



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

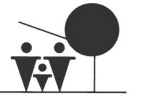


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

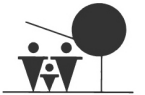
RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Leben in der Maikäfersiedlung!
Kleines Reihemittelhaus mit Charme und Potenzial

81671 MÜNCHEN | BERG AM LAIM





LAGEBESCHREIBUNG

MAIKÄFERSIEDLUNG | BERG AM LAIM | MÜNCHEN

Das angebotene Haus befindet sich in der charmanten Maikäfersiedlung im beliebten Münchner Stadtteil Berg am Laim. Diese Siedlung entstand im Rahmen der sogenannten „Kleinhaussiedlung“, bei der insgesamt 190 Reihenhäuser realisiert wurden – geplant unter anderem von den namhaften Architekten Roderich Fick und Alwin Seifert.

Großzügig angelegte Grünflächen durchziehen das Ensemble und verleihen der Siedlung bis heute ihren ursprünglichen, dörflichen Charakter – eine besondere Wohnatmosphäre mitten in der Großstadt.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

Die Autobahn A8 (Richtung Salzburg) sowie der Mittlere Ring (B2R) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung ins Münchner Umland oder in andere Stadtteile.

Diese besondere Kombination aus stadtnaher Lage, gewachsenem Wohnumfeld und ausgezeichneter Infrastruktur macht die Maikäfersiedlung zu einem attraktiven Wohnort – vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause.

OBJEKTbeschreibung

Dieses besondere Reihennittelhaus befindet sich in absolut ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse, die zugleich als Wendehammer dient. Von dort führt ein schmaler Fußweg direkt zum Haus – dieser Weg trennt das Gebäude zudem vom östlich gelegenen Gartenbereich. Weiteren Erholungsraum im Freien bietet der zusätzlich vorhandene, westlich ausgerichtete Garten mit Terrasse, der sich auf einem städtischen Grünstreifen zwischen zwei Reihenhausebenen befindet. Obwohl es sich dabei offiziell um städtisches Eigentum handelt, wird die Nutzung durch die Anwohner von der Stadt geduldet.

Das Haus verteilt sich funktional auf drei Ebenen:

- Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche sowