



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Hochwertige 4-Zimmer-Luxuswohnung mit Einliegerwohnung

BOGENHAUSEN | DENNING



LAGEBESCHREIBUNG

Der begehrte Stadtteil Bogenhausen / Denning ist ein zentraler Teil des Stadtbezirks Bogenhausen und eine der Spitzenwohnanlagen Münchens.

Bogenhausen zieht sich von der dicht bebauten Innenstadt bis in das Umland und bietet die optimale Kombination zwischen der Nähe zur Innenstadt und der Nähe zur Natur. Zudem zeichnet sich Bogenhausen durch seinen naturnahen Charakter mit vielen Grünanlagen aus. In diesen lässt sich schnell vergessen, dass man sich in einer Millionenstadt befindet.

Der wunderschöne und allseits beliebte Englische Garten mit dem bekannten Seehaus ist gut mit dem Rad in nur 15 Minuten zu erreichen. Auch nach Schwabing, Haidhausen und Alt-Bogenhausen gelangen Sie in etwa 10 Minuten mit dem Auto.

Des Weiteren befinden sich mehrere Grünflächen und Parkanlagen in naher Umgebung der Wohnung. Unter anderem zählt hierzu der Zamilapark, das ökologische Bildungszentrum München sowie der Park mit Spielplatz „zur deutschen Einheit“, welche zum Austoben, zum Joggen, Spaziergängen und Radfahren im Freien einladen. Die umliegenden Sportanlagen mit Tennisplätzen, Fußballplätzen oder Cosimabad machen das Freizeitangebot für alle Sportbegeisterten noch attraktiver.

Weiterhin haben Sie mit der Hauptachse, Freischützstraße und Ostpreußenstraße, eine sehr gute Infrastruktur - alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, wie auch Ärzte, Restaurants und Cafés befinden sich in der unmittelbaren Nähe. Sämtliche Kindergärten, Kitas, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind unweit entfernt.

Die Münchner Innenstadt (Isartor) erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten. Die S8-Bahnhaltestation Englschalking erreichen Sie in lediglich 5 Gehminuten. Diese bringt Sie in ca. 18 Minuten in die Innenstadt (Isartor) oder aber in nur 30 Minuten zum Münchner Flughafen. Auch die Trambahnen 16 und 17 und die Busse 154, 183, 184 sowie der Nachtbus N72 sind nur wenigen Gehminuten entfernt. Auf der Autobahn A94 und A99 sind Sie schnell und damit auf dem Autobahnring Ost.

Eingebettet in eine ruhige Gegend (ruhige Seitenstraße/Anliegerstraße) mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und idyllisch gelegen im Grünen mit viel Natur und schönem Baumbestand, wird das Gebäude optimal von Lärm abgeschirmt und erstreckt sich in einer charmanten und geborgenen Nachbarschaft.

MÜNCHEN & UMGEBUNG

Innenstadt Isartor	15 Min. Fahrzeit 18 Min. mit MVV
Hauptbahnhof	25 Min. Fahrzeit & MVV
Flughafen München	30 Min. Fahrzeit & MVV
Starnberger See	40 Min. Fahrzeit 59 Min. mit MVV
Tegernsee	45 Min. Fahrzeit 1 Std. 45 Min. mit MVV
Ammersee Herrsching	50 Min. Fahrzeit 1 Std. 15 Min. MVV
Garmisch-Partenkirchen	1 Std. 15 Min. Fahrzeit

UMGEBUNG

GRÜNE UMGEBUNG ZUM WOHLFÜHLEN NAHE DER INNENSTADT



3 idyllische Außenanlage



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei dieser neuwertigen Dreifamilienvilla werden alle Ansprüche an hochwertiges Wohnen erfüllt - ob zeitlose Architektur, Exklusivität und Eleganz, Individualität oder die Infrastruktur vor Ort.

Die Anlage mit lediglich 3 Wohneinheiten wurde Anfang 2022 erbaut und hebt sich vor allem durch ihre individuelle Planung und ihr elegantes Erscheinungsbild hervor.

Dies setzt sich im Inneren und in der Wohnung fort und vereint höchste Wohnqualität und energieeffiziente Haustechnik zu einem stimmigen Ganzen.

