



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

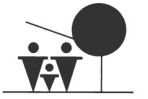


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Idyllische 3-Zimmer-Gartenwohnung in zentraler Lage von Schwabing

ISOLDENSTR. 38
80804 MÜNCHEN | SCHWABING



LAGEBEPLAN



LAGEBESCHREIBUNG

ZWISCHEN LUITPOLDPARK UND ENGLISCHEM GARTEN

Schwabing-West liegt im Münchner Norden, westlich der Isar und nördlich der Maxvorstadt. Mit seinen knapp 16.000 Einwohnern ist Schwabing-West eine der besten Wohnlagen Münchens.

Mit dem Kurfürstenplatz, dem Hohenzollernplatz oder dem Elisabethplatz liegen ein paar der bekanntesten Münchner Plätze in diesem schönen Stadtteil. In den Luitpoldpark kommen Besucher aus ganz München. In der Mitte des Parks befindet sich ein Obelisk, welcher zu Ehren des Prinzregenten Luitpold erbaut wurde. Hier reihen sich architektonische Gebäude aneinander, wie zum Beispiel das „Bamberger“. Die Gaststätte mit Biergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel. Die katholische Kirche St. Ursula ist eine der schönsten Kirchen Münchens.

Kleine Boutiquen, Dekorationsläden und Antiquitäten in Hinterhöfen reihen sich zwischen Kurfürstenplatz und Leopoldstraße an kleine Straßencafés und Lokale. Der Elisabethmarkt, welcher sich mitten im Herzen von Schwabing-West befindet, gehört zu den konstanten Märkten der Stadt. Im kleinen Biergarten kommen Münchner zusammen und direkt gegenüber wartet mit der Schauburg, dem Theater der Jugend, ein kulturelles Highlight. Sei es der Englische Garten oder der Olympiapark, die Wohnung liegt inmitten beider Grünanlagen.

Weiterhin haben Sie hier eine sehr gute Infrastruktur - alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe fußläufig entfernt. Sämtliche Ärzte, Restaurants und Cafés sind ebenfalls vorhanden. In lediglich 5 Minuten sind Sie fußläufig auf der Leopoldstraße. Die Busstation 142 befindet sich direkt vor der Haustür, in 10 bis 15 Minuten erreichen Sie die U-Bahn-Stationen Bonner Platz und Scheidplatz. Die Münchner Innenstadt (Marienplatz) erreichen Sie sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in einer Viertelstunde. Die Autobahn A9 erreichen Sie in 5 Autominuten und den Flughafen München in lediglich 30 Autominuten.

Zu Fuß

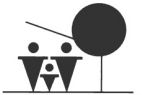
Bushaltestelle Isoldenstraße / Rümmanstraße	1 Min.
Petuelpark und Leopoldstraße	5 Min.
Luitpoldpark	13 Min.
U-Bahn Scheidplatz (von dort 10 Min. zum Marienplatz)	15 Min.

Mit dem Rad

Ungererbad	7 Min.
Olympiapark und Englischer Garten	10 Min.

Mit dem Auto

Autobahn A9	5 Min.
Messe Riem	15 Min.



OBJEKTbeschreibung

WOHNANLAGE

Die hier angebotene Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss einer 1988 erbauten Wohnanlage in bester Lage von Schwabing-West, welche zudem über die Jahre stetig renoviert und saniert wurde.

WOHNUNG

Insgesamt verfügt die ca. 91 m² große Wohnung über drei Zimmer— ein helles Wohn/-Esszimmer, ein großzügiges Schlafzimmer und ein weiteres vielfältig nutzbares Zimmer, welches sich wunderbar als Kinder- Gäste- oder aber Arbeitszimmer anbietet.

Zudem verfügt die Wohnung über zwei Badezimmer, einen geräumigen Eingangsbereich inkl. Abstellkammer, einen weiteren Flur und eine Einbauküche.

Die zweizeilige Einbauküche, mit jeglichen elektronischen Geräten, bietet allen Komfort. Eine Waschmaschine wie auch Trockner finden zudem Platz in der Küche.

Der Wohn/-Esszimmer mit Zugang zu einer der beiden Terrassen (Süd-West-Terrasse) lädt zu sonnigen Abendstunden im Sommer ein. Die zweite Terrasse (Süd-Ost-Terrasse) ist über die beiden anderen Zimmer oder über den Garten begehbar und ist besonders charmant für ein gemeinsames Frühstück mit frühmorgendlichen Sonnenstrahlen und Vogelgezwitscher.

Highlight der Wohnung ist vor allem der optimal nach Süden ausgerichtete Garten, welcher vom jetzigen Mieter liebevoll angelegt wurde. Mit einer reinen Grünfläche von ca. 120 m² inkl. einer eingebauten Sprinkleranlage und einem kleinen Schiff-Sandkasten, bleiben hier keine Wünsche offen.

Der Garten grenzt idyllisch an den gemeinschaftlichen Innenhof mit einer Größe von ca. 500 m² und verfügt über einen direkten Zugang.

Die Wohnung wurde mit Laminat ausgelegt, die beiden Bäder sind komplett gefliest und verfügen jeweils über eine Badewanne sowie eine Dusche.

Ein abschließbarer Tiefgaragenstellplatz gehört mit zur Wohnung. Ein Trockenraum sowie ein idyllischer Innenhof, welche der Gemeinschaft zur Verfügung stehen, runden das Angebot ab.

Bitte beachten Sie das der Wohnung kein Kellerabteil zur Verfügung steht.

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Isoldenstr. 38 in 80804 München
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr	1988
Aufzug	ja

WOHNUNG

Wohnungstyp	Gartenwohnung
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 85,63 m ²
Nutzfläche	ca. 5,68 m ²
Zimmer	3
Einbauküche	ja
Balkon/Loggia/Terrasse	ja, 2 Terrassen
Bezug	01.06.2024

ENERGIE AUSWEIS

Heizungsart	Fernwärme
Energieeffizienzklasse & Kennwert	C & 94,3 kWh/(m ² *a)

MIETPREIS

monatliche Nettomiete	1.900 €
TG-Stellplatz	100 €
Nebenkostenvorauszahlung	300 €
Kautions	3 Nettomonatsmieten
Provision	provisionsfrei

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung

MERKMALE

LAGE

- zentrale, gute Lage

ALLGEMEIN

- gepflegte Wohnanlage
- ca. 500 m² großer Innenhof
- Trockenraum
- Tiefgarage mit Waschplatz

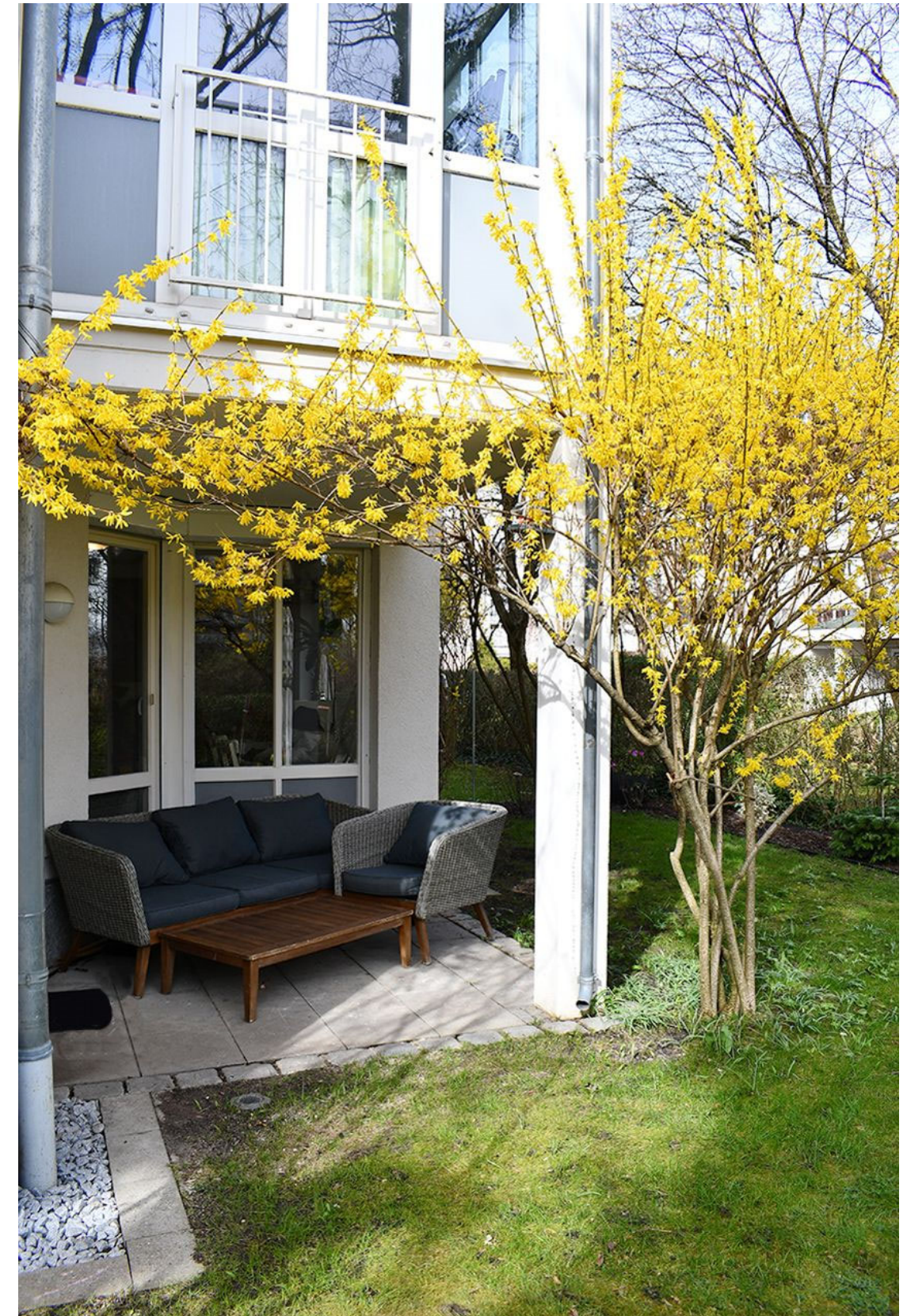
WOHNUNG

- Erdgeschosswohnung
- 3-Zimmer
- gemütlicher Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer plus Kinder-/Gäste-Arbeitszimmer
- 2 Badezimmer (Duschbad und Bad mit Wanne)
- geräumiger Eingangsbereich
- weiterer Flur
- nicht einsehbarer Süd-Garten
- guter Schnitt
- Laminatboden
- manuell betriebene Außenrollladen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- KEIN Kellerabteil vorhanden
- abschließbarer TG-Stellplatz

AUßENANLAGE

- ca. 120 m² großer Süd-Garten
- überdachte Süd-Ost-Terrasse
- überdachte Süd-West-Terrasse
- Inkl. Sprinkleranlage und kleinem Schiff-Sandkasten

FOTOS



Süd-Ost-Terrasse

FOTOS

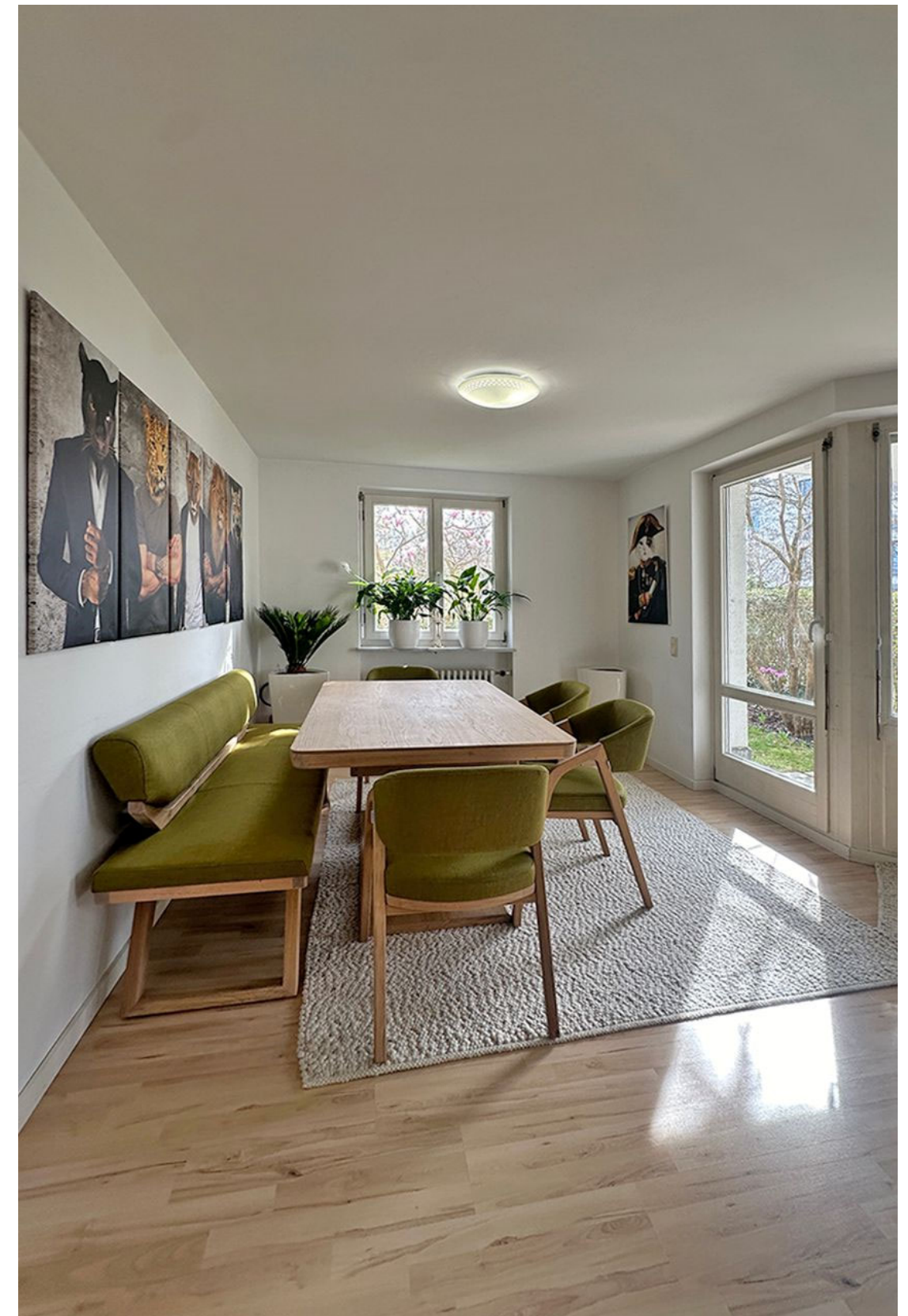


Süd-West-Terrasse

Süd-Ost-Terrasse



FOTOS



Essbereich

FOTOS



Wohn/-Essbereich

Wohn-Essbereich



FOTOS



Wohn/-Essbereich

Eingangsbereich



FOTOS



Schlafzimmer



Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer

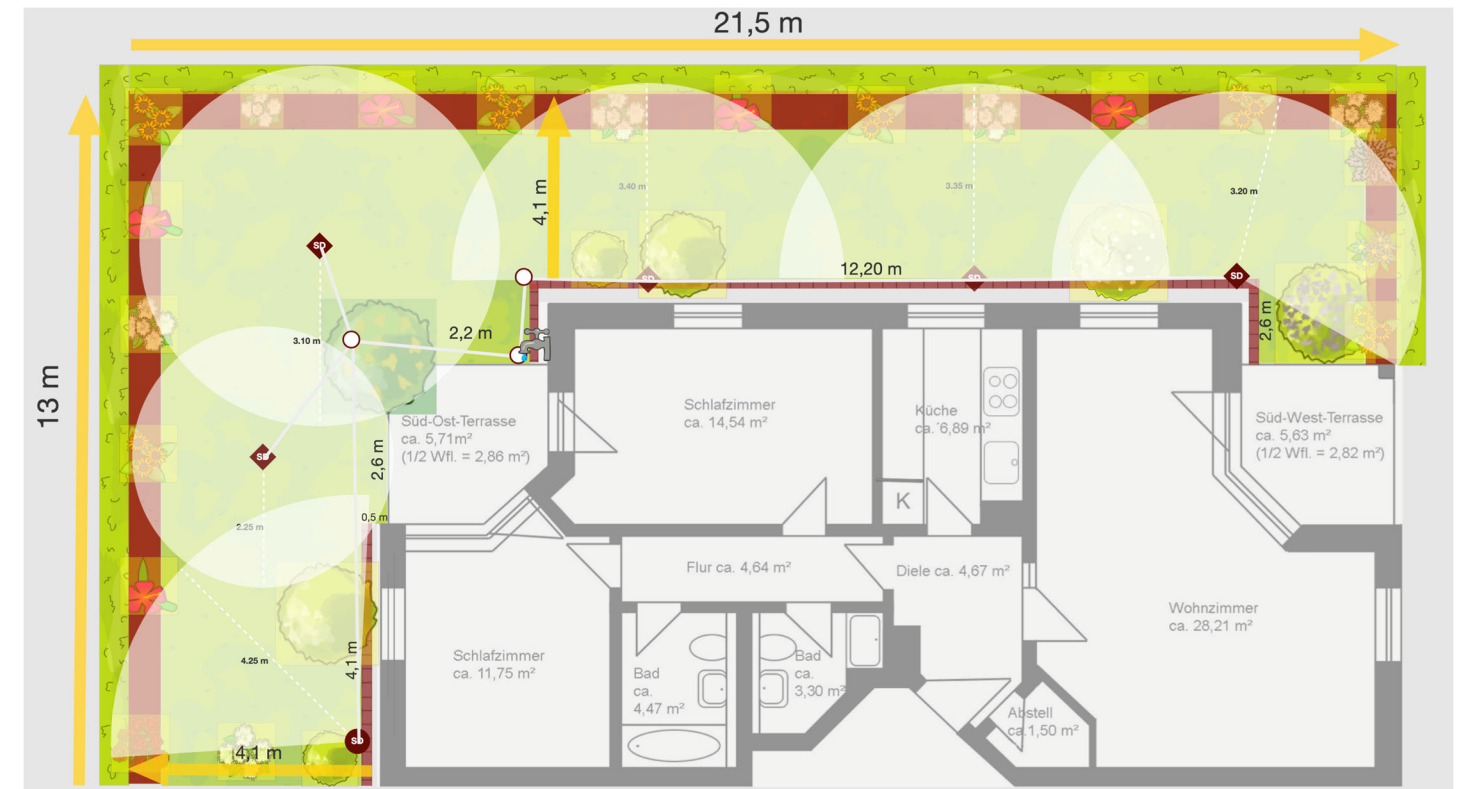
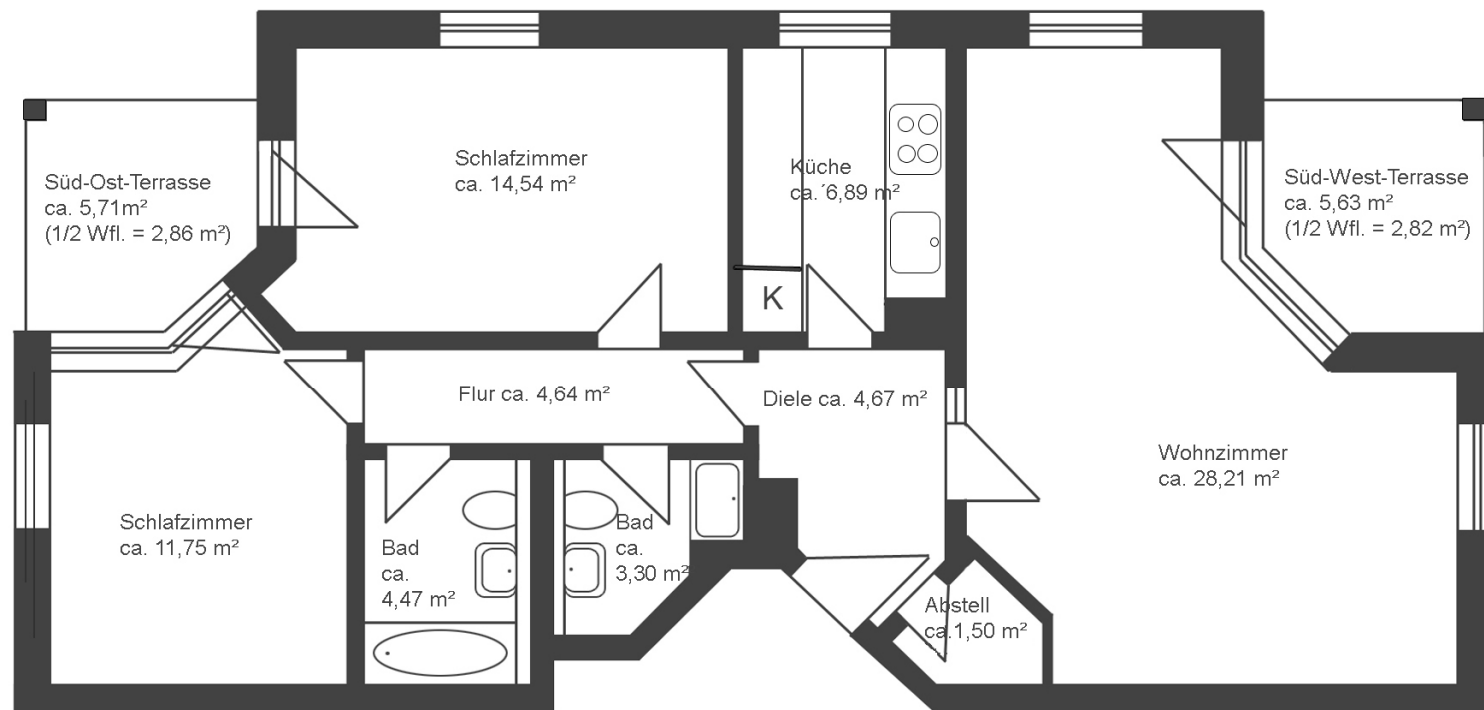
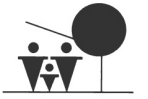
FOTOS



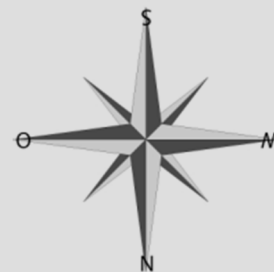
Duschbad



Bad mit Wanne

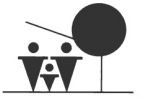


GRUNDRISS EG
Wohnung



GRUNDRISS EG
Freiflächen
Garten inkl. Sprinkleranlage



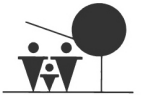


	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Diele	4,67		4,67
Abstellkammer	1,50		1,50
Küche	6,89		6,89
Wohn-/Essbereich	28,21		28,21
Flur	4,64		4,64
Duschbad	3,30		3,30
Bad mit Wanne	4,47		4,47
Schlafzimmer	14,54		14,54
Kinder-/Gäste- Arbeitszimmer	11,75		11,75
Süd-West-Terrasse	2,81	2,82	5,63
Süd-Ost-Terrasse	2,85	2,86	5,71
Gesamt	85,63	5,68	91,31

NOTIZEN

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Alle Maße sind Circaangaben 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.

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:

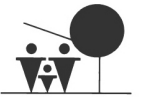
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück
(im Wohn- und Gewerbeimmobilien)

Bauträgerschaft

Abklärung der Bebaubarkeit

Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Klärung baurechtlicher Fragen

Hausverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung notarieller Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de