



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

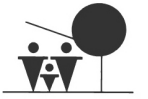


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER  
Bauträger & Immobilien GmbH



## Vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung in Nymphenburg

HANEBERGSTR. 13  
80637 MÜNCHEN | NEUHAUSEN-NYMPHENBURG





## LAGEBESCHREIBUNG

### ZWISCHEN TAXISGARTEN UND NYMPHENBURGER SCHLOSS

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 Blutenburg. 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, Taxisgarten 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 diesen 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 ca. 35 Minuten mit dem Auto entfernt.

### 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. mit MVV
Garmisch-Patenkirchen	01 Std. 15 Min. Fahrzeit   01 Std. 42 Min. MVV

## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Hanebergstr. 13 in 80637 München
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr	2011
Aufzug	ja

### WOHNUNG

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3. OG
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 76,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 4,67 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Einbauküche	ja
Balkon/Loggia/Terrasse	ja, Loggia
Bezug	01.03.2025

### ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Fernwärme
Energieeffizienzklasse & Kennwert	C & 77,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### MIETPREIS

monatliche Nettomiete	<b>2.100 €</b>
TG-Stellplatz	<b>100 €</b>
Nebenkostenvorauszahlung	<b>310 €</b>
Kautions	3 Nettomonatsmieten
Provision	provisionsfrei
Mietvertragsart	Zeitmietvertrag

### ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
-------------	------------------



## OBJEKTBESCHREIBUNG & MERKMALE

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 3ten Obergeschoss einer 2011 erbauten Wohnanlage in sehr guter und vor allem zentraler Lage von Neuhausen-Nymphenburg.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Zimmer, wovon zwei Zimmer als Schlafzimmer deklariert sind. Des Weiteren besitzt die Wohnung ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, einen Zwischenflur, ein Gäste-WC, eine geräumige Diele und eine moderne Einbauküche. Die hochwertige Einbauküche mit Frühstückstheke und allen elektronischen Geräten bietet jeglichen Komfort. Von dem Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu der ruhig in den Innenhof ausgerichteten Süd-Loggia, welche das ganze Jahr über benutzt werden kann und über einen elektrisch betriebenen Sonnenschutz verfügt.

Die Wohnung ist mit Stäbchenparkett ausgelegt, das Bad und das Gäste-WC sind komplett mit kleinen weißen modernen Mosaikfliesen gefliest.

Ein ebener Tiefgaragenstellplatz gehört mit zu der hier angebotenen Wohnung.

Ein idyllischer Innenhof mit großer Spielfläche, welche der Gemeinschaft zur Verfügung steht, rundet das Angebot ab.

Die Wohnung wird vollmöbliert und auf Zeit vermietet.

- zentrale, sehr gute Lage
- gepflegte Wohnanlage
- vollmöblierte Wohnung
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- gemütliches Wohnzimmer mit Essbereich
- Einbauküche mit Frühstückstheke
- Badezimmer mit Dusch-Wanne und Waschmaschine
- Gäste-WC
- geräumige Diele
- zusätzlicher Zwischenflur
- Süd-Loggia
- viele Abstellmöglichkeiten und Einbauschränke
- guter Schnitt
- Stäbchenparkett
- weiße moderne Mosaikfliesen in den Bädern
- manuell betriebene Außenrollladen
- elektrisch betriebener Sonnenschutz an der Süd-Loggia
- ebener TG-Stellplatz
- gemeinschaftlicher Innenhof mit großer Spielfläche

## FOTOS



Einbauküche



FOTOS



Ausblick

Innenhof

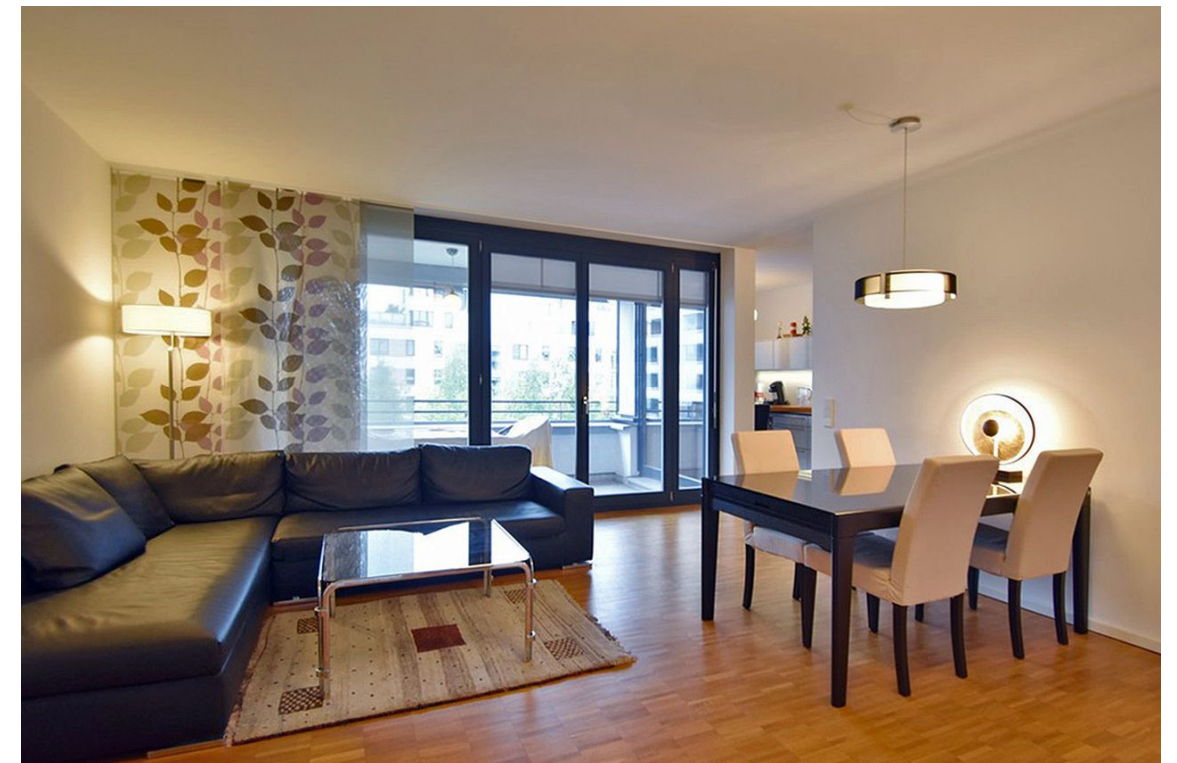


FOTOS



Süd-Loggia

Wohnzimmer





FOTOS



Wohnbereich

FOTOS

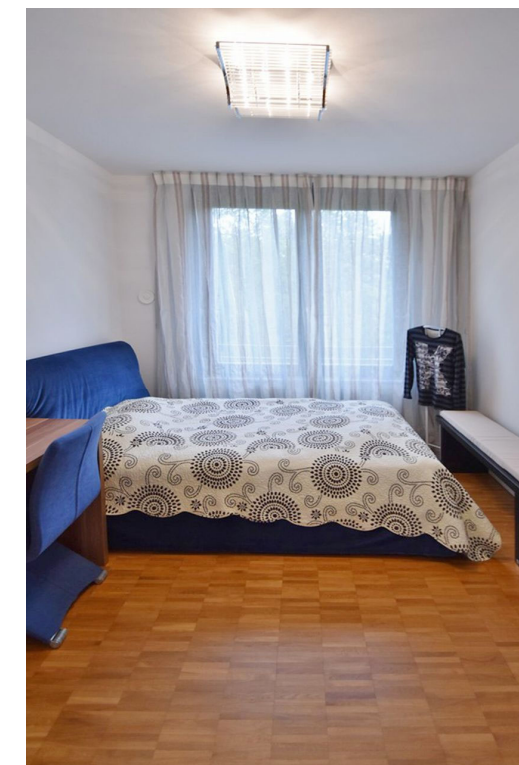


Schlafzimmer

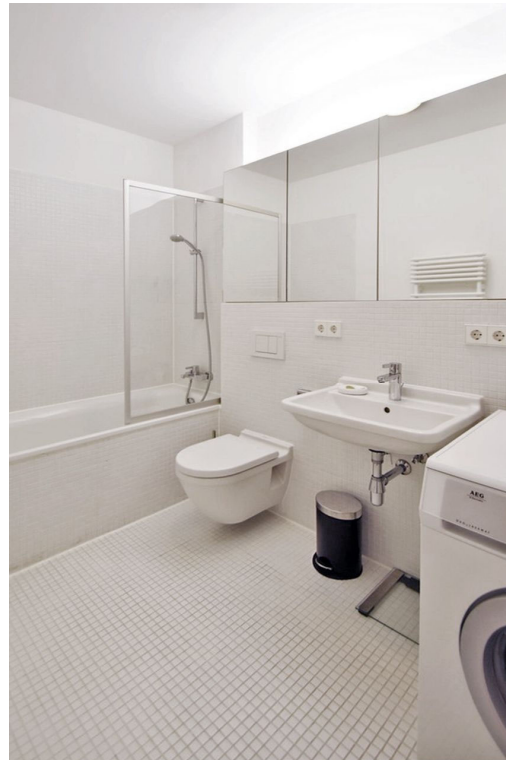
Diele



Zimmer

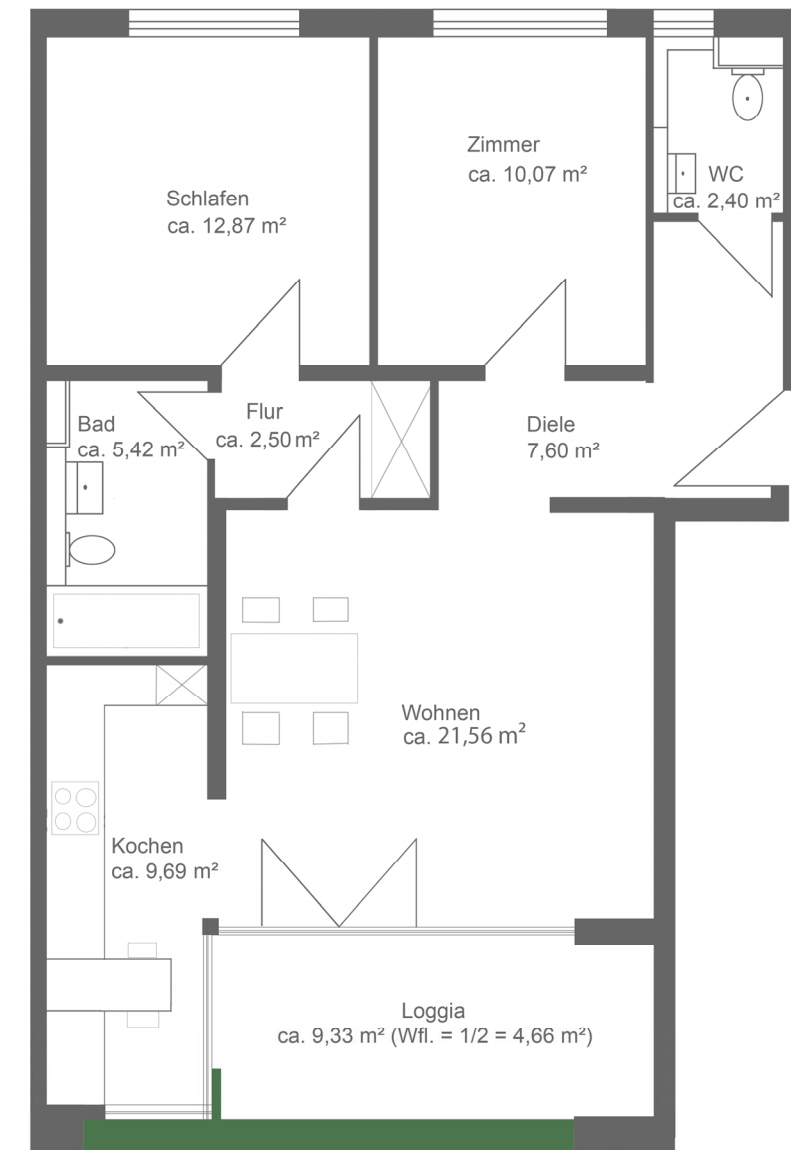


## FOTOS



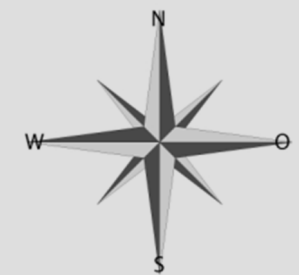
Badezimmer

Gäste-WC

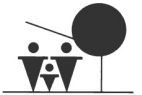


## GRUNDRISS 3.OG

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](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.

## 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:

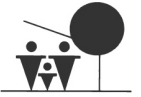
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen  
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

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.



## 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](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.



### FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

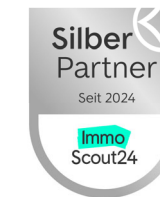
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Mietverwaltung

Notariatsrat a.D. - 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)