



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

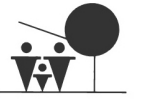


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**3,5-Zimmer-Wohnung mit großem Potenzial
in bester Lage von Sendling**

81373 MÜNCHEN



LAGEBESCHREIBUNG

SENDLING - BELIEBTES STADTVIERTEL ZWISCHEN WESTPARK UND FLAUCHER

Der beliebte und begrünte Stadtteil Sendling befindet sich im Südwesten der Münchner Innenstadt mit einer direkten Anbindung zu den Nachbarbezirken Giesing/ Harlaching, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt sowie Schwanthalerhöhe.

Auch die Infrastruktur ist optimal. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn und Bus sind alle in wenigen Gehminuten erreichbar. Weiterhin gibt es eine verkehrsgünstige Anbindung auf den Mittleren Ring, welcher Sie in Kürze auf die A95, A96 oder A995 führt.

Freizeitmöglichkeiten lassen in Sendling nichts zu wünschen übrig. Der Westpark, der Südpark oder die Isar / Flaucher laden zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Restaurants und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Zu Fuß

Rewe Supermarkt	03 Min.
Partnachplatz U-Bahn & Bus	03 Min.
Harras S-Bahn	10 Min.

Mit dem Rad

DM Drogeriemarkt	05 Min.
Westpark	05 Min.
Isar bei der Brudermühlbrücke	10 Min.
Theresienwiese / Oktoberfest	12 Min.

Mit dem Öffentlichen MVV

Sendlinger Tor	13 Min.
Hauptbahnhof	15 Min.
Flughafen München	55 Min.

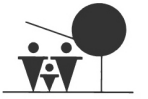
Mit dem Auto

Auffahrt Mittlerer Ring	05 Min.
Thalkirchen Tierpark	13 Min.
Nymphenburger Schloss	18 Min.
Starnberger See	20 Min.
Flughafen München	40 Min.

FOTOS



Straßenansicht



OBJEKTbeschreibung

Die hier zum Verkauf angebotene gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Personenaufzug besticht durch eine kluge Raumaufteilung und ein hohes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit.

Die großzügige Eingangsdiele fungiert als zentraler Verteiler der Wohnung: Von hier aus sind sämtliche Räume direkt begehbar – das geräumige Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, das Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss sowie die Toilette.

Das Wohnzimmer bietet nicht nur reichlich Platz für eine gemütliche Wohnatmosphäre, sondern auch direkten Zugang zur halb überdachten Loggia, die nach Nordwesten ausgerichtet ist. Auch vom größeren Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, was den Wohnkomfort zusätzlich hervorhebt.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und persönliche Wohnräume.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großzügiger Kellerraum mit viel Stauraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlichen Komfort bietet.

Die Immobilie ist Teil einer gepflegten Wohnanlage, bestehend aus zwei vierstöckigen Wohnhäusern mit insgesamt 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.



Innenhof / Eingangsbereich

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Bezirk	Sendling
Gebäudetyp	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	25 Wohnung aufgeteilt auf 2 Wohngebäude
Aufzug	ja
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1969 / 2005
Gemeinschaftsflächen	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum
Rücklagen WEG inkl. Tiefgarage	356.188,83 € (Stand: 31.12.2023)

WOHNUNG

Miteigentumsanteil Wohnung	40,456 / 1.000
Wohngeld Wohnung	376 € mtl. (aus WP 2024) davon auf Mieter umlagefähig ca. 186 €
Wohnfläche	ca. 69,28 m ²
Nutzfläche	ca. 2,32 m ² zzgl. großes Kellerabteil
Etage	4. OG
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
WC	1
Küche	1
Fenster	Kunststofffenster - zweifach verglast (2008)

OBJEKTDATEN

Bodenbelag	Teppich, Laminat
Balkon / Loggia	ja, nordwestlich ausgerichtet
Kellerabteil	ja
TG-Stellplatz	ja
Zustand	renovierungsbedürftig
Bezug / Übergabe	ab sofort
ENERGIEAUSWEIS	
Befeuerungsart	Heizöl
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja, Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	D
Kennwert	124 kWh/(m ² *a)
KAUFPREIS	
Kaufpreis Wohnung	475.000 €
Kaufpreis TG-Stellplatz	20.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.
ALLGEMEINES	
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

FOTOS



Eingangsdiele

FOTOS



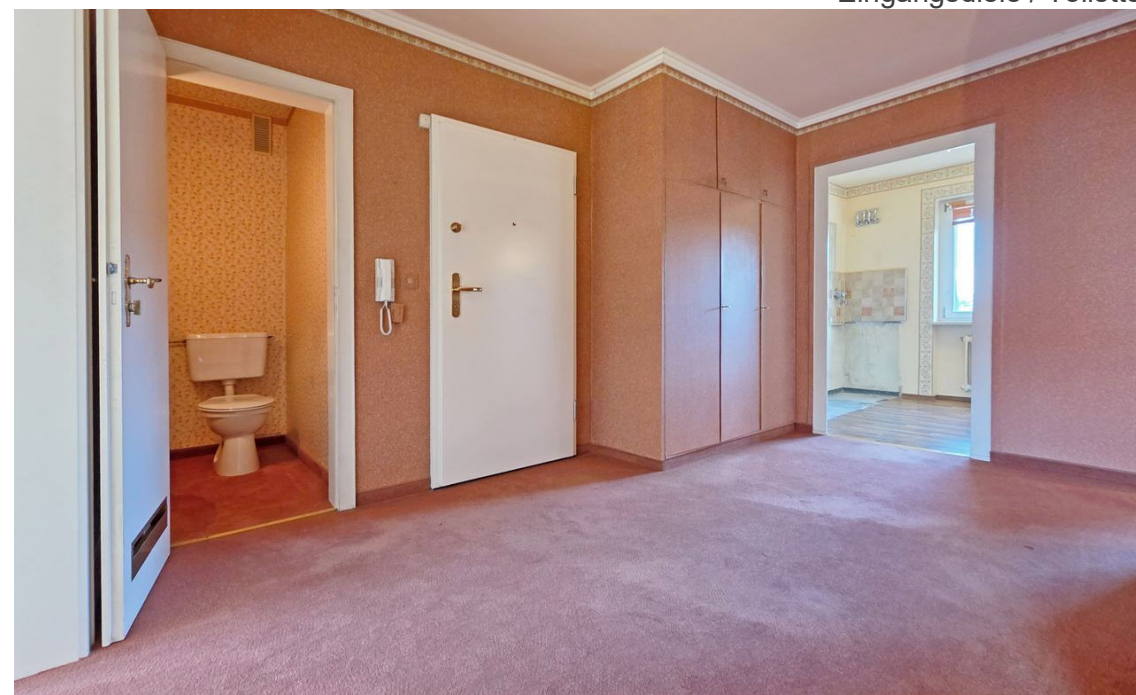
Eingangsdiele

FOTOS



Wohnzimmer

Eingangsdiele / Toilette



Wohnzimmer



FOTOS



Schlafzimmer

FOTOS



Küche

Kind / Büro / Essen



Badezimmer



FOTOS



Loggia

FOTOS



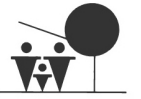
Treppenhaus / Aufzug

Loggia



Kellerabteil





	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Essdiele	9,52		9,52
Abstellkammer	1,10		1,10
Küche	5,68		5,68
Bad	3,54		3,54
WC	1,34		1,34
Wohnzimmer	20,05		20,05
Schlafzimmer	14,14		14,14
Kind / Essen / Büro	11,60		11,60
Loggia	2,31	2,32	4,63
Gesamt	69,28	2,32	71,60

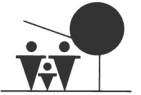
**FLÄCHENBERECHNUNG
WOHN- UND NUTZFLÄCHE**



**GRUNDRISS
4. OBERGESCHOSS**

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

- Hiermit widerrufe/n ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung/en: _____
- Bestellt am _____ / Erhalten am _____
- Name des/der Verbraucher/s
- Anschrift des/der Verbraucher/s
- Unterschrift des/der Verbraucher/s (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

E. Kontakt

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
GF Stephan Ritter
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Ansprechpartner Frau Natalie Ritter
Telefon: 089 / 4445566-0
Telefax: 089 / 4445566-10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de
Internet: www.ritter-bautraeger.de



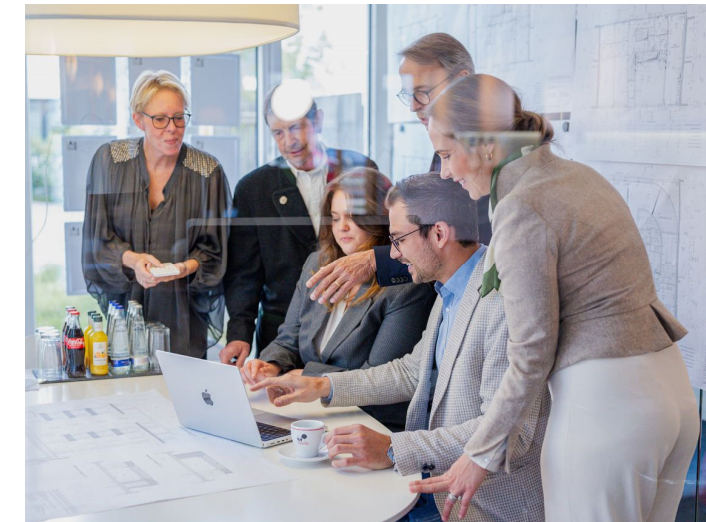
F. Besichtigungen

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Wir möchten Sie höflich bitten, die Privatsphäre zu wahren und einen Besichtigungstermin mit uns individuell abzustimmen.

G. Copyright

Sämtliche Texte, Bilder und andere veröffentlichten Informationen unterliegen -sofern nicht anders gekennzeichnet- dem Copyright der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH oder werden mit Erlaubnis der Rechteinhaber veröffentlicht.

Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

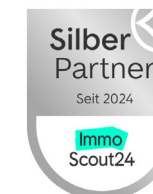
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

hausinterne Hausverwaltung

Mietverwaltung

hauseigener ehem. Notariatsrat - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de