



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

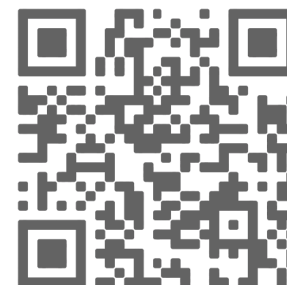
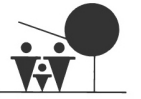


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER  
Bauträger & Immobilien GmbH



## LAGEBESCHREIBUNG

### GRÜNE UMGEBUNG ZUM WOHLFÜHLEN NAHE DER INNENSTADT

Der begehrte Stadtteil Bogenhausen / Engelschalking ist ein zentraler Teil des Stadtbezirks Bogenhausen und eine der Spitzenwohnlagen Münchens.

Bogenhausen zieht sich von der dicht bebauten Innenstadt bis in das Umland und bietet die optimale Kombination zwischen der Nähe zur Innenstadt und der Nähe zur Natur. Zudem zeichnet sich Bogenhausen durch seinen naturnahen Charakter mit vielen Grünanlagen aus. In diesen lässt sich schnell vergessen, dass man sich in einer Millionenstadt befindet.

Der wunderschöne und allseits beliebte Englische Garten mit dem bekannten Seehaus ist gut mit dem Rad in nur 15 Minuten zu erreichen. Auch nach Schwabing, Haidhausen und Alt-Bogenhausen gelangen Sie in etwa 10 Minuten mit dem Auto.

Des Weiteren befinden sich mehrere Grünflächen und Parkanlagen in naher Umgebung der Wohnung. Unter anderem zählt hierzu der Zamilapark, das ökologische Bildungszentrum München sowie der Park mit Spielplatz „zur deutschen Einheit“, welche zum Austoben, Joggen, Spaziergängen und Radfahren im Freien einladen. Die umliegenden Sportanlagen mit Tennisplätzen, Fußballplätzen oder das Cosimabad machen das Freizeitangebot für alle Sportbegeisterten noch attraktiver. Zudem befindet sich der Golfpark München-Riem, gelegen auf dem Gelände der traditionsreichen Galopprennbahn, nur etwa 15 Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad entfernt.

Weiterhin haben Sie mit der Hauptachse, Freischützstraße und Ostpreußenstraße, eine sehr gute Infrastruktur - alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, wie auch Ärzte, Restaurants und Cafés befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Sämtliche Kindergärten, Kitas, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind unweit entfernt.

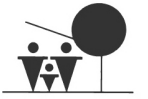
Die Münchner Innenstadt (Isartor) erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten, die S8-Bahnhaltestation Engelschalkinger in lediglich 4 Fahrradminuten. Diese bringt Sie in ca. 18 Minuten in die Innenstadt (Isartor) oder aber in nur 30 Minuten zum Münchner Flughafen. Auch die Trambahnen 16 und 17 und die Busse 154, 183, 184 sowie der Nachtbus N72 sind nur wenige Minuten entfernt. Auch sind Sie schnell auf der Autobahn A94 und A99 und damit auf dem Autobahnring Ost.

Eingebettet in eine ruhige Gegend (ruhige Seitenstraße/Anliegerstraße) mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und idyllisch gelegen im Grünen mit viel Natur und schönem Baumbestand wird das Gebäude optimal von Lärm abgeschirmt und erstreckt sich in einer charmanten und geborgenen Nachbarschaft.

## FOTOS



Außenansicht



## OBJEKTbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist das helle und weitläufige Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen direkten Zugang zur sonnigen Südloggia bietet. Hier genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft und profitieren von einer idealen Ausrichtung.

Die voll ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz und ist durch ihre praktische Gestaltung perfekt in den Alltag integrierbar. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, von denen aktuell zwei mit einem Durchbruch verbunden sind. Diese Verbindung lässt sich bei Bedarf problemlos zurückbauen, um die ursprüngliche Raumaufteilung wieder herzustellen. Komplettiert wird das Raumangebot durch ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer, die zusätzlich über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum.

