



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Traumhaft wohnen in Neuhausen!  
2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen**



## LAGEBESCHREIBUNG

### NEUHAUSEN-NYMPHENBURG

München - eine Stadt, die in allen Disziplinen schöner Lebensart brilliert - egal ob Mode, Wirtschaft, Freizeitgestaltung, kulinarische Genüsse oder ärztliche Versorgung. Ein Treffpunkt für Menschen, die urbanen Lifestyle in all seinen Facetten lieben und die sich die Freiheit nehmen, so zu wohnen, wie sie es möchten. Vielfältig, dynamisch, grenzenlos und stets am Puls der Zeit.

Mitten im Herzen Münchens und genau in der Mitte zwischen Neuhausen und Maxvorstadt, zwei wahren Trendvierteln, liegt diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Anwohnerstraße. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von vielen Altbauten, die liebevoll instandgehalten werden und einen reizvollen Charm hervorrufen.

Die ausgezeichnete Lage dieser Wohnung gibt Ihnen die Freiheit, sich täglich aufs Neue zu orientieren. Sie haben die Wahl: ein Bummel über den Rothkreuzplatz, Shopping in der City oder ein ausgedehnter Spaziergang durch den alten botanischen Garten. Hin zu den Szenerestaurants und Bars, dem kulturellen Angebot am Königsplatz oder im Nymphenburger Schlosspark. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte oder Banken sind in unmittelbarer Nähe. Diese einzigartige Wohnlage legt Ihnen München mit all seinen Annehmlichkeiten zu Füßen.

Auch die Infrastruktur ist optimal. In nur 500 Meter Entfernung (ca. 7 Gehminuten) erreichen Sie die U-Bahn U1 sowie die Busstation am Rothkreuzplatz. Auch die Straßenbahn mit der Linie 12 ist in nur 5 Gehminuten zu erreichen. Eine schnelle Anbindung zum Mittleren Ring ist garantiert.

## FOTO



Nordost-Balkon



## OBJEKTbeschreibung

### DIE WOHNANLAGE

Die Wohnanlage, welche im Jahr 1968 erbaut wurde, besteht aus insgesamt 22 Wohnungen auf 5 Stockwerke verteilt, welche durch einen Aufzug zu erreichen sind. Die Grundstücksgröße der gesamten Gebäude- und Freifläche beläuft sich auf 550 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus verfügt im Untergeschoss über gemeinschaftliche Räumlichkeiten wie z.B. eine Waschküche sowie eine Tiefgarage. Weiterhin existieren im Dachgeschoss Speicherabteile und ein Trockenplatz für die Wäsche. Im Innenhof steht den Bewohnern eine Fahrradgarage zur Verfügung.

Das Wohngebäude befindet sich in einem gepflegten und für das Alter dementsprechenden Zustand. Instandhaltungs- sowie Sanierungsarbeiten wie z.B. die Fenster oder die Tiefgarage wurden in der jüngsten Vergangenheit ordnungsgemäß durchgeführt, daher besteht derzeit nur noch ein leichter Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

### DIE WOHNUNG

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stockwerk und ist durch einen Personenaufzug oder durch das helle Treppenhaus zu erreichen.

Die Wohnung überzeugt durch einen klaren und sehr nachgefragten Grundriss und bietet Ihnen gleich 2 Balkone mit einer herrlichen Aussicht auf die umliegende Nachbarschaft (Balkonausrichtungen Süd-West und Nord-Ost).

Darüber hinaus bietet die Wohnung einen geräumigen Eingangsbereich mit einer kleinen Nischen-Garderobe, ein Badezimmer, einen Küchen-/ Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer.

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

Zur Wohnung gehört des Weiteren ein abschließbares Speicherabteil.

## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Bezirk	Neuhausen-Nymphenburg
Gebäudetyp	Wohngebäude
Verwaltung	WEG
Aufzug	ja
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1968 / 2004
Etagen	UG - 5.OG
Gemeinschaftsflächen	Wasch- und Trockenraum, Fahrradgarage, Innenhof

### WOHNUNG

Miteigentumsanteil Wohnung	43,70 / 1.000
Wohngeld	227 € mtl. (aus WP 2024) davon auf Mieter umlagefähig ca. 118 €
Wohnfläche	ca. 54,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 3,63 m <sup>2</sup> zzgl. Kellerabteil
Etage	3.OG
Zimmer	2
Badezimmer	1
Küche	1 x Essküche
Fenster	Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung (2020)

## OBJEKTDATEN

Bodenbelag	Parkett, PVC-Platten (sog. Floor-Flex Platten)
Balkon	2 Balkone
Kellerabteil	ja (im Dachgeschoss)
Stellplatz	nein
Zustand	renovierungsbedürftig
Bezug / Übergabe	ab sofort

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Heizöl
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja, Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	D
Kennwert	112,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	380.000 €
Provision	3,57 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

### ALLGEMEINES

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

## FOTOS



Eingangsbereich

FOTOS



Essküche

FOTOS



Wohnzimmer

Schlafzimmer



Südwest-Balkon

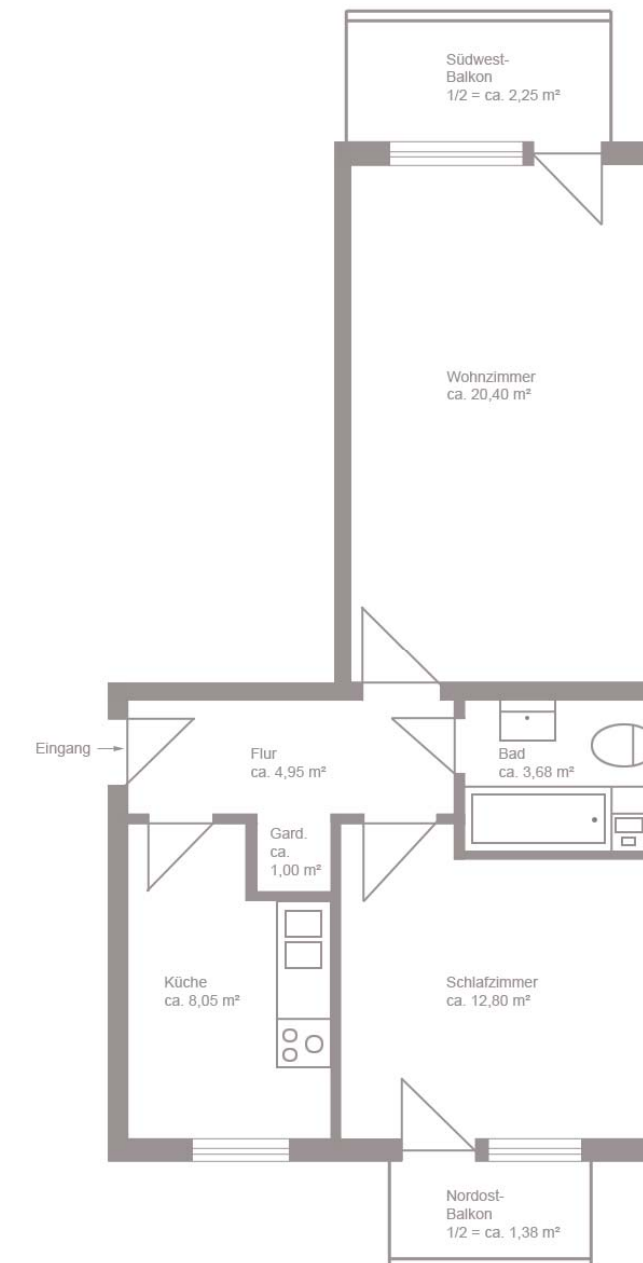




## FOTOS



Badezimmer



## GRUNDRISS 3. 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](mailto: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.

## 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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://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.



### FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück  
(im Wohn- und Gewerbeimmobilien)  
Bauträgerschaft  
Abklärung der Bebaubarkeit  
Durchführung von Behördengängen  
Leitung von Renovierungen  
Klärung baurechtlicher Fragen  
Hausverwaltung  
Notariatsrat a.D. - Beratung notarieller Angelegenheiten



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



Tel. 089/444 55 66 0  
[info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



[www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)