



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Bestlage am Nymphenburger Kanal!
Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne**

BÖCKLINSTR. 4A
80638 MÜNCHEN | NEUHAUSEN | NYMPHENBURG



LAGEBESCHREIBUNG

MÜNCHEN & UMGEBUNG

Innenstadt Karlsplatz	15 Min. Fahrzeit 18 Min. mit MVV
Hauptbahnhof	15 Min. Fahrzeit 11 Min. mit MVV
Flughafen München	35 Min. Fahrzeit 57 Min. mit MVV
Starnberger See	29 Min. Fahrzeit 36 Min. mit MVV
Tegernsee	01 Std. 20 Min. Fahrzeit
Starnberger See Starnberg	27 Min. Fahrzeit 37 Min. MVV
Garmisch-Patenkirchen	01 Std. 15 Min. Fahrzeit 01 Std. 42 Min. MVV



LAGEBESCHREIBUNG

GRÜNE UMGEBUNG ZUM WOHLFÜHLEN NAHE DER INNENSTADT

Der Stadtteil Neuhausen/Nymphenburg liegt westlich unweit des Zentrums von München und ist neben der Altstadt ein Viertel, dem München im Wesentlichen sein urbanes, künstlerisches und weltoffenes Bild zu verdanken hat.

Besonders geprägt ist Neuhausen durch seinen großen Anteil an Altbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende, die größtenteils liebevoll saniert, modernisiert und restauriert wurde. So konnte der Charakter und der Flair dieses meist ruhigen Wohnviertels erhalten bleiben.

Ein Spaziergang entlang des Nymphenburger Kanals samt Grünzug bringt Sie zur Schlossmauer, wohinter sich das bedeutende und weithin bekannte Schloss Nymphenburg emporhebt und zu langen Ausflügen im herrlichen Schlosspark und zum Erholen einlädt. Eine kurze Radtour bringt Sie entlang des Würm-Ufers in kürzester Zeit zur spätgotischen Schlossanlage Blütenburg. Diese beheimatet eine internationale Jugendbibliothek und das Michael-Ende-Museum. Zudem finden im Saal des Schlosses regelmäßig Lesungen und Konzerte statt.

Der unweit gelegene idyllische Park und die malerischen Alleen des "Nymphenburger Schlosses", der weltbekannte "Botanische Garten" oder der weitläufige, traditionelle "Hirschgarten" laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Auch der Olympiapark mit seinen zahlreichen Konzerten und Veranstaltungen ist in lediglich 20 Gehminuten zu erreichen.

Die Innenstadtnähe, die optimale Verkehrsanbindung (U7/U1 Gern) sowie die guten Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Rotkreuzplatz) und der hohe Freizeitwert (Nymphenburger Schlosspark, Olympiapark, Nymphenburger Kanal, Hirschgarten, Dante Bad, etc.) kennzeichnen die hier sehr gute Infrastruktur. So befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Krankenhäuser und Restaurants rund um den Rotkreuzplatz, der das pulsierende Herz des beliebten Stadtteils bildet. Zudem befinden sich auch Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung der Wohnung.

Auch der Anschluss zum Mittleren Ring ist lediglich 5 Fahrminuten entfernt. Über diese erreichen Sie schnell alle Stadteile Münchens. Die Münchner Innenstadt ist in 15 Minuten sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto oder dem Fahrrad sehr gut zu erreichen. Der Flughafen ist in ca. 35 Minuten mit dem Auto entfernt.



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Diese äußerst charmante Etagenwohnung befindet sich in Bestlage von Neuhausen/ Nymphenburg in unmittelbarer Umgebung des Nymphenburger Kanals.

Die Wohnanlage besteht aus einem viergeschossigen Gebäude mit insgesamt 4 Wohneinheiten. Ein Innenhof mit Grünfläche wird zwischen den Parteien aufgeteilt.

Die Wohnung besticht durch einen geradlinigen und durchdachten Grundriss und ist über das geräumige Treppenhaus zu erreichen.