Die Immobilie gehört zu einer gepflegten Wohnanlage, die aus fünf großen Gebäudekomplexen mit insgesamt 177 Wohnungen besteht. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine großzügig angelegte Parkanlage, eine Tiefgarage, ein Fahrrad- sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet; der Mietvertrag endet im ersten Quartal 2026. Damit eignet sich die Immobilie sowohl als zukünftiges Eigenheim als auch als interessante Kapitalanlage.



Südloggia

## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Adresse                         | Herrmannstr. 14 in 81927 München                                 |
| Bezirk                          | Bogenhausen / Engelschalking                                     |
| Gebäudetyp                      | Wohngebäude  |
| Anzahl der Einheiten            | 177 Wohnung aufgeteilt auf 5 Gebäude + 42 Tiefgaragenstellplätze |
| Aufzug                          | nicht im angebotenen Gebäude                                     |
| Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger | 1965 / 2004  |
| Gemeinschaftsflächen            | Trockenraum, Fahrradraum, Grünanlagen                            |
| Rücklagen WEG inkl. Waschgeräte | 729.225,25 € (Stand: 30.06.2024)                                 |

### WOHNUNG

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Miteigentumsanteil Wohnung | 7,12 / 1.000  |
| Wohngeld Wohnung           | 465 € mtl. (aus WP 2024/2025)<br>davon auf Mieter umlagefähig ca. 337 € |
| Wohnfläche                 | ca. 86,71 m <sup>2</sup> (laut Teilungserklärung)                       |
| Nutzfläche                 | ca. 3,53 m <sup>2</sup> zzgl. Kellerabteil                              |
| Etage                      | 3. OG   |
| Zimmer                     | 4   |
| Badezimmer                 | 1   |
| Küche                      | 1   |
| Fenster                    | Kunststofffenster - zweifach verglast                                   |

## OBJEKTDATEN

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Bodenbelag       | Fliesen, Vinyl  |
| Balkon           | ja, Südloggia   |
| Kellerabteil     | ja              |
| Stellplatz       | nein            |
| Zustand          | gepflegt        |
| Bezug / Übergabe | 1. Quartal 2026 |

## ENERGIEAUSWEIS

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Befeuerungsart         | Fernwärme aus Heizwerk, fossil |
| Heizungsart            | Zentralheizung                 |
| Heizungstyp            | Radiatoren                     |
| Energieausweis         | ja, Verbrauchsausweis          |
| Energieeffizienzklasse | D                              |
| Kennwert               | 128,2 kWh/(m²*a)               |

## KAUFPREIS

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Kaufpreis Wohnung</b> | <b>615.000 €</b>                          |
| <b>Provision</b>         | <b>2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.</b> |

## ALLGEMEINES

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

## FOTOS



Wohnzimmer

FOTOS



Wohnzimmer

FOTOS



Diele

Wohnzimmer



Küche



FOTOS



Flur

FOTOS



Badezimmer

Schlafzimmer



FOTOS



Zimmer 1

Zimmer 2

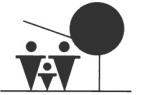


|                | Wfl.         | Nfl.        | Gesamt       |
|----------------|--------------|-------------|--------------|
| Diele          | 6,08         |             | 6,08         |
| Küche          | 7,10         |             | 7,10         |
| Bad            | 5,47         |             | 5,47         |
| Flur           | 5,42         |             | 5,42         |
| Abstellkammer  | 1,70         |             | 1,70         |
| Gäste-WC       | 1,71         |             | 1,71         |
| Wohnzimmer     | 21,26        |             | 21,26        |
| Schlafzimmer   | 15,73        |             | 15,73        |
| Zimmer 1       | 10,49        |             | 10,49        |
| Zimmer 2       | 10,49        |             | 10,49        |
| Südloggia      | 3,53         | 3,53        | 7,06         |
| abzgl. 3% Putz | 2,67         | 0,11        | 2,78         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>86,31</b> | <b>3,42</b> | <b>89,73</b> |

**FLÄCHENBERECHNUNG  
WOHN- UND NUTZFLÄCHE**







## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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.

### 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  
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](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.



## INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

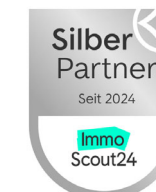
Durchführung von Behördengängen

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](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



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