



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

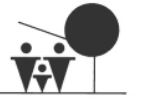


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

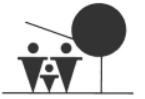
RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Realgeteiltes Reihenmittelhaus mit viel Potenzial und ausbaufähigem Dachgeschoss

81735 MÜNCHEN | PERLACH





LAGEBESCHREIBUNG

MÜNCHEN-PERLACH: LEBENSQUALITÄT ZWISCHEN STADT UND NATUR

München-Perlach, welches in drei Teile aufgeteilt ist, besteht aus Altperlach mit dem historischen Ortskern und der Pfarrkirche St. Michael, Waldperlach als beliebtes Wohngebiet und Neuperlach mit seinen zahlreichen Wohnbauten, auch bekannt als Deutschlands größte Satellitenstadt.

Das Reihenmittelhaus liegt im nordöstlichen Teil von Perlach direkt an der Grenze zu Gartenstadt-Trudering.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Kindergärten, Schulen (Grundschule, Realschule und Gymnasium), Restaurants, Banken, Fitnessseinrichtungen und für Shoppingfreunde das Einkaufszentrum PEP befinden sich in unmittelbarer Umgebung der Wohnung.

Die U-Bahnstationen Neuperlach Süd oder Quiddestraße, die Sie schnell in die Münchner Innenstadt bringen, sind nur wenige Fahrradminuten von dem Reihenmittelhaus entfernt. Der Autobahnanschluss zur A8 ist weit genug weg, um die Ruhe nicht zu stören, aber nahe genug, um schnell Richtung Süden oder in die Berge zu kommen.

Der Ostpark, welcher in nur ca. 5 Fahrradminuten zu erreichen ist, dient ideal als Naherholungsgebiet, lädt zum spazieren gehen und joggen ein und bietet zahlreiche Attraktionen wie das begehrte Michaelibad (Frei- und Hallenbad), den Michaelibiergarten, den Abenteuerspielplatz „Maulwurfshausen“ sowie weitere sportliche Aktivitäten wie z.B. einen Skatepark oder das Eis- und Funsportzentrum Ost.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Grundstück:

Das ruhig gelegene ca. 164 m² große und real geteilte Mittelhausgrundstück liegt am nordöstlichen Ortsrand von Perlach. Das Haus liegt in einer familienfreundlichen Reihenhaussiedlung, die sich harmonisch in das Ortsbild von Perlach einfügt. Zum Objekt gehören zudem ein gemeinschaftlicher Garagenhof mit Einzelgarage, eine gemeinschaftliche Zuwegungsfläche, ein gemeinschaftliches Müllhäuschen und ein gemeinschaftlicher Antennenplatz (zugeordnet per Miteigentumsanteile). Die gesamt zu erwerbende Grundstücksfläche beträgt somit ca. 230 m².

Das Haus:

Das hier angebotene Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1978 in solider und bewährter Ziegelbauweise errichtet und bietet eine gute Substanz für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, überzeugt jedoch durch ihre durchdachte Grundrissgestaltung sowie das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine länglich geschnittene Eingangsdiele, die Zugang zu einem Gäste-WC sowie zur abgetrennten Essküche bietet. Das großzügige Wohnzimmer mit Blick in den Garten bildet das Herzstück der Etage. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse und in den gepflegten Garten, der zudem über ein kleines Gartentürchen auch von außen zugänglich ist.

Das Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer. Alle Räume sind gut belichtet und bieten eine praktische Raumaufteilung für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Ein besonderes Augenmerk verdient das Dachgeschoss: Es wurde bislang als Speicher genutzt, ist jedoch laut vorliegender Tekturplanung für den Ausbau zu einem vollwertigen Dachstudio mit Badezimmer vorgesehen. Die baulichen Gegebenheiten ermöglichen eine Umsetzung ohne größere bautechnische Hürden und bieten die Chance auf zusätzlichen, hochwertigen Wohnraum.

Das Untergeschoss umfasst neben dem Heiz- und Technikraum auch einen Vorratsraum, einen klassischen Kellerraum sowie einen Hobbyraum.

Insgesamt bietet das Reihenmittelhaus eine ideale Grundlage für Käufer, die ein Eigenheim mit viel Potenzial in guter und gewachsener Lage suchen – sei es zur Eigennutzung oder als langfristige Wertanlage.



OBJEKTDATEN

LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Bezirk	Perlach
Flur-Nr. (Bekanntgabe nach Anfrage)	(Haus) 1/13 MEA an der Zuwegung) (1/15 MEA am Garagenhof) (1/16 MEA Mülltonnenhaus) (Einzelgarage) (1/43 MEA Antennenplatz)
Grundstücksgröße Haus	ca. 164 m ²

HAUS

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr Gebäude	1978
Gesamtfläche	ca. 170 m ²
Wohnfläche	ca. 83 m ²
Nutzfläche	ca. 87 m ²
Zimmer gesamt	4
Schlafzimmer	3
Bäder	1
Gäste-WC	1
Küche	1
zusätzliche Bereiche	Hobbyraum UG, Heizraum / Technik / Waschküche, Keller, Vorratsraum, Geräteschuppen

OBJEKTDATEN

Außenbereich	Süd-Terrasse und Südgarten
Stellplatz	Einzelgarage im Garagenhof
Zustand	renovierungsbedürftig

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme
Heizungstyp	Zentralheizung, Heizkörper
Baujahr Wärmeerzeuger	1978
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	G
Kennwert	211,1 / kWh/(m ² *a)

KAUFPREIS

Kaufpreis	565.000 €
Provision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

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

FOTOS



Südterrasse - Garten

FOTOS



Wohnzimmer



Küche

FOTOS



Büro / Gäste

Kind



FOTOS



Eltern

FOTOS



Bad

FOTOS



Flur OG

Dachgeschoss

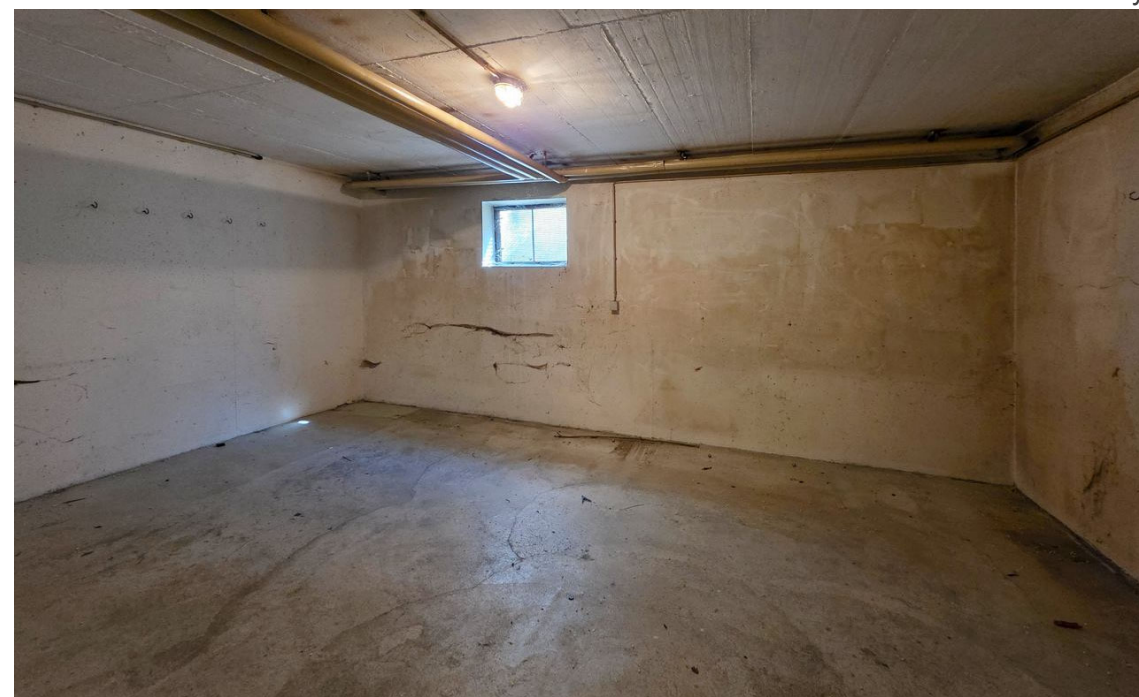


FOTOS



Dachgeschoss

Hobby



FOTOS



Außenansicht - Eingangsbereich

Südansicht - Garten



FOTOS



Südterrasse - Garten

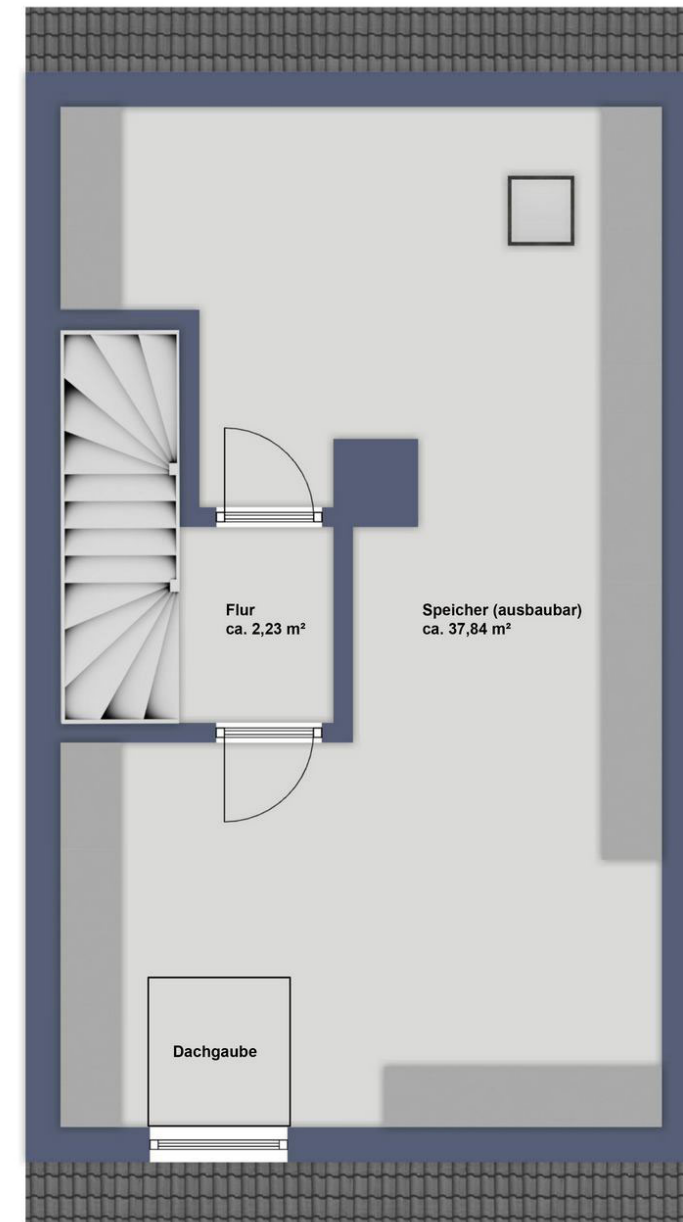
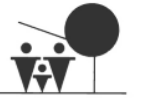
Garagenhof



GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT GARTEN

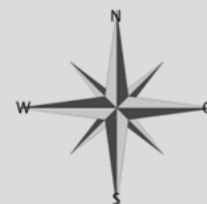
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





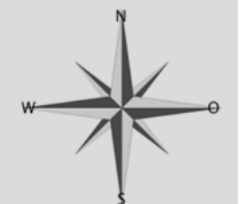
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

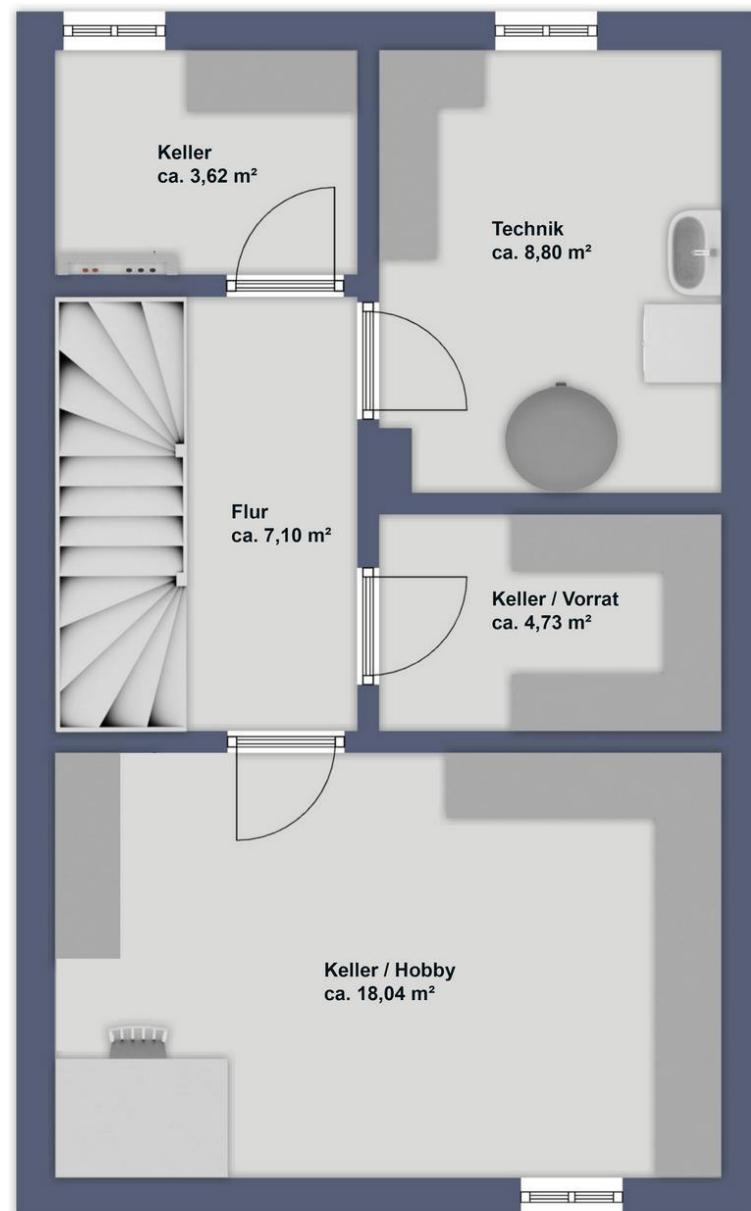


GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

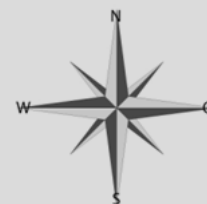


FLÄCHENBERECHNUNG



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Diele	1,92		1,92
	Flur	3,73		3,73
	Gäste-WC	1,59		1,59
	Essküche	8,84		8,84
	Wohnzimmer	23,20		23,20
	1/3 Terrasse	4,83	9,66	14,49
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	3,73		3,73
	Eltern	14,86		14,86
	Kind	8,84		8,84
	Büro / Gäste	7,93		7,93
	Bad	3,70		3,70
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Speicher (ausbaubar)		37,84	37,84
	Flur	2,23		2,23
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur		7,10	7,10
	Hobbyraum		18,04	18,04
	Keller / Vorrat		4,73	4,73
	Technik		8,80	8,80
	Keller		3,62	3,62
		85,40	89,79	175,19
	abzgl. 3% Putz	2,56	2,69	5,25
Gesamt		82,84	87,10	169,94
Alle Maße sind Circaangaben 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.

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.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

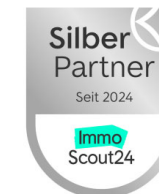
Durchführung von Behördengängen

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