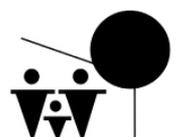


Kernsanierte, moderne
2-Zimmer-Hochparterre-Wohnung
in ruhiger Lage von Solln



RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



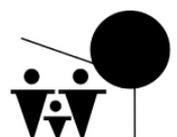
LAGE

Der bevorzugte und begrünte Stadtteil Solln befindet sich am südlichen Münchner Stadtrand, westlich der Isar mit einer direkten Anbindung zu den Nachbarorten Thalkirchen, Forstenried, Sendling-Westpark sowie Obersendling.

Auch die Infrastruktur in Solln und von der hier angebotenen Wohnung aus ist optimal. Ob mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn-Station Solln in 1,5 km Entfernung) oder mit dem Auto in die Innenstadt (ca. 15 Minuten) - Solln ist in jeglicher Hinsicht einwandfrei angebunden. Die zwei Bushaltestationen 63 und 136 befinden sich ebenfalls gleich in der Nähe (ca. 4 Minuten Fußweg).

Freizeitmöglichkeiten lassen in Solln nichts zu wünschen übrig. Ein Kino, zahlreiche gemütliche Restaurants sowie Cafés und der Forstenrieder Park, der zu Freizeitaktivitäten einlädt, erhöhen des Weiteren die hohe Wohnqualität des Ortes. Der Südpark, der Tierpark in Thalkirchen oder die Isar laden zu weiteren zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen jeglicher Art befinden sich in der näheren Umgebung.



OBJEKTBESCHREIBUNG

Die im Jahr 1979 gegründete Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus 5 Wohnhäusern mit 64 Wohnungen und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage. Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre des Wohnhauses Nr. 1, welches sich am östlichen Eck des insgesamt 7.015 m² großen Grundstücks befindet.

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 / 2023 vollumfänglich und mit durchdachten Details hochwertig kernsaniert. Die Fenster im Wohnzimmer wurden bodentief ausgeschnitten, sodass noch mehr Licht in die Wohnung strahlen kann.

Der Küchenbereich wurde zum Wohnzimmer hin offen gestaltet, wodurch ein modernes und großzügiges Raumgefühl gegeben ist. Der mit Lärchenholzdielen bestückte Balkon verläuft um die gesamte Wohnung und ist somit vom Wohn- sowie Schlafzimmer aus zu begehen. Die hellen Feinsteinzeug-Fliesen und LED-Lichtspots im Badezimmer runden zudem das moderne Wohnen im schönen Solln perfekt ab.

Zur Wohnung gehören des Weiteren ein geräumiges Kellerabteil sowie ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz. Gemeinschaftlich kann in der Mitte des Grundstückes der vom Hausmeister gepflegte Garten genutzt werden.

MERKMALE & AUSSTATTUNG

Solln - eine sehr beliebte Wohnlage südwestlich von München
5 Wohnhäuser mit 64 Wohnungen und Tiefgarage
Baujahr 1979

kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre
bodentiefe Fensterfront im Wohnbereich
offen gestalteter Küchenbereich
3-fachverglaste Kunststofffenster
geölter Eichendielenparkett in der ganzen Wohnung
große und helle Feinsteinzeug-Fliesen im Badezimmer
LED-Spots im Badezimmer
umlaufender Balkon mit Lärchenholzdielen
Modernisierung der Elektro- und Heizung-/Sanitärtechnik

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
Kellerabteil
ebenerdiger TG-Stellplatz
gemeinschaftlicher Garten
leerstehend

