



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

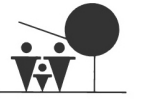


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Harlaching

81545 MÜNCHEN / HARLACHING



HARLACHING

RUHIGE UND VORNEHME LAGE DIREKT AN DER ISAR

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil München-Harlaching, einem der grünsten und beliebtesten Wohngebiete der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser, charmante Altbauten und eine ruhige Anwohnerstraße aus, die eine besonders hohe Lebensqualität bieten.

Dank der Nähe zum Perlacher Forst und den Isarauen, genießen Bewohner hier eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren starten direkt vor der Haustür. Im direkten Umfeld befinden sich viele beliebte Einrichtungen, wie der Tierpark Hellabrunn, der Biergarten „Menterschwaige“ oder das „Naturbad Maria Einsiedel“ und sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Tramlinie 25 (Haltestelle „Menterschwaige“) bringt Sie in 20 Minuten zum Rosenheimer Platz mit jeglichen S-Bahn-Anschlüssen, von wo aus man in etwa 6 Minuten die Innenstadt erreicht. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – über den Mittleren Ring oder die A995 gelangt man schnell in alle Richtungen.

Harlaching gilt als traditionell gehobenes Wohnviertel mit hoher Sicherheit, viel Grün und einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl – eine Lage, die sowohl Familien als auch Paare und ruhesuchende Stadtmenschen anspricht.

Mit dem Fahrrad

<u>Gutshof Biergarten Menterschwaige</u>	1 Min.
<u>Perlacher Forst</u>	2 Min.
<u>Isar</u>	2 Min.
<u>Tierpark Hellabrunn</u>	10 Min.

Mit dem Auto

<u>Münchener Golf Club e.V., Straßlach</u>	17 Min.
<u>München (Zentrum)</u>	25 Min.
<u>Starnberger See</u>	35 Min.
<u>Flughafen München</u>	45 Min.
<u>Ammersee / Herrsching</u>	60 Min.

Mit den öffentlichen Verkehrsmittel

<u>München (Marienplatz)</u>	26 Min.
<u>Flughafen München</u>	60 Min.

DIE IMMOBILIE

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, bestehend aus 11 Wohnungen, die im Jahr 1978 errichtet wurde. Das dreigeschossige Gebäude befindet sich in ruhiger und einmaliger Lage, die Wohnung von der Straße abgewandt im Rückgebäude mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit separater Küchenbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und separatem WC und eine Eingangsdiele. Ein Highlight ist die Terrasse mit kleinem Gartenstreifen, der mit Blick ins Grüne nahtlos in den gemeinschaftlichen Garten übergeht. Der Grundriss ist funktional gestaltet und bietet gute Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch individuelles Gestaltungspotenzial für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Zur Objekt gehört eine Tiefgarage, in der der Wohnung ein fester Stellplatz zugeordnet ist. Im Untergeschoss stehen den Bewohnern außerdem private Kellerabteile sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit eigenem WM-Anschluss sowie ein Fahrradstellplatz zur Verfügung.

ALLGEMEINES ZUM WOHNHAUS

- ruhige Anwohnerstraße
- konventionelle Ziegelbauweise
- Ost-Ausrichtung
- Grundstücksgröße ca. 2.110 m²
- 3 Vollgeschosse
- Aufzug (UG-DG)
- Tiefgarage (keine E-Anschlüsse vorhanden)
- öffentliche Parkmöglichkeiten vor dem Anwesen vorhanden
- idyllisch eingewachsener, großer Gemeinschaftsgarten
- Gas-Zentralheizung
- Glasfaseranschluss
- Gemeinschaftswaschraum im UG mit eigenen WM-Anschlüssen
- renoviertes und gepflegtes Treppenhaus

WOHNUNG

- Aufteilung: Diele, Wohnbereich, Schlafbereich, Bad, separates WC, Küche, Ost-Terrasse
- abgetrennter Küchenbereich
- Ost-Terrasse mit angrenzendem Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil ca. 4,76 m² (kein Stromanschluss)
- ebener Tiefgaragenstellplatz
- Heizungsart: Radiatoren
- Holzfenster aus Baujahr 1978
- Zustand der Wohnung: renovierungsbedürftig
- Die Wohnung muss vollumfänglich renoviert werden (Böden, Elektro-Arbeiten, Malerarbeiten, Bad und WC, Küche ist funktionstüchtig jedoch älter, Fenster)
- Gartenstreifen samt Terrasse ca. 42 m²

FOTOS



Gemeinschaftsgarten

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK UND LAGE

Adresse	Hierfür bitten wir um Kontaktaufnahme
Ort / Gemeinde	81545 München - Harlaching
Grundstücksgröße	2.110 m ²
Ausrichtung	Osten

HAUS

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus
Tiefgarage	ja, 1 ebener Stellplatz
Wohnungen insgesamt	11

WOHNUNG

Bezug	ab sofort
Baujahr	1978
Gesamtfläche	ca. 77 m ²
Wohnfläche	ca. 57,50 m ²
Nutzfläche	Ca. 19,50 m ²
Etage	Erdgeschoss
Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1, separates WC

OBJEKTDATEN

Miteigentumsanteile Wohnung	48,61 / 1.000
Miteigentumsanteile Stellplatz	4,15 / 1.000
Wohngeld Wohnung (WP 2025)	337 €/mtl. (davon 196,46 € umlagefähig)
Wohngeld Stellplatz	31 €/mtl. (davon 16,77 € umlagefähig)
Rücklagen Gemeinschaft (Wohnung und Stellplatz)	37.118,24 € (Stand 31.12.2023)

ENERGIEDATEN

Befeuerungsart	Gas
Baujahr	1998
Heizungsart	Zentralheizung
Wärmeverteilung / Heizkörper	Radiatoren
Energieeffizienzklasse	D
Kennwert	129 kWh/(m ² *a)

KAUFPREIS

Kaufpreis	395.000 €
Stellplatz	20.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP

ALLGEMEINES

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

FOTOS



Außenansicht



Gemeinschaftsgarten

FOTOS



Ost-Terrasse

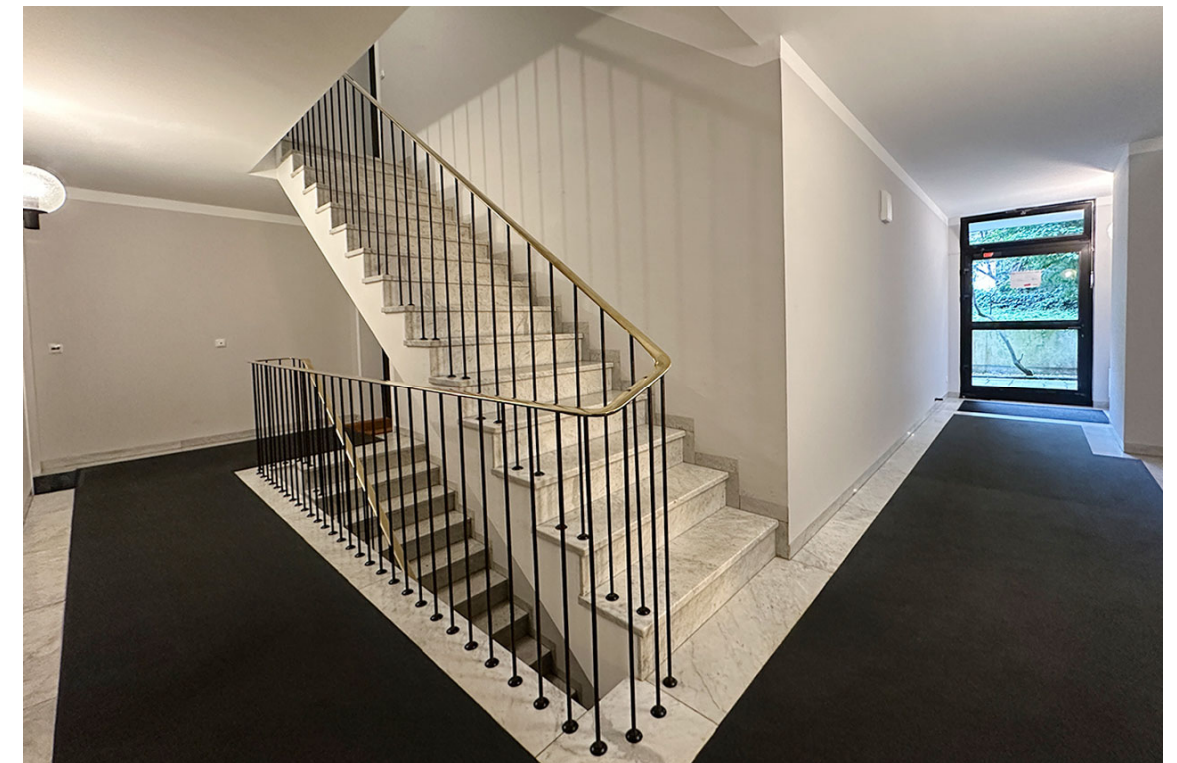
FOTOS



Eingangssituation



Ost-Terrasse



Treppenhaus

FOTOS



Diele

FOTOS



Wohnbereich



Schlafbereich

FOTOS



Küche



Bad

FOTOS



Bad und WC

FOTOS



Stellplatz (2,45 m x 6,75 m)

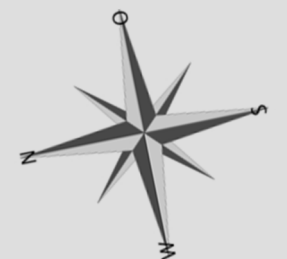


naheliegende Umgebung: Schmorellplatz



Grundriss Erdgeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Diele	4,10		4,10
	WC	1,85		1,85
	Bad	3,63		3,63
	Wohnbereich	21,39		21,39
	Küche	5,40		5,40
	Schlafbereich	13,80		13,80
	Terrasse (1/3 Wfl.)	7,30	14,70	22,00
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Keller		4,76	4,76
Gesamt		57,47	19,46	76,93

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 2,38 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

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

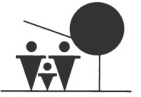
Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sogenannte Fernkommunikationsmittel (z.B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) mit Ihnen zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollten Sie folgendes wissen:

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.



WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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

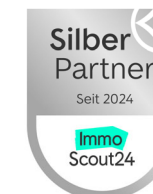
Durchführung von Behördengängen

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