Über den großzügigen Flur erreichen Sie alle Zimmer der Wohnung. Richtung Westen erstreckt sich die Wohnküche, ein modernisiertes Tageslicht-Badezimmer mit Wanne sowie eines der Zimmer. Die vollausgestattete Einbauküche mit jeglichen Elektrogeräten kann von den Vormietern abgelöst werden. Die Wohnung verfügt noch über ein weiteres Badezimmer mit Dusche, zusätzlichem Bidet sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Gen Osten erstreckt sich das großzügige Wohnzimmer. Dank der durchgezogenen Fensterfront mit charmantem Weitblick über die Innenhöfe Nymphenburgs ist der Raum von morgens bis nachmittags lichterfüllt. Das zweite Schlafzimmer richtet sich ebenfalls nach Osten. Vom Wohnzimmer wie auch vom zweiten Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die windstille Ost-Loggia/Balkon, die viel Platz bietet um warme Sommerabende zu genießen.

In der gesamten Wohnung wurde ein geschmackvoller kanadischer Kirschparkett verlegt, die zwei Bäder wurden modernisiert und verfügen über Fußbodenheizung wie auch Handtuchheizkörper.

Ein ca. 2,65 m² großes Kellerabteil gehört mit zur Wohnung.

OBJEKTDATEN

ECKDATEN

Adresse	Böcklinstr. 4 a in 80638 München
Stadtbezirk	München I Neuhausen-Nymphenburg
Zustand	renoviert / modernisiert
Etage	2. OG
Lift	nein
Baujahr	1965
Bezugsfrei	30.09.2023
Mietvertragsart	Indexmietvertrag
Provision	nein, provisionsfrei
Kaution	3 Nettokaltmieten

WOHNUNG

Zimmer	3 und Wohnküche
Wohnfläche	ca. 91,60 m ²
Nutzfläche	ca. 4,15 m ²
Balkon / Loggia	ja
Einbauküche	ja, kann abgelöst werden
Kellerabteil	ja, ca. 2,65 m ² im UG
Stellplatz	nein
Boden	Parkett (kanadische Kirsche)
Rollladen	ja, nicht elektrisch

OBJEKTDATEN

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Innenhof	ja, Teilstück des Gartens der Wohnung zugeordnet
Fahrradstellplatz	ja, vor der Haustür

HEIZUNG

Heizungstyp	Gas-Zentralheizung/ Fußbodenheizung in den Bädern
Energieausweis	wird bei Besichtigung vorgezeigt

MIETPREIS

Kaltmiete	2.050 €
Nebenkosten	370 €
Garagenstellplatz	nein
Warmmiete	2.420 €

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Frau Natalie Ritter

FOTOS



Außenansicht

FOTOS



Ausblick

Ausblick

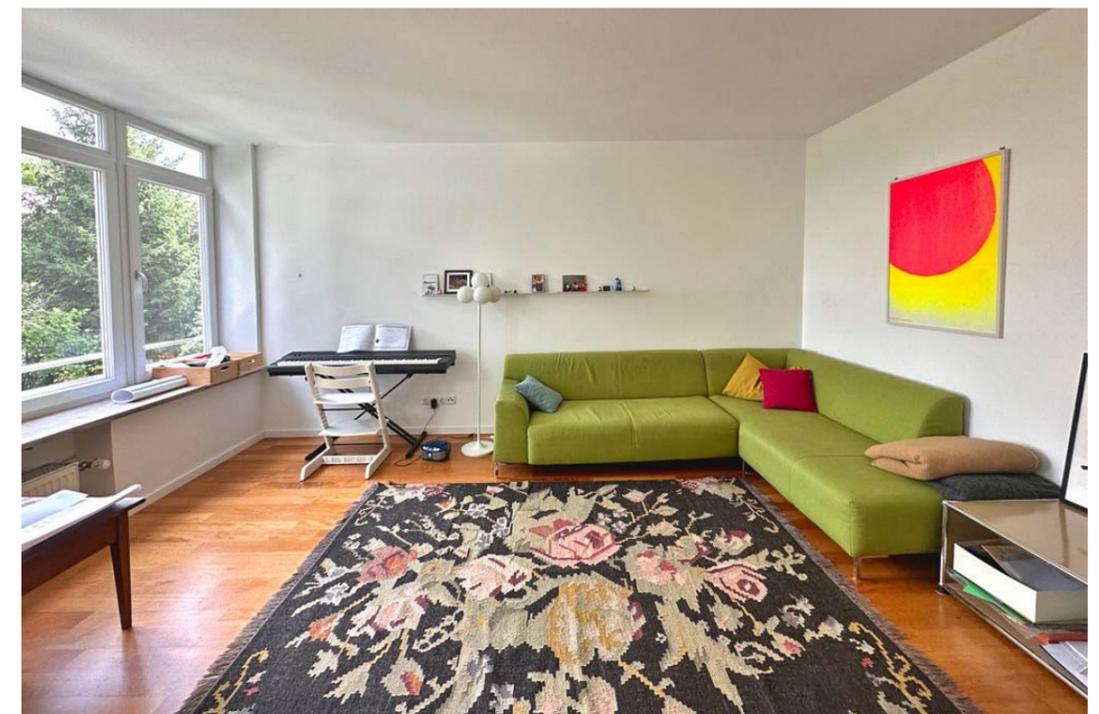


FOTOS



Wohn- /Essbereich

Wohnbereich



FOTOS



Flur

FOTOS



Schlafzimmer

Kinderzimmer



FOTOS



Küche



Küche

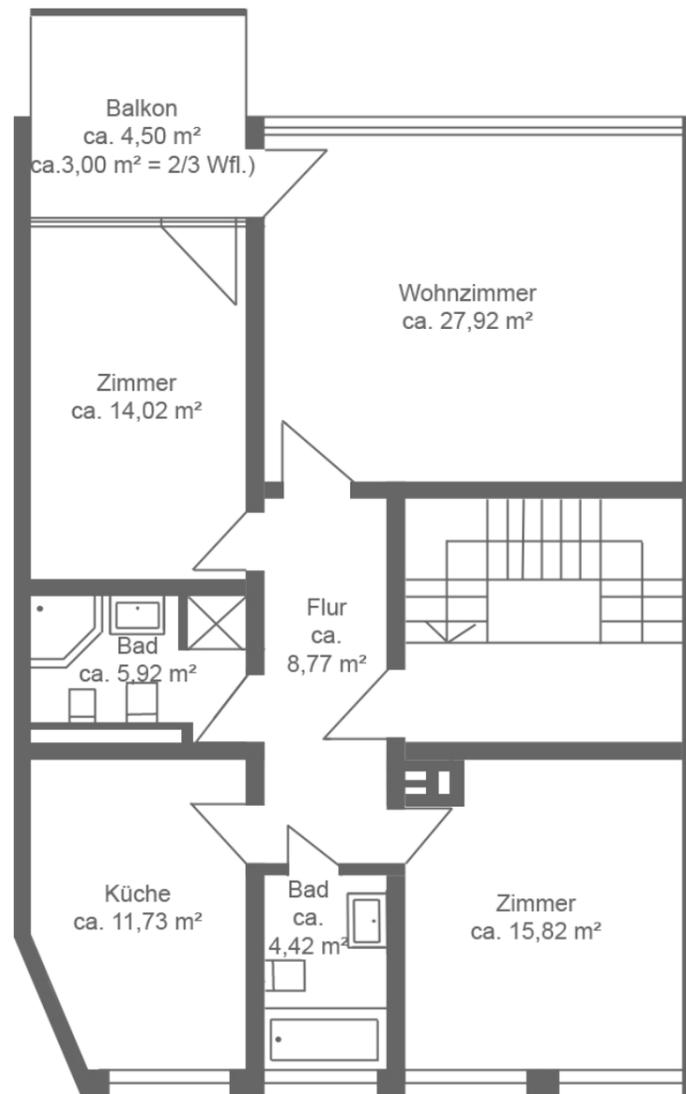
FOTOS



Badezimmer



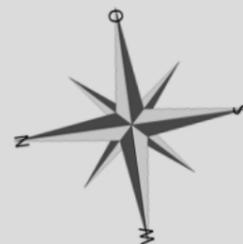
Duschbad



FLÄCHENBERECHNUNG

2. OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	8,77		8,77
	Bad	4,42		4,42
	Bad	5,92		5,92
	Zimmer	15,82		15,82
	Zimmer	14,02		14,02
	Wohnzimmer	27,92		27,92
	Balkon	3,00	1,50	4,50
	Küche	11,73		11,73
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Keller		2,65	2,65
Gesamt		91,60	4,15	95,75

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS





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.



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de



RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

ALLES AUS EINER HAND!

Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie

professionelle Vermarktung

kostenlose Wertermittlung

Bauträgerschaft

Durchführung von Behördengängen

Ermittlung Ihrer Grundstücksbebauung

Notariatsrat a.D.

zur Beratung aller notarieller Verträge

hausinterne Hausverwaltung

fachkompetente Rundumberatung

Verkauf im Ausland



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de