Weitere Eckdaten wie Kaufpreis, Rücklagen etc. siehe Seite 11



FOTOS



Eingangsbereich



Flur

FOTOS



Wohnen / Küche



Wohnen / Küche

FOTOS



Schlafzimmer



Schlafzimmer

FOTOS



Badezimmer

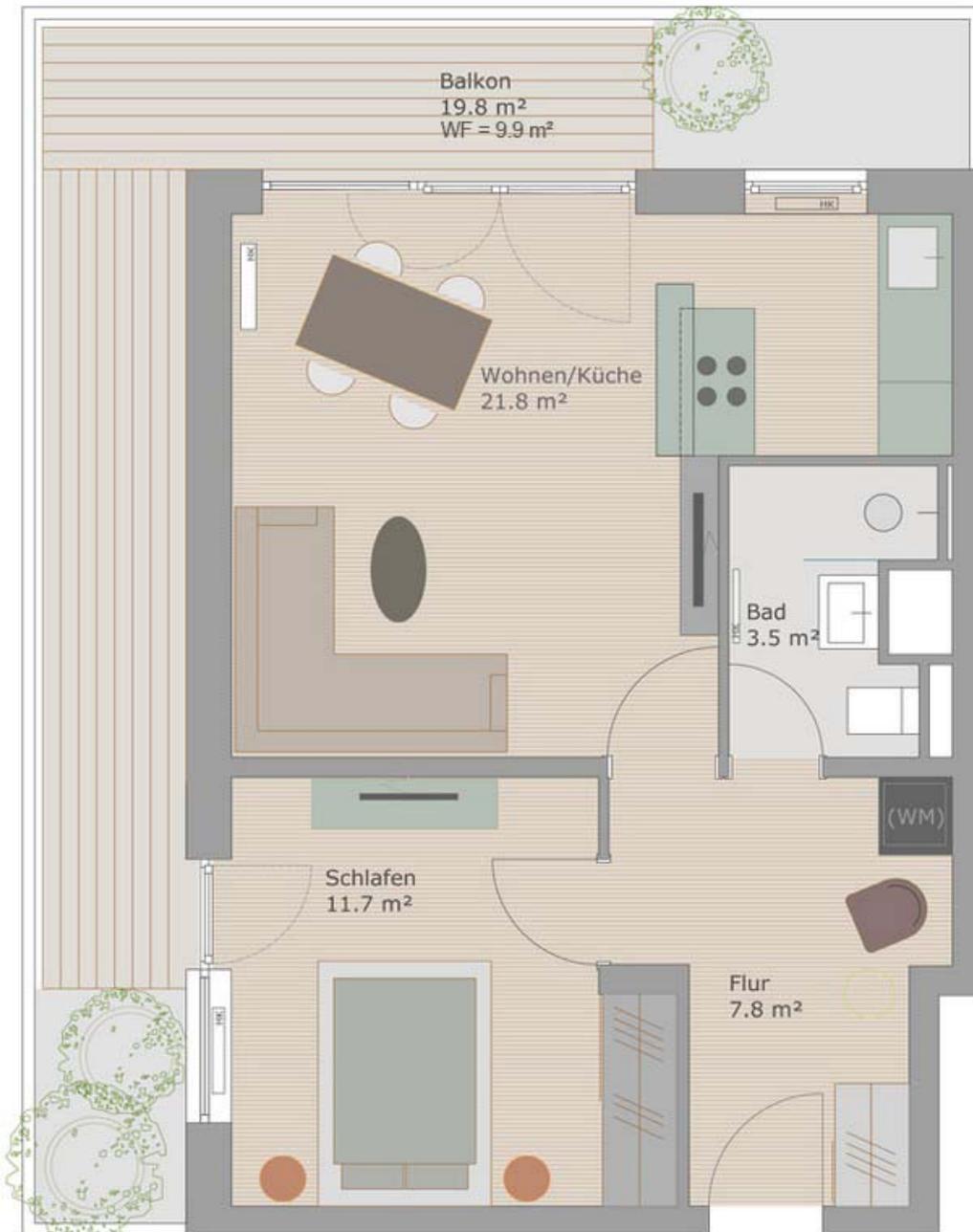


Balkon



Balkon

GRUNDRISS HOCHPARTERRE



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 für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 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. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

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.

WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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.

Muster-Widerrufsformular

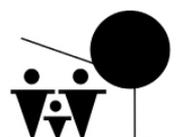
(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

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



ECKDATEN

**WEG: 5 Wohnhäuser mit insgesamt 64 Wohnungen
und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage**

Miteigentumsanteile Wohnung: **11,57 / 1000**
Miteigentumsanteile TG-Stellplatz: **1 / 60**

Wohnfläche **ca. 54,7 m²**
Nutzfläche **ca. 9,9 m²**

Wohngeld Wohnung und TG-Stellplatz: **ca. 290 €**

Rücklagen der gesamten Anlage zum 31.12.2021: **232.443 €**

Baujahr: **1979**
Kernsanierung: **2022 / 2023**

Heizung: **Gaszentralheizung**, Endenergiekennwert: **187,6 kWh/m²**

Kaufpreis Wohnung: **459.000 €**
Kaufpreis TG-Stellplatz: **22.500 €**

bezugsfrei: **ab sofort**

zzgl. 3,57 % Courtage auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt.

KONTAKT

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Herrn Maximilian Ritter
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Telefon: 089 / 4445566-0
Telefax: 089 / 4445566-10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de
Internet: www.ritter-bautraeger.de

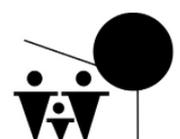
BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Im Interesse des Verkäufers bitten wir jedoch um vorherige Abstimmung mit uns.

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 oder Vermietung Ihrer Immobilie
 - Professionelle Vermarktung
 - Kostenlose Immobilienbewertung
 - Durchführung von Behördengängen
 - Vermarktung im Ausland
 - Bauträgerschaft
 - Ermittlung der Bebaubarkeit Ihres Grundstücks
 - Notariatsrat a.D. zur Beratung aller notarieller Verträge
 - Hausinterne Hausverwaltung
 - Fachkompetente Rundumberatung
- Alles aus einer Hand!**



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



www.ritter-bautraeger.de