Die exklusiv hier angebotene Wohnung liegt im 1. Obergeschoss, erstreckt sich über das gesamte Geschoss und umfasst zusammen mit einem Souterrainbereich eine Gesamtfläche von rund 191 m². Sie besticht durch einen hellen und zeitgemäßen Grundriss mit einer guten 20 Meter langen Traufseite, rein nach Süden ausgerichtet. Die großflächigen Panoramafenster und drei Außenbereiche verschaffen zudem sonnige Stunden rund ums Jahr.

Das Herzstück der modernen 4-Zimmer-Wohnung ist der große Wohnbereich mit einer offenen und hochwertigen Designerküche, welche über jegliche Elektrogeräte, ein harmonische Farbkombination und eine großzügige Sitzinsel verfügt. Es wurden ausschließlich bekannte Markenhersteller wie Miele und Berbel verwendet und eine integrierte Speisekammer grenzt durchdacht an die moderne Wohnküche an.

Mit dem Lift gelangen Sie direkt in die Wohnung und ohne Umstände mit Ihren Einkäufen direkt in die Diele wie auch in den Souterrainbereich im UG.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie die überdachte Süd-Loggia, welche mit schönem Sitzplatz auch für größere Gruppen ein besonderes Highlight ist und im Sommer danke der großflächigen Schiebeelemente zu einer Erweiterung des Wohnbereichs führt. Auch lädt der nach Westen ausgerichtete Balkon zu sommerlichen Sonnenuntergängen ein und besticht durch idyllische Ruhe und eine grüne Umgebung.

Das Masterschlafzimmer verfügt über ein eigenes Tageslichtbadezimmer, eine angrenzende Ankleide mit nach Maß eingebauten Schränken und eine eigene Süd-Ost-Terrasse.

Zwei zusätzliche Zimmer, welche optimal geschnitten sind und sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen, befinden sich direkt neben einem weiteren Tageslichtbadezimmer mit Wanne und bodentiefer Dusche und vollenden den durchdachten Schnitt der Wohnung.

Als weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss eine eigene Einliegerwohnung mit einem hellen, vollausgestatteten Raum, Diele, Duschbad sowie einem Abstellraum, welcher vielseitig genutzt werden kann. Ob Sie die Einliegerwohnung als Gästewohnung, Fitness-/Wellnessbereich oder ruhiges Homeoffice benutzen wollen bleibt ganz Ihnen überlassen und lässt dem individuellen Bedarf keine Wünsche offen.

Die exklusive Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Ästhetik und Komfort. Zahlreiche Maßeinbauten, überlegte Lichtplanung, elegante Designerböden und die moderne Luxus-Einbauküche schaffen ein Wohnumfeld der Spitzenklasse.

OBJEKTDATEN

ECKDATEN

Adresse	hierfür bitten wir um Kontaktaufnahme
Stadtbezirk	Bogenhausen I Denning
Gebäudetyp	Dreifamilienvilla
Etage	EG, OG, DG
Lift	ja, direkter Zugang in Wohnung
Baujahr	Anfang 2022
Zustand	Luxus
Grundstücksgröße	545 m ²
Bezug	ab sofort

WOHNUNG

Gesamtfläche	ca. 191 m ²
Wohnfläche	ca. 158 m ²
Nutzfläche	ca. 33 m ²
Etage	1. OG und UG
Zustand	neu & hochwertig
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bäder	3 (2x in OG 1x in UG)
zusätzliche Räume	Einliegerwohnung im UG: mit hellem, vollausgestatteten Raum, Duschbad, Diele und Abstellraum (vielseitig nutzbar)
Außenbereich	S-Loggia, S-O-Terrasse, W-Balkon
Einbauküche	ja,
Stellplatz	Duplexstellplatz

OBJEKTDATEN

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Grundwasser-Wärmepumpe / Brennstoff
Heizungstyp	FBH mit Einzelraumsteuerung
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	A+
Kennwert	18,6 kWh/(m ² *a)

MIETPREIS

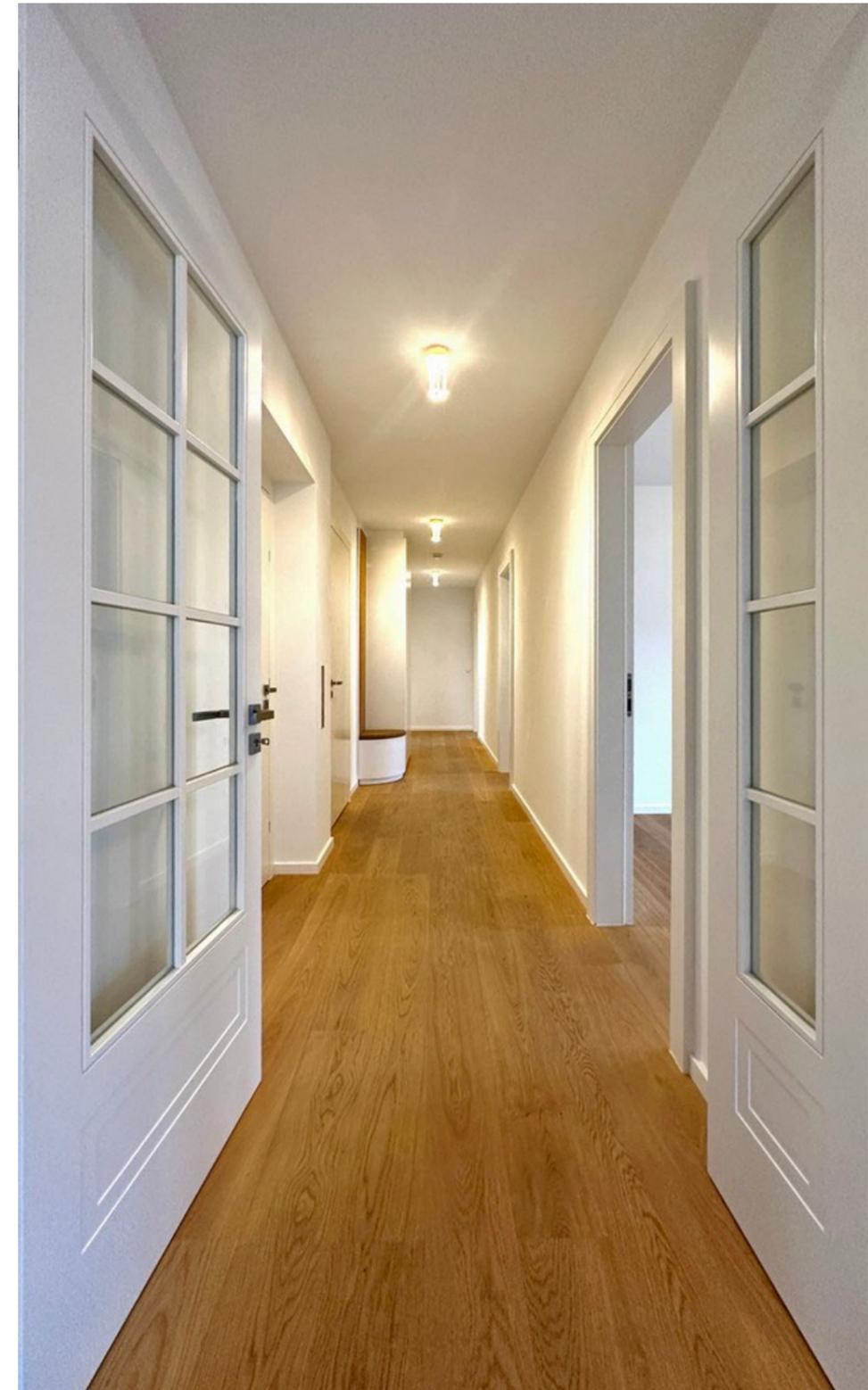
reguläre Kaltmiete	3.600 €
reduzierte Kaltmiete	3.100 €
Garagenstellplatz (Duplex)	100 €
Nebenkosten	500 €
reguläre Warmmiete	4.200 €
reduzierte Warmmiete	3.700 €

INFORMATION KALTMIETE!

Der Mietpreis wird wegen der zukünftig entstehenden Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück für die nächsten 18 Monate (1,5 Jahre) auf eine Kaltmiete von 3.100 € monatlich reduziert. Nach der benannten Zeit wird der Mietpreis wieder auf den regulären und ortsüblichen Marktpreis von 3.600 € angepasst.

ALLGEMEINES

Provision	provisionsfrei
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter



HIGHLIGHTS

- begehrte, zentrale Lage im Münchner Osten
 - idyllische Ruhe & grüne Umgebung
 - Anliegerstraße
-
- zeitlose Architektur
 - höchster Wohnkomfort & luxuriöse Ausstattung
 - energieeffiziente Haustechnik
 - Wohnraumbelüftung
 - Kalkschutzanlage
 - Grundwasser-Wärmepumpe oder Brennstoffzelle
-
- mit dem Lift direkt in die Wohnung
-
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offenem Kochbereich
 - anschließende Speisekammer
 - 3 Schlafzimmer
 - davon 1 Masterschlafzimmer mit Duschbad, Ankleide und Süd-Ost-Terrasse
 - 2 Tageslichtbäder
 - Einliegerwohnung im UG: Raumhöhe 2,60 m
 - vollausgestatteter Raum mit Duschbad, Diele und Abstellraum
-
- 20 Meter lange Traufseite, rein nach Süden ausgerichtet
 - Süd-Loggia
 - Westbalkon
 - Süd-Ost-Terrasse
-
- Panoramafenster
 - schreinerfertigte Innentüren mit soft-close-Funktion
 - Designer-Luxus-Einbauküche mit Halbinsel
 - schreinerfertigte Maßeinbauten
 - Einscheiben-Sicherheitsglastür zum Wohnzimmer
 - Naturholzböden von mafi
 - Landhausdiele - astfreies, geöltes Eichenparkett
 - weiße Sockelleisten
 - exklusive Badausstattung
 - Feinsteinzeug-Markenfliesen
 - maßgefertigte Echtglas-Duschtrennwände
 - Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (auch in Souterrainbereich UG)
 - elektrische Raffstores
 - Videogegensprechanlage
 - Multimedia-Vernetzung in allen Räumen (homeway-System)
 - WM-Anschluss in Wohnung und im Duschbad im UG
-
- Duplexgarage mit Starkstromanschluss
 - Vorbereitung zur Anbringung einer Wallbox
 - Fahrradabstellbereiche
 - Paketbriefkasten

FOTOS

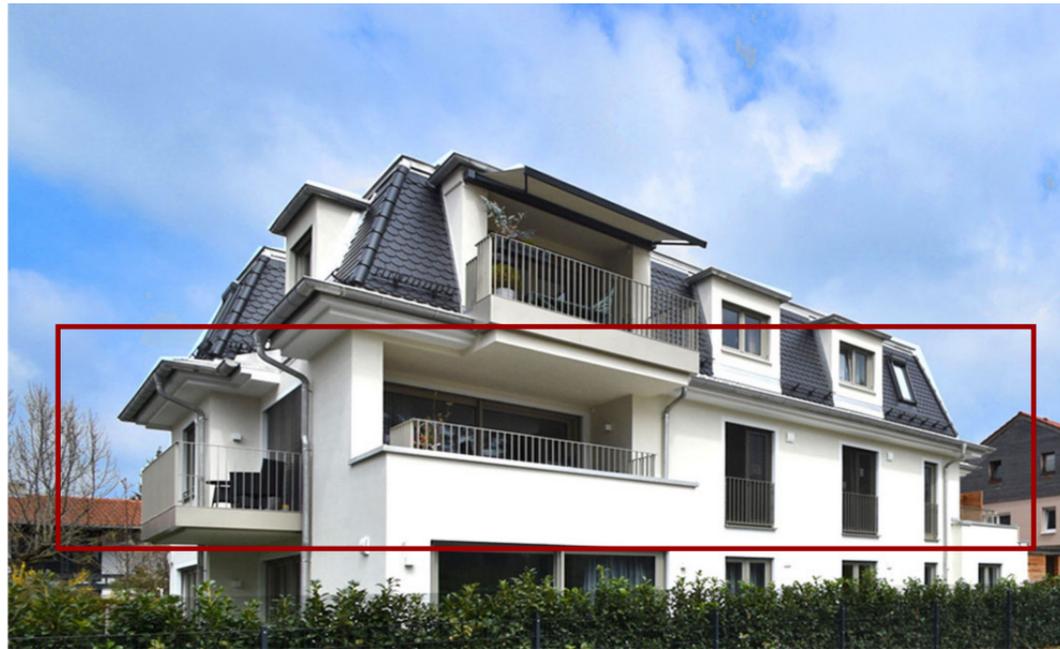


Straßenseite



Hauseingang

FOTOS

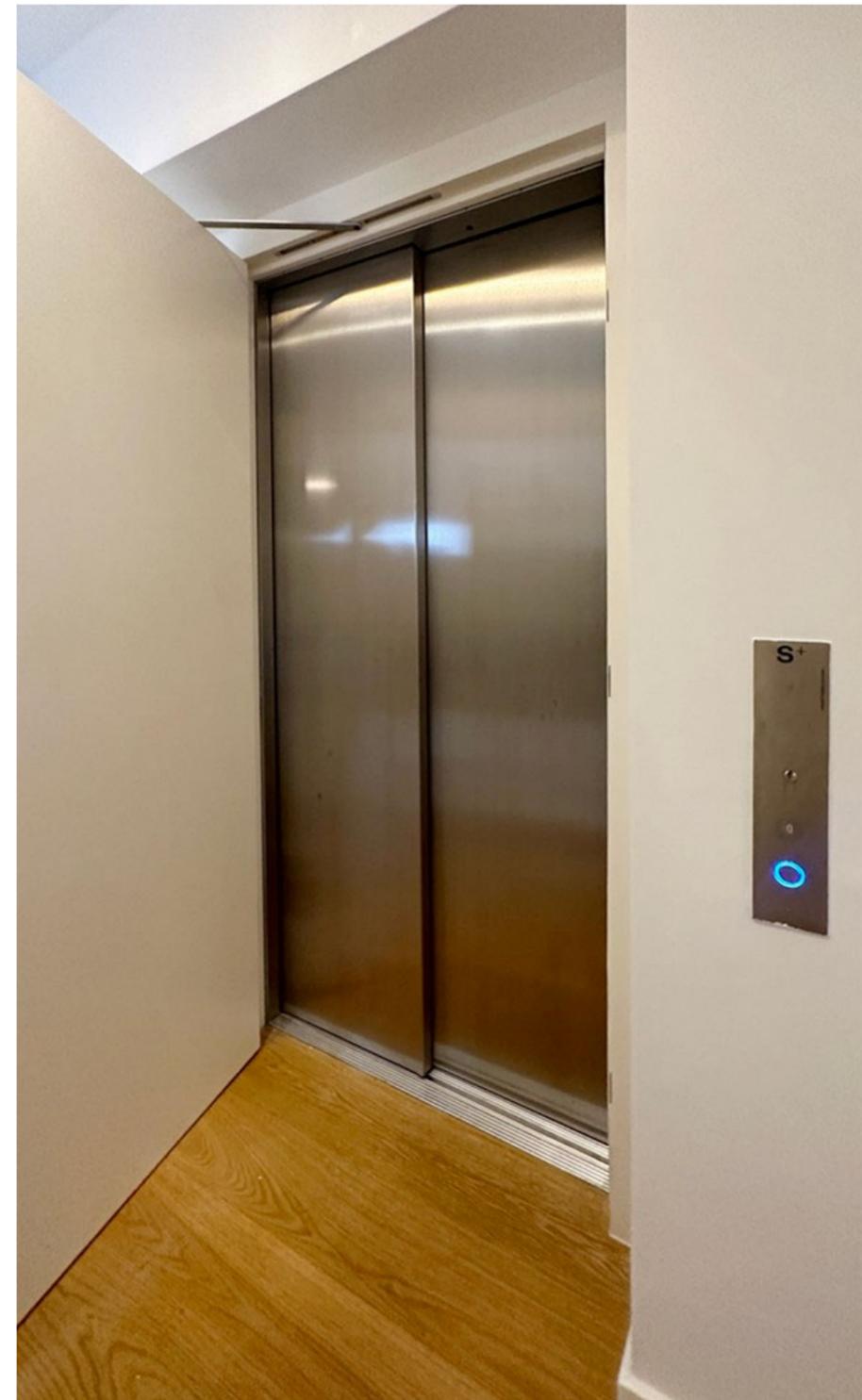


Südausrichtung

Süd-Loggia



FOTOS



Wohnungslift - direkter Zugang zur Wohnung

FOTOS



Wohn-,Essbereich

FOTOS



Koch-,Essbereich

Wohnbereich



Küche



FOTOS



Küche

FOTOS



Kind 1



Kind 2

FOTOS



Badezimmer

FOTOS



Masterschlafzimmer mit Ankleide

Badezimmer



Badezimmer Masterschlafzimmer

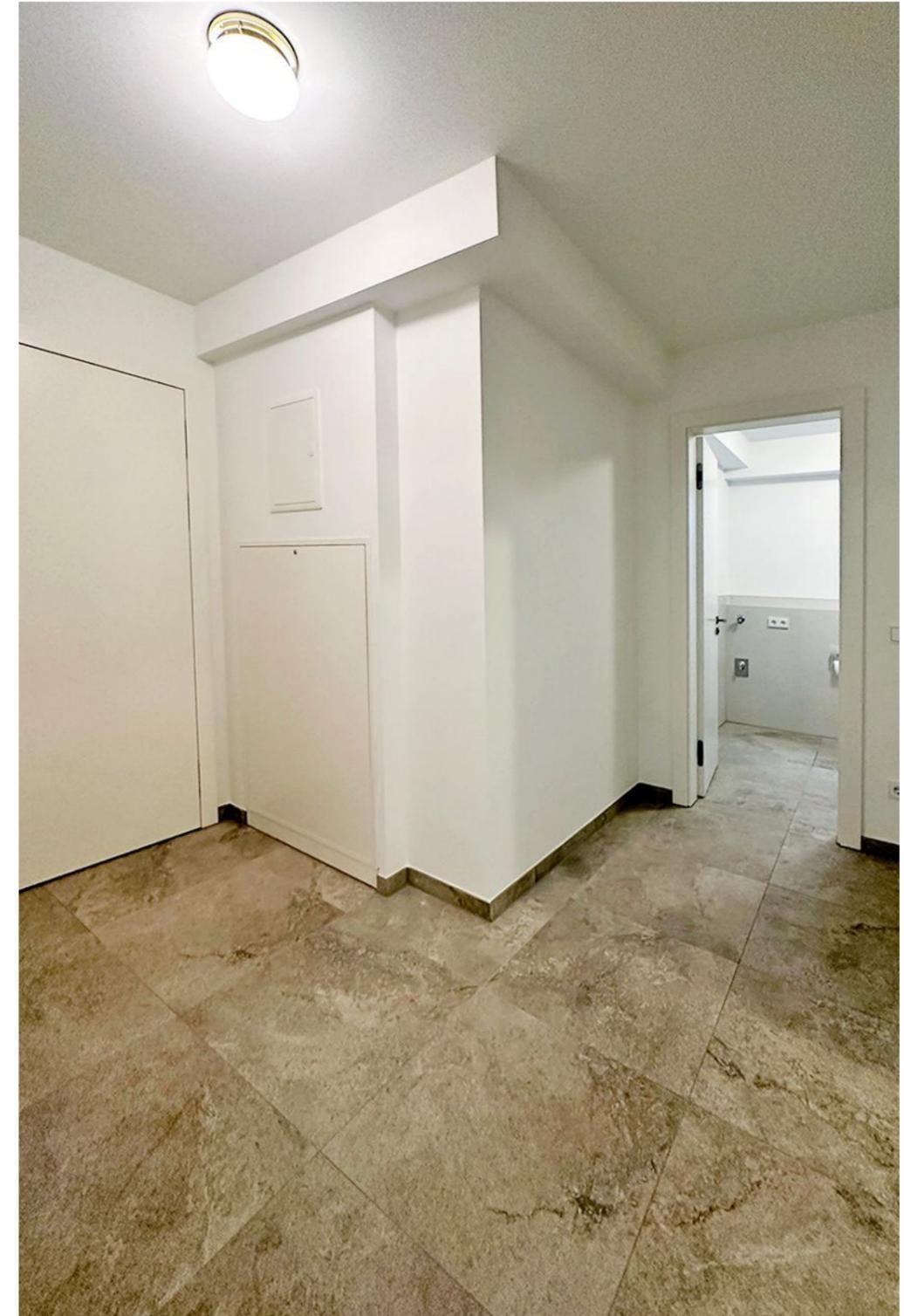


FOTOS



Hobbyraum UG

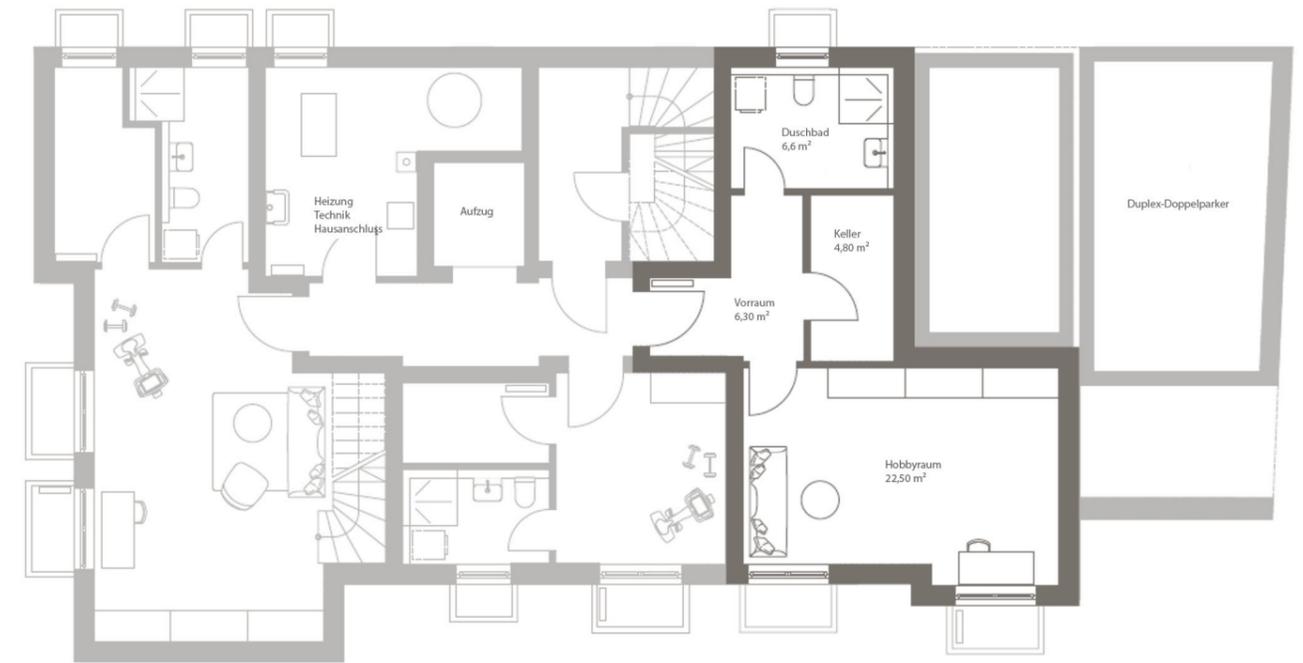
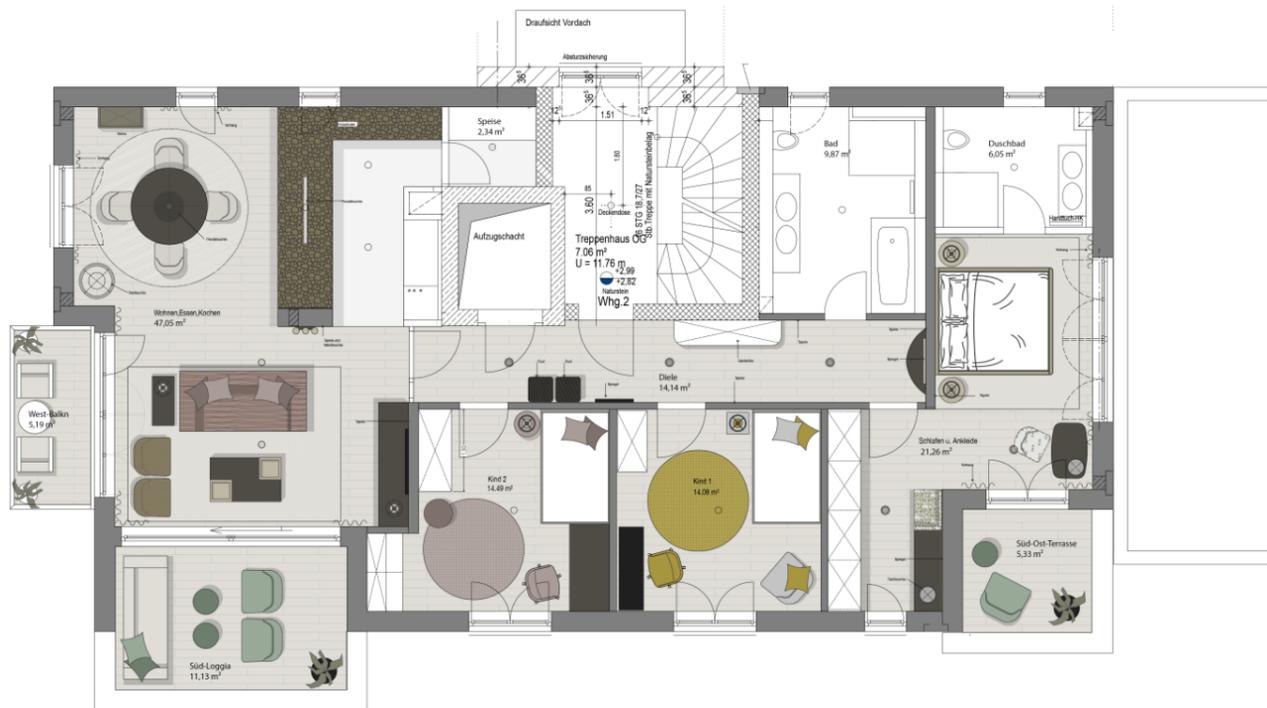
FOTOS



Diele UG

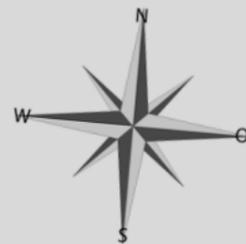
Bad und Waschraum UG



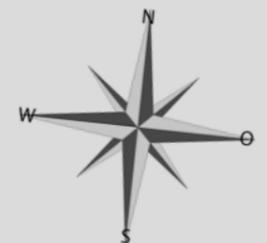


GRUNDRISS OBERGESCHOSS

*Einrichtungsbeispiel von Architektenbüro



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



FLÄCHENBERECHNUNG



SCHNITT
TRAUFSSEITE

1.OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Wohnen/Essen/Kochen	47,05		47,05
	Speise	2,34		2,34
	Diele	14,14		14,14
	Bad	9,87		9,87
	Kind 1	14,08		14,08
	Kind 2	14,49		14,49
	Schlafen / Ankleide	21,26		21,26
	Duschbad	6,05		6,05
Außen		Wfl.	Nfl.	Gesamt
1/2	Süd-Loggia	5,57	5,56	11,13
1/2	West-Balkon	2,60	2,59	5,19
1/2	Süd-Ost-Terrasse	2,67	2,66	5,33
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
1/2	Hobbyraum	11,30	11,20	22,50
1/2	Vorraum	3,20	3,10	6,30
1/2	Dusche/WC/Waschen	3,30	3,30	6,60
	Keller		4,80	4,80
Gesamt		157,92	33,21	191,13



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
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Ansprechpartner Herr Stephan 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 oder Vermietung Ihrer Immobilie

professionelle Vermarktung

kostenlose Wertermittlung

Bauträgerschaft

Durchführung von Behördengängen

Ermittlung Ihrer Grundstücksbebauung

Notariatsrat a.D.

zur Beratung aller notarieller Verträge

hausinterne Hausverwaltung

fachkompetente Rundumberatung

Verkauf im Ausland

ALLES AUS EINER HAND!



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de