



LAGE

Der bevorzugte und begrünte Stadtteil Laim befindet sich im Westen der bayerischen Landeshauptstadt München mit einer direkten Anbindung zu den Nachbarorten Nymphenburg, Pasing, Schwanthalerhöhe sowie Hadern.

Auch die Infrastruktur ist optimal. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn, Bus und Straßenbahn sind alle in wenigen Gehminuten erreichbar. Weiterhin gibt es eine verkehrsgünstige Anbindung an die A95 und die A96.

Freizeitmöglichkeiten lassen in Laim nichts zu wünschen übrig. Der Westpark, der Hirschgarten oder der Schlosspark Nymphenburg laden zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Restaurants und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.



OBJEKT

Die im grünen liegende Wohnanlage besteht aus insgesamt sieben Wohnhäusern, derzeit aufgeteilt auf 320 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten und 172 TG-Stellplätze. Die Wohnanlage wurde 1972 in Betonbauweise von der DEBA Deutsche Wohnbau GmbH errichtet. Die Grundstücksgröße der gesamten Gebäude- und Freifläche beläuft sich auf 14.557 m².

Die hier angebotene attraktive, gut geschnittene und helle Etagenwohnung/Apartment befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauses 2 und ist durch einen Personenaufzug zu erreichen.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 29 m² verteilt sich auf ein Wohn-/Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss, eine kleine separate Küche und den Flur. Die große Südloggia ist vollständig mit Schiebefenstern verglast und kann auch als Wintergarten genutzt werden.

Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil, ein ebenerdiger Tiefgaragen-Stellplatz, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum.

In der Wohnung wurden von 2018 bis 2021 einige Sanierungsarbeiten durchgeführt:

- Verlegung eines neuen Vinylbodens in Holzoptik
- Komplettsanierung des Badezimmers inkl. Elektrik- und Installateurarbeiten
- Verlegung neuer Holzoptikfliesen auf dem Balkon/Loggia
- Neuer Balkonanstrich

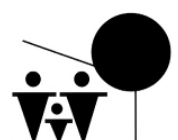
In der Anlage selbst wurden in den letzten Jahren auch aufwändige Betoninstandsetzungsarbeiten, Fassadenarbeiten, Wärmeschutzmaßnahmen und Tiefgaragensanierungen vorgenommen, welche zur Bestandserhaltung dienen.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2018 unbefristet vermietet und ist daher ideal für Kapitalanleger. Die monatliche Nettokaltmiete inkl. TG-Stellplatz beträgt derzeit 625 €. Es wurde eine Staffelmiete vereinbart, sodass sich der Mietpreis der Wohnung jährlich um 20 Euro erhöht.

MERKMALE

sehr gute Lage und Infrastruktur
Wohnanlage bestehend aus sieben Wohnhäusern
Apartment im 3. Obergeschoss
neuer Vinylboden im Eingangs- und Wohnbereich
neue Holzoptikfliesen auf dem Balkon/Loggia
neue Bodenfliesen im Badezimmer
Einbauküche
Holzfenster
Südloggia / Wintergarten
Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
Kellerabteil
ebenerdiger TG-Stellplatz
gemeinschaftlicher Fahrradkeller
Ölheizung (geplant Fernwärme)

Weitere Eckdaten wie Hausgeld, Energiewert, Kaufpreis, usw. siehe Seite 11



FOTOS



Wohn-/Schlafbereich



Wohn-/Schlafbereich

FOTOS



Küche



Badezimmer

FOTOS

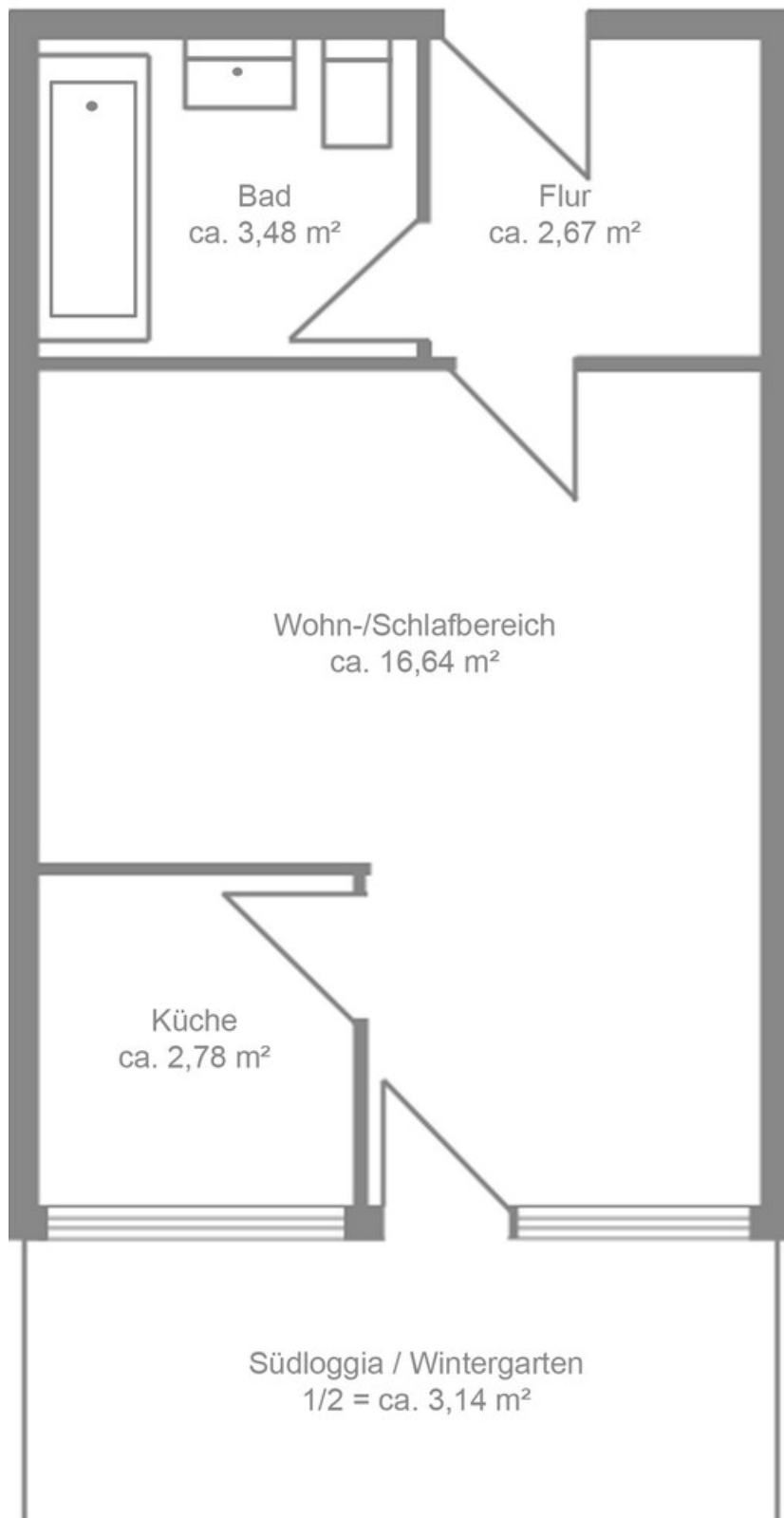


Südloggia / Wintergarten



Außenansicht

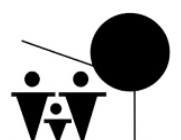
GRUNDRISS



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Wohn- und Schlafbereich	16,64		16,64
Küche	2,78		2,78
Bad	3,48		3,48
Flur	2,67		2,67
Loggia (1/2)	3,14	3,14	6,28
Gesamt	28,71	3,14	31,85

Alle Maße sind Circa-Angaben 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.

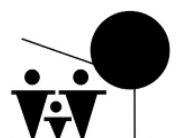
Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

Kosten und Zahlungsbedingungen

Verkauf: Unsere Courtage beträgt 2,38% 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.

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

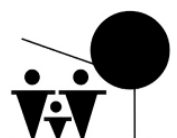
(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

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

- 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

Wohnfläche laut Teilungserklärung ca. **28,71 m²**
Nutzfläche ca. **3,14 m²**
zzgl. Kellerabteil & TG-Stellplatz

MEA Wohnung **17,7747/10.000**
MEA Tiefgarage **1/161**

monatliches Hausgeld **161 €**
davon auf den Mieter umlegbar **ca. 95 €**

Baujahr **1972**

Heizung: **Heizöl (geplant Fernwärme)**
Energieverbrauch: **150,1 kWh/m²**
Energieeffizienzklasse: **E**

Die Wohnung ist seit 06/2018 unbefristet vermietet

Kaufpreis **295.000 €**
zzgl. TG-Stellplatz **20.000 €**
Gesamt **315.000 €**

zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

KONTAKT

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

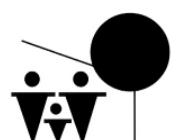
BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind nur nach Absprache mit dem derzeitigen Mieter möglich.

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.



IHR RITTER TEAM
IHR FAMILIENUNTERNEHMEN SEIT 1988



Professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie
(Verkauf und Vermietung)

Bauträger

Hauseigener Notariatsrat a.D.

Hausinterne Hausverwaltung

Internationale Vermarktung

Kunden- und bedarfsorientierte Beratung

Kostenlose Immobilienbewertung

Immobilienverrentung

Unsere Philosophie ist eine langanhaltende Partnerschaft mit einer Rund-
umbetreuung in allen Belangen



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



www.ritter-bautraeger.de

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

