



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

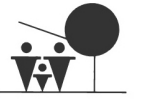


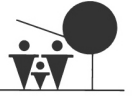
Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER  
Bauträger & Immobilien GmbH





## LAGEBESCHREIBUNG

### NEUHAUSEN – NYMPHENBURG

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 Rotkreuzplatz) 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 Stadtteile 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.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### URBANES WOHNEN NAHE DEM NYMPHENBURGER SCHLOSSKANAL

Die hier zur Miete angebotene Immobilie befindet sich in Bestlage von Neuhausen/Nymphenburg in unmittelbarer Umgebung des Nymphenburger Kanals und lediglich 750 m entfernt vom Rotkreuzplatz.

Das gepflegte Wohnensemble erstreckt sich über vier Geschosse und wurde im Jahr 1928 erbaut.

Zu der charmanten Wohnung im 1. Obergeschoss gelangen Sie über das geräumige Treppenhaus.

Die Wohnung besticht durch einen geradlinigen Grundriss.

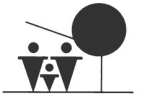
Über den großzügigen Flur mit Garderobebereich erreichen Sie alle Zimmer der Wohnung. Mittelpunkt ist die Wohnküche, die viel Platz zum Kochen und Leben bietet und über eine vollausgestattete Einbauküche verfügt (zur Ablöse). Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, welches sich durch seine Größe auch ideal als Arbeitsbereich eignet und ein Wohnzimmer, welches gen Nord-Osten ausgerichtet ist.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen WM-Anschluss (Waschtrockner zur Ablöse), sowie Einbauregale und Spiegelschrank.

Alle Zimmer richten sich Richtung dem Innenhof und bieten Ruhe und Weitblick.

Ein abgeschlossenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt.

Der begrünte Innenhof mit Spielplatz für die Gemeinschaft und ein Tiefgaragenstellplatz vereinen sich zu einem Zuhause für höchste Wohnansprüche.



## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Ruffinstraße 11 in 80637 München
Gebäudetyp	Wohnensemble
Baujahr	1928

### WOHNUNG

Etage	1. Stock
Möblierung	auf Wunsch können Möbel abgelöst werden
Mietzeit	unbefristet
Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Einbauküche	ja, zur Ablöse (komplett ausgestattet)
Zimmer	2 zzgl. Wohnküche
Bad	1
Balkon	nein
Bezug	ab 01.05.2026
Keller	ja, ca. 12 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Fernwärme (2013)
Energieeffizienzklasse & Kennwert	D & 127 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### MIETPREIS

monatliche Nettomiete	1.480 €
Nebenkosten	320 €
Tiefgaragenstellplatz	130 €
<b>monatliche Bruttomiete</b>	<b>1.930 €</b>
Kautions	3 Nettomonatsmieten
Provision	provisionsfrei

### ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	Einzelbesichtigung

## MERKMALE

### LAGE

- sehr gute Lage
- nahe dem Nymphenburger Kanal
- 750 m vom Rotkreuzplatz und der U-Bahn U1/U7

### ALLGEMEIN

- gepflegtes Wohnensemble
- kein Aufzug
- Tiefgarage
- Begrünter Innenhof für Gemeinschaft mit Spielplatz
- Heizungsart: Fernwärme (2013)

### WOHNUNG

- gute Raumgestaltung mit großen Zimmern
- 2 Zimmer zzgl. Wohnküche
- Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche (zur Ablöse)
- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne, Spiegelschrank, Einbauregalen und WM-Anschluss (Waschtrockner zur Ablöse)
- geräumiger Flur mit Garderobebereich
- Ausrichtung Richtung ruhigen Innenhof
- Parkettböden und Fliesen
- Kabelanschluss
- großes abgeschlossenes Kellerabteil ca. 12 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenstellplatz

FOTOS

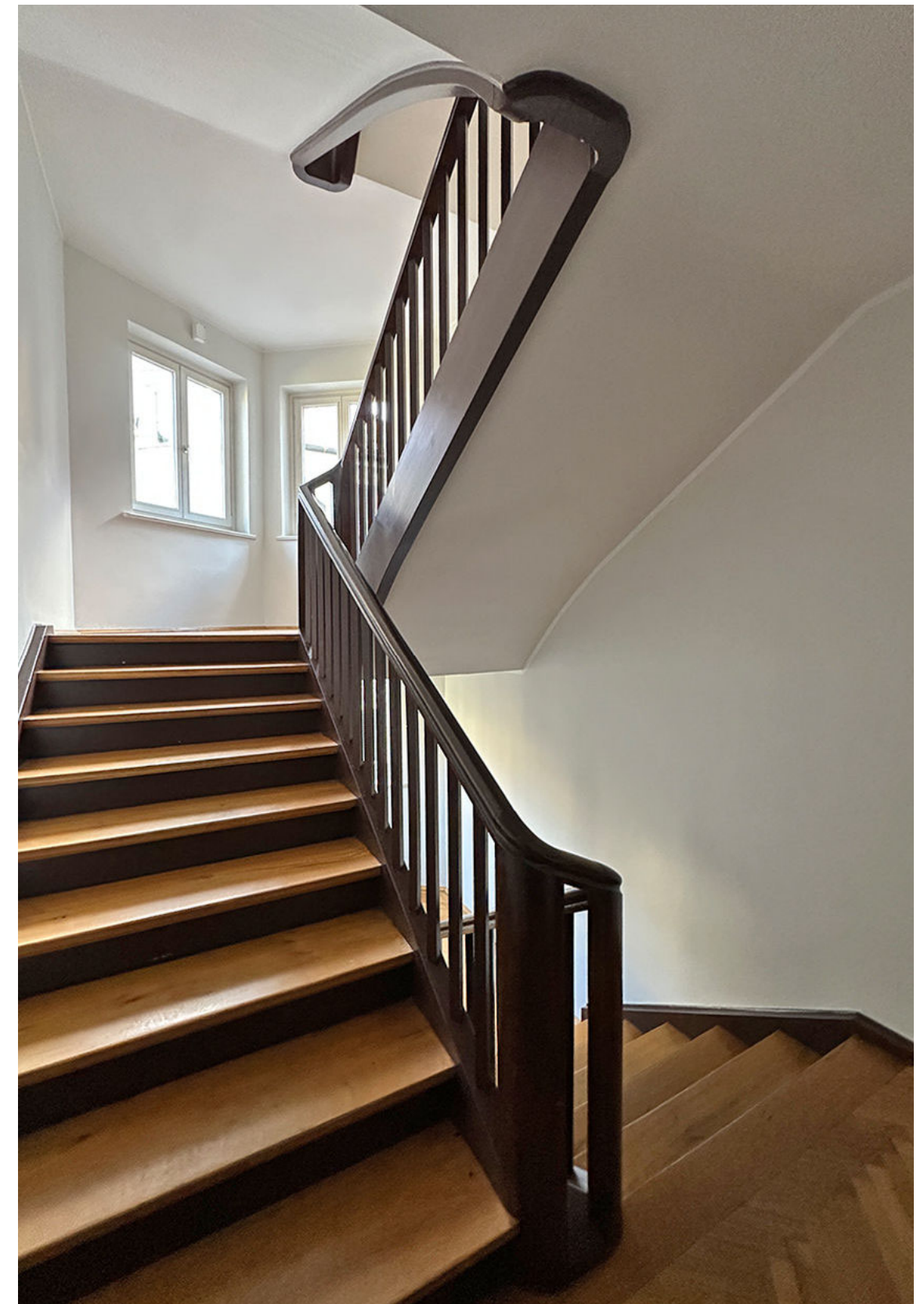


Garderobe

Flur



FOTOS



Treppenhaus

FOTOS



Wohnküche

Wohnküche



FOTOS



Wohnzimmer

Wohnzimmer



FOTOS



Schlafzimmer

Ausblick in den Innenhof



FOTOS



Badezimmer

## FOTOS

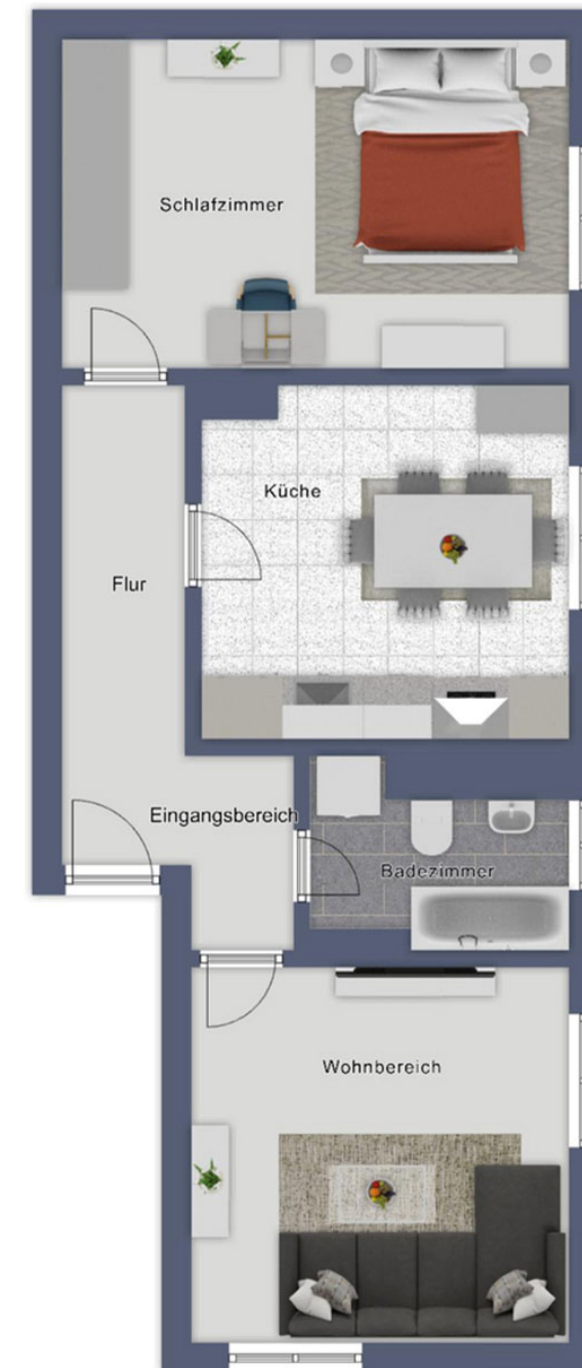


Ausblick vom Wohnzimmer

Tiefgarage

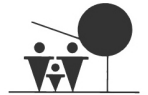


## GRUNDRISS



1. 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](mailto: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

### Mieter: Für den Mieter fällt keine Provision an.

### 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](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.

## 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](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.

