



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



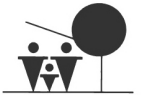
www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit großer Südloggia





LAGEBESCHREIBUNG

URBANES WOHNEN IN SEHR GUTER LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Seitenstraße. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft aus, mit gepflegten Wohnhäusern und kleinen Grünflächen.

Die Wohnung liegt im lebendigen Stadtteil Ramersdorf und grenzt direkt an die Stadtteile Haidhausen und Obergiesing. Die Gegend ist durch eine gute Infrastruktur und vielfältige Angebote geprägt. Sie ist für ihre lebendige Atmosphäre, eine Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Wohnquartieren bekannt. Hier leben Menschen verschiedener Altersgruppen, was den Stadtteil besonders vielfältig macht. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte, kulturelle Veranstaltungen und Freizeitangebote. Grünanlagen und kleine Erholungsflächen in der Nähe bieten Raum für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Die zentrale Lage ermöglicht es, das urbane Leben mit all seinen Annehmlichkeiten bequem zu genießen. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und medizinischen Versorgungszentren macht die Lage besonders attraktiv. Insgesamt ist die Umgebung eine attraktive Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch urbanes Leben bietet.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Cafés und Restaurants.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit nahegelegenen Bushaltestellen und S-Bahn-Stationen (Ostbahnhof 10 Minuten Fußweg / St.-Martin-Str. 4 Minuten Fußweg), die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und in andere Stadtteile ermöglichen.

OBJEKTDESCHEIBUNG

DIE WOHNUNG

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch einen geradlinigen Grundriss. Besonders hervorzuheben ist die ca. 9 m² große und überdachte Loggia, die nach Süden ausgerichtet ist und somit ideale Sonnenverhältnisse bietet.

Der großzügige Wohn-Ess-Bereich mit direktem Zugang zur Südloggia bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Darüber hinaus bietet die Wohnung einen Eingangsbereich mit einer praktischen kleinen Abstellkammer, ein Badezimmer mit Badewanne und ein geräumiges Schlafzimmer.

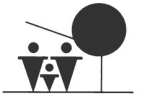
Die Wohnung ist derzeit leerstehend und befindet sich einem ordentlichen aber renovierungsbedürftigen Zustand. Somit haben Sie die Möglichkeit, sich bei der Innengestaltung noch frei zu entfalten und diese Ihren Wünschen anzupassen.

Der Wohnung ist des Weiteren ein abschließbares Kellerabteil zugeordnet und ein ebener Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnanlage wurde 1983 errichtet. Die WEG besteht aus insgesamt 44 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten. Besonders die Energieeffizienzklasse mit einem Kennwert von B ist für das Alter der Wohnanlage hervorzuheben und zeugt von einer guten energetischen Instandhaltung.

In der Wohnanlage wurden bereits zahlreiche Sanierungsarbeiten vorgenommen:

- Fassadensanierung (ca. 2015/16)
- Renovierungsanstrich Holzfenster und Balkone (2016/17)
- Erneuerung Aufzüge (ca. 2019/20)
- TG-Sanierung 2020
- Umstellung der Heizungsanlage auf Heizwasser / Fernwärme (2022/23)
- Einrichtung der Ladeinfrastruktur für E-Autos
- Umstellung auf Funkzähler (2023)
- Renovierung der Schleusengänge, Aufzugsvorräume und an den Schleusentüren in 2024



OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	81669 München
Landkreis	Ramersdorf-Perlach
Gebäudetyp	Wohngebäude
Einheiten	44 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten
Rücklagen Wohnung	167.434,21 € (Stand: 31.12.2023)
Rücklage Stellplatz	405.295,30 € (Stand: 31.12.2024)
Aufzug	ja
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1983
Etage	2. OG
Gemeinschaftsflächen	Fahrradabstellraum, Wasch-Trockenraum

WOHNUNG

Miteigentumsanteil Wohnung	14,84/1.000
Miteigentumsanteil Garage	0,59 / 1.000
Hausgeld Wohnung	356 € mtl. (aus WP 2025) davon umlagefähig ca. 218 €
Hausgeld Tiefgarage	25 € mtl. (aus WP 2026) davon umlagefähig ca. 11,50 €
Wohnfläche	ca. 62,50 m ²
Nutzfläche	ca. 4,70 m ² (zzgl. Kellerabteil)
Etage	2. OG
Zimmer	2
Badezimmer	1
Küche	1
Terrasse	Ja, Südloggia

OBJEKTDATEN

Kellerabteil	Ja
Fenster	Holzfenster
Bodenbelag	Estrich & Fliesen
Stellplatz	1x, Tiefgarage, eben
Zustand	renovierungsbedürftig
Bezug / Übergabe	ab sofort

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme (fossil)
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	B
Kennwert	73,2 kWh/(m ² *a)

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	408.000 €
Kaufpreis Stellplatz	22.000 €
Provision	3,57 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

FOTOS



Innenhof

FOTOS



Innenhof

Ausblick



FOTOS



Süd-Loggia

Süd-Loggia



FOTOS



Gang

FOTOS



Wohn-Kochbereich

FOTOS



Wohnen

Kochbereich



Zimmer

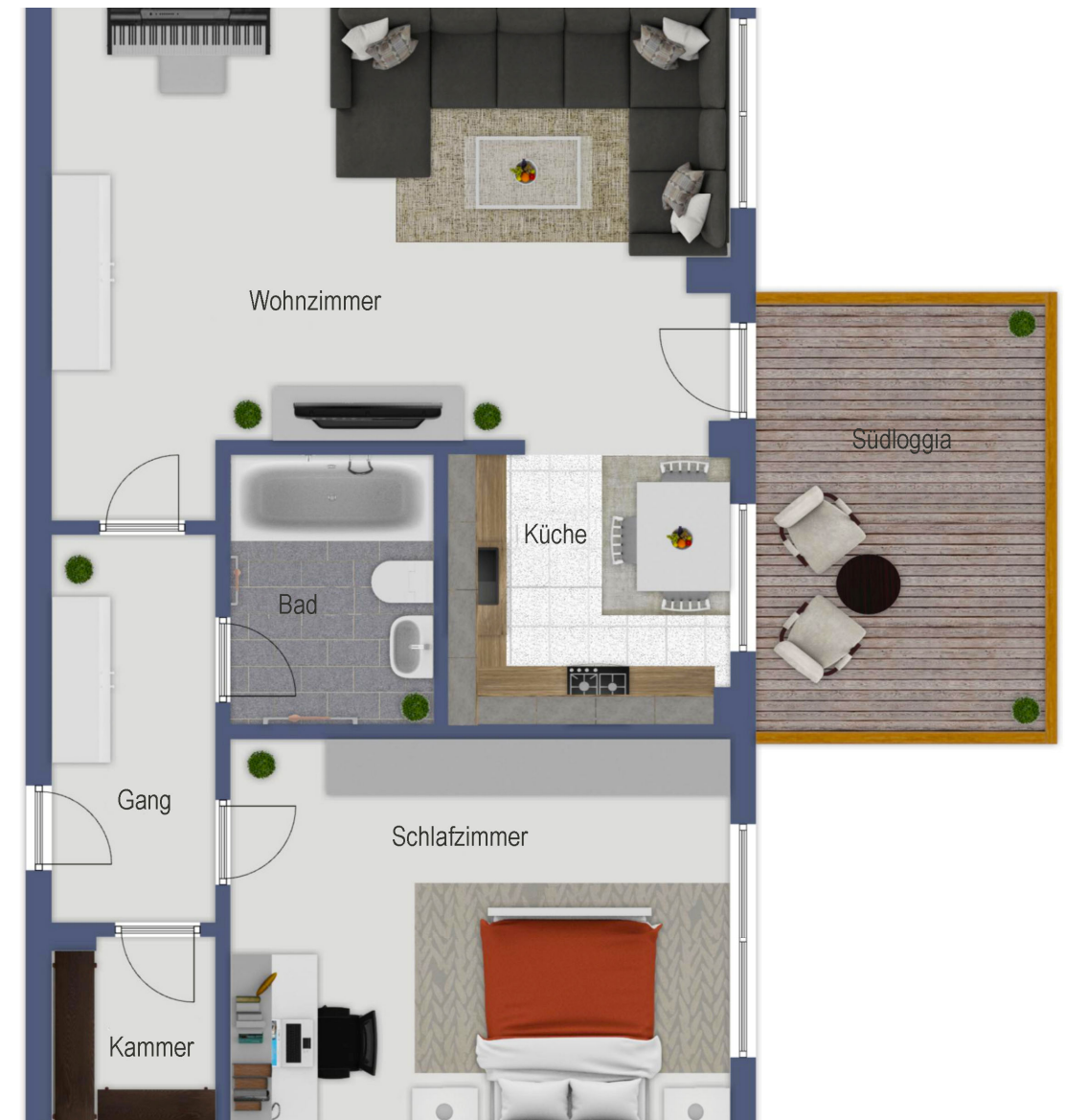


FOTOS



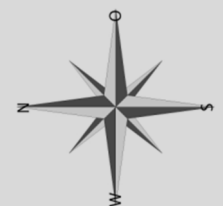
Kammer

Tiefgaragenstellplatz



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

A. Allgemeine Informationen zu Ihrem Vertragspartner

Angaben gemäß § 5 TMG:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen

Vertreten durch: Geschäftsführer Stephan Ritter

Kontakt

Telefon: +49 (089) 444 55 66 - 0, Telefax: +49 (089) 444 55 66 - 10, E-Mail: info@ritter-bautraeger.de

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 9.30 - 18.00 Uhr, Sa. + So. nach Vereinbarung

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister, Registergericht: Amtsgericht München, Registernummer: HRB 105804

Aufsichtsbehörde: IHK München

Berufskammer: IHK München

Umsatzsteuer-ID: DE 163 923 895

B. Informationen zu Ihrem Maklervertrag

Wesentliche Leistungsmerkmale

Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir, die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Ihnen eine geeignete Vertragsangelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Alle unsere Angaben und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie, den Adressaten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

Kosten und Zahlungsbedingungen

Verkauf: Unsere Courtage beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

	Fläche je Wohnung	Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Gang	4,95		4,95
	Kammer	2,27		2,27
	Schlafzimmer	15,50		15,50
	Badezimmer	3,91		3,91
	Wohnzimmer	25,77		25,77
	Küche	5,45		5,45
	1/2 Süd-Loggia	4,60	4,70	9,30
Gesamt	Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!	62,45	4,70	67,15

FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE



WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

C. Informationen über das Zustandekommen des Vertrages

Ein Maklervertrag zwischen Ihnen und uns, der Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, kommt zustande, wenn Sie aufgrund eines Immobilienangebotes unserer Firma per Email, Telefon, Telefax oder Brief von unserem Vermittler weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu diesem Immobilienangebot wünschen und unser Vermittler daraufhin mit Ihnen in Kontakt tritt.

D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sogenannte Fernkommunikationsmittel (z.B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) mit Ihnen zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollten Sie folgendes wissen:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Der Widerruf ist zu richten an:

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.

WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Ansprechpartner Herr Stephan Ritter
Telefon: 089 / 4445566-0
Telefax: 089 / 4445566-10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de
Internet: www.ritter-bautraeger.de



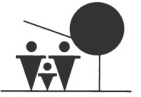
F. Besichtigungen

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.



NOTIZEN



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

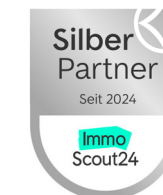
Durchführung von Behördengängen

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