



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

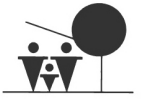


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



LAGEBESCHREIBUNG

DAS URBANE NEUE TRENDDVIERTEL NAHE DEN ISARAUEN



Berg am Laim, am östlichen Isarhochufer neben den Stadtvierteln Haidhausen, Bogenhausen und Trudering gelegen, ist ein beliebtes Up-Coming-Viertel in München. Das Stadtviertel ist in den letzten Jahren in den Fokus gerückt und erhielt ein neues Gesicht. Moderne Gewerbe und urbane neue Straßen - Berg am Laim ist und wird zu einem ganz neuen Trendviertel heranwachsen.

Die Wohnung befindet sich inmitten des urbanen Wohnviertels, das geprägt ist von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und teils moderneren Wohnanlagen. In der Nähe gibt es kleinere Parks und Grünanlagen, die für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten genutzt werden können, z. B. der nahe gelegene Michaelianger oder der Ostpark. Direkt gegenüber der Wohnanlage wurde das moderne Büro- und Gewerbequartier *Macherei* fertiggestellt, ein weiterer Baustein in der Entwicklung des Viertels zum Ort zukünftiger Arbeits- und Unternehmenskultur. Auch der Ostbahnhof mit dem bekannten Werksviertel ist unweit entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung oder sind gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Wohnung ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden, z. B. über Bus- und Tramlinien sowie die nahegelegene S-Bahn-Station Leuchtenbergring. Mit dem Auto erreicht man schnell den Mittleren Ring und die Autobahn A 94 Richtung Osten.

LAGEBESCHREIBUNG

DAS URBANE NEUE TRENDDVIERTEL NAHE DEN ISARAUEN

In Berg am Laim gibt einige kulturelle Angebote, wie das Kulturzentrum Einstein oder die St.-Michaels-Kirche. Auch die Nähe zur Münchener Innenstadt bietet viele Freizeitmöglichkeiten (23 Min. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zum Marienplatz).

Die Mikrolage der Wohnung ist ausgezeichnet. Sie befindet sich optimal nach Westen ausgerichtet mit Blick in den ruhigen Innenhof. Alle Annehmlichkeiten wie Fitness Center, Supermarkt, Café, Bäckereien etc. finden sich direkt um die Ecke. Auch die fußläufig oder mit der Tram zu erreichenden Isarauen laden zu Spaziergängen, Sportaktivitäten und Erholung ein.

Zu Fuß

Fitness	01 Min.
Tram 21	01 Min.
Macherei	01 Min.
Supermarkt / Biomarkt / Drogerie / Markt	02 Min.
Cafés / Bars / Restaurants	02 Min.
S-Bahn Leuchtenbergring	10 Min.

Mit dem Rad

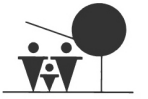
Werksviertel / Ostbahnhof	07 Min.
Wiener Platz	14 Min.
Praterinsel	19 Min.
Englischer Garten	21 Min.
Innenstadt / Marienplatz	23 Min.

Mit dem MVV

Hauptbahnhof	28 Min.
Flughafen München	44 Min.

Mit dem Auto

Mittlerer Ring	03 Min.
Flughafen München	24 Min.
Tegernsee	39 Min.
Starnberger See	40 Min.



OBJEKTbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde in den 70er Jahren erbaut und überzeugt mit 375 Wohnungen und einer sehr guten und zentralen Lage inmitten von Berg am Laim. In der Anlage selber befinden sich ein Fitnessstudio, einige kleine Geschäfte, die Hausverwaltung des Gebäudes sowie genügend Fahrradabstellmöglichkeiten und ein großer Waschraum.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie über das Treppenhaus oder auch über einen der beiden Aufzüge zur Wohnung, welche sich im 1. Stockwerk befindet.

Der Flur verfügt über einen Einbauschränk und bietet den nötigen Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in das soeben komplett neu eingerichtete Apartment mit allen Annehmlichkeiten. Die Wohnung ist neu renoviert und möbliert worden - wie auf den Bildern ersichtlich ist - und wird unbefristet vermietet.

Die Einbauküche besitzt eine optimale Größe und verfügt über einen großen Kühl-/Gefrierschrank, Herd, Ofen und Waschbecken. Zudem ist die Küche vollends ausgestattet mit neuem Geschirr, Pfannen, Töpfen etc.

Die überdachte Loggia erstreckt sich über die gesamte Westseite der Wohnung. Sie lädt an warmen Sommerabenden zum Verweilen ein und bietet eine optimale Outdoor-Erweiterung zu der Wohnung. Mit einem Weitblick in Richtung des ruhigen, grünen Innenhofs ist sie ein absolutes Highlight der Wohnung.

Eine kleine Oase inmitten des trendigen Viertels Berg am Laim und sofort bezugsbereit.

Ein eigenes Kellerabteil befindet sich zudem im Untergeschoss. Ein Fahrradraum und der Waschraum befinden sich im Innenhof. Der Wohnung ist kein Stellplatz zugeordnet, die Möglichkeit einen Stellplatz in der Tiefgarage anzumieten ist aber groß.



OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Weihenstephaner Str. 3 in 81673 München
Gebäudetyp	Wohn-Geschäftsgebäude
Baujahr	1975
Aufzug	ja, zwei Aufzüge

WOHNUNG

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Möblierung	vollmöbliert
Mietzeit	2 Jahre fest, danach unbefristet
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 28,50 m ²
Nutzfläche	ca. 4 m ² (1/2 Loggia und Keller)
Zimmer	1
Einbauküche	ja, vollausgestattet
Balkon	ja, Westloggia
Bezug	01.03.2026

ENERGIE AUSWEIS

Heizungsart	Gas
Energieeffizienzklasse & Kennwert	131,90 kWh/(m ² *a)

MIETPREIS

monatliche Nettomiete	1.030 €
Nebenkosten	120 €
Kaution	3 Nettomonatsmieten
Provision	provisionsfrei

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung

MERKMALE

LAGE

- zentrale Lage
- nah zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Tram 21, S-Bahn Leuchtenbergring, Bus)
- neben trendigem Büro- und Gewerbequartier *Macherei*
- Geschäfte des täglichen Bedarfs vor der Tür (Cafés, Supermarkt, Fitnessstudio)

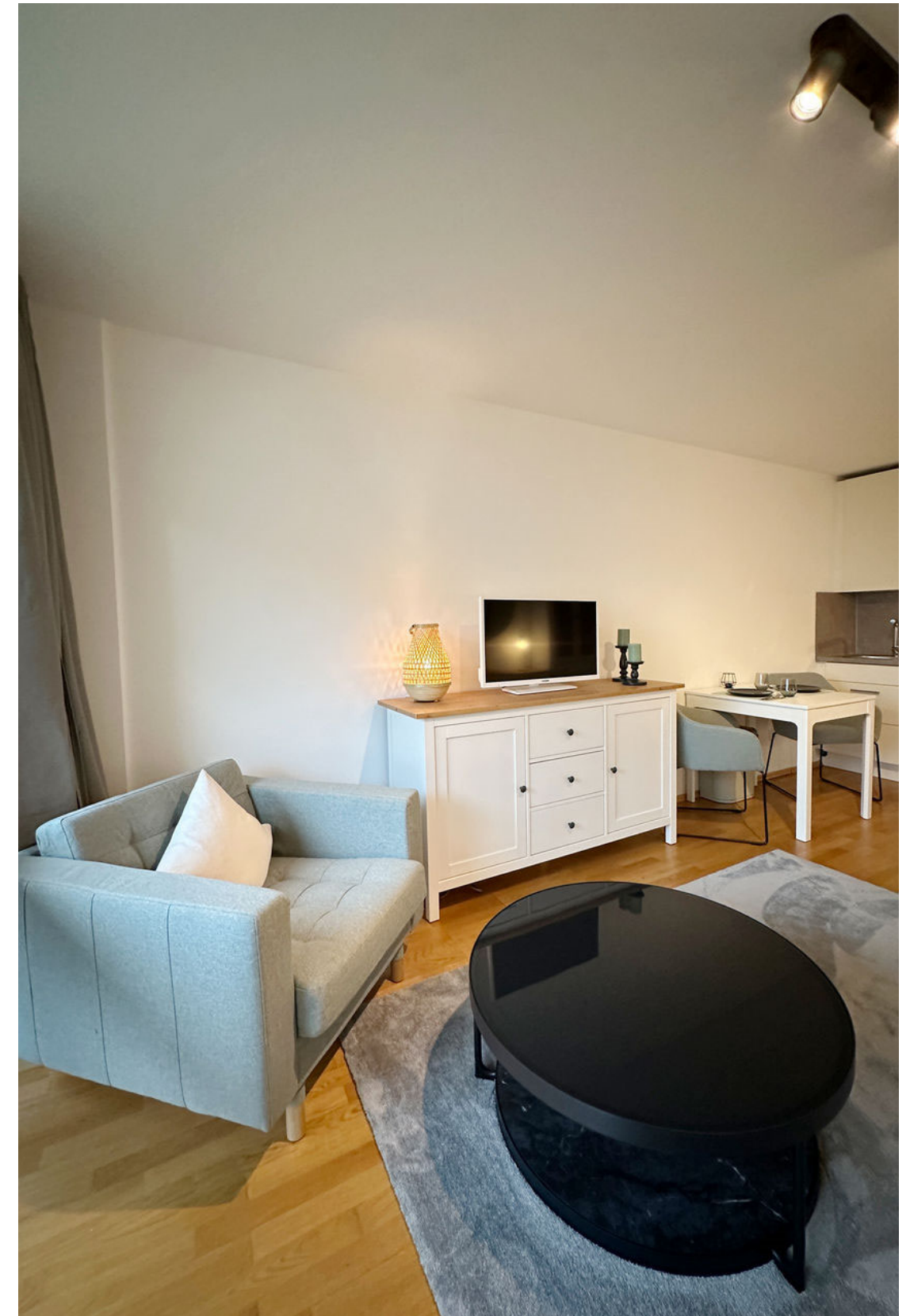
ALLGEMEIN

- gepflegtes Wohngebäude mit 375 Wohnungen
- idyllischer Innenhof
- Fahrradabstellraum
- großer Waschraum (Münzwaschmaschine)

WOHNUNG

- Etagenwohnung im 1.Stockwerk
- 1-Zimmer-Apartment
- Flur mit Einbauschränk
- Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche mit Ofen, Herd, Waschbecken, Kühl-/Gefrierschrank und Geschirr
- großzügige, überdachte West-Loggia
- guter Schnitt
- Parkettboden
- vollmöbliert und komplett neu eingerichtet
- Mietzeit: 2 Jahre fest, danach unbefristet
- abgeschlossenes Kellerabteil (ca. 1,5 m²)
- kein TG-Stellplatz vorhanden, es bestehen aber gute Möglichkeit einen TG-Stellplatz anzumieten

FOTOS



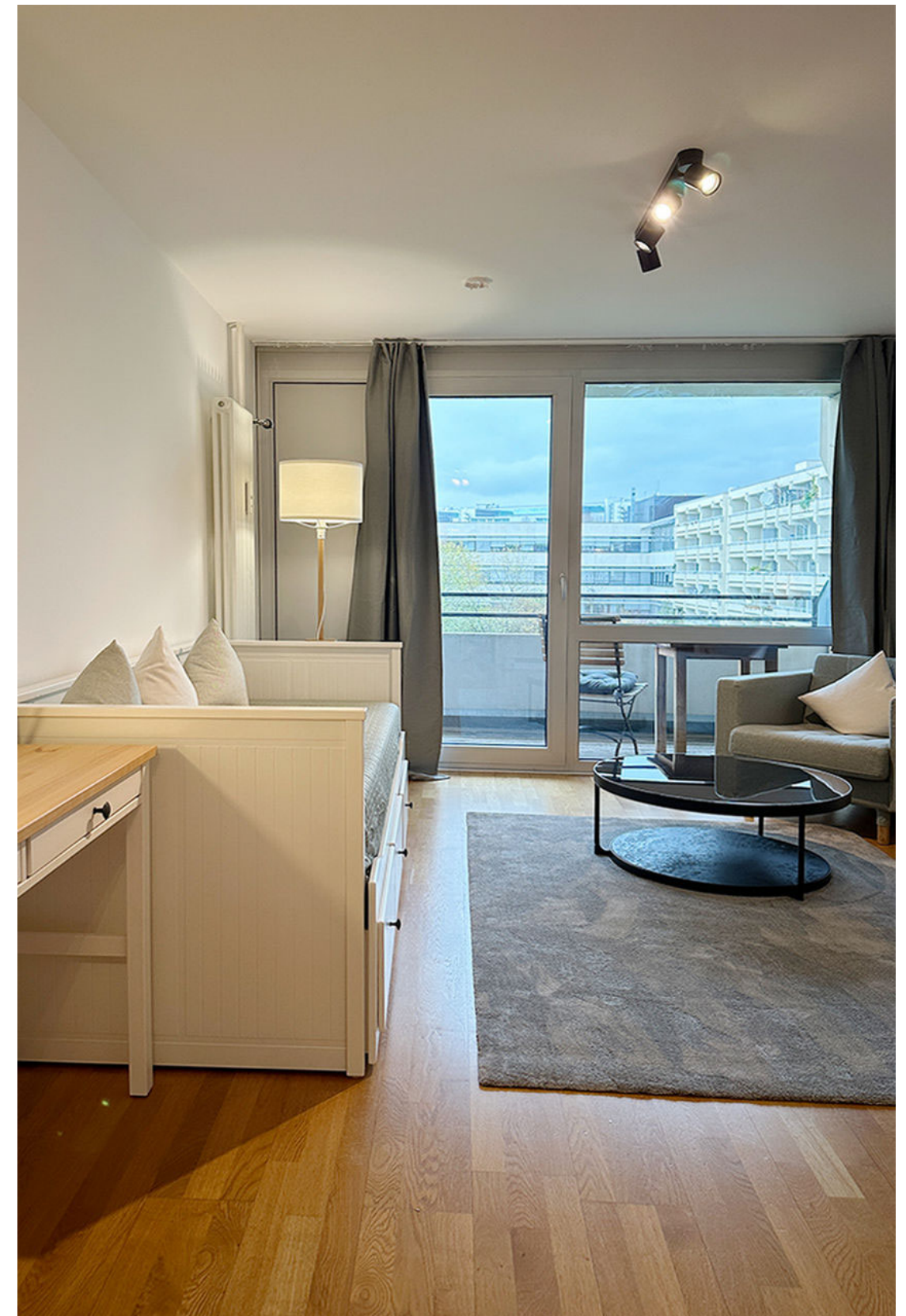
vollmöbliertes Apartment

FOTOS



West-Loggia mit Weitblick

vollmöbliertes Apartment



vollmöbliertes Apartment

FOTOS



überdachte West-Loggia

FOTOS



Bad

vollmöbliertes Apartment

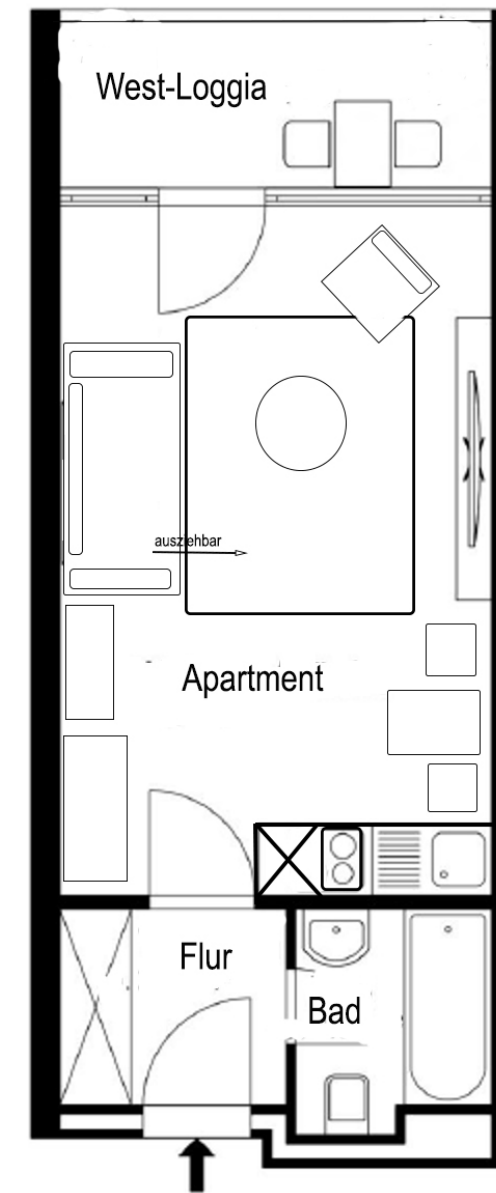


FOTOS

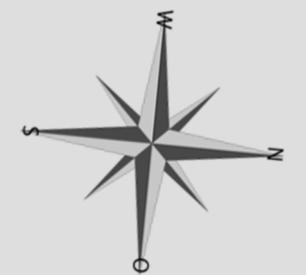


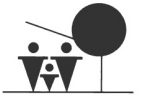
Einbauküche

Flur mit Einbauschränk



GRUNDRISS





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.

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:

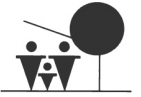
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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)

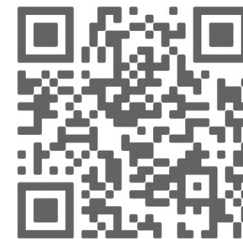
An die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

- 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
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.



FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

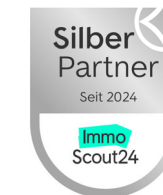
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Mietverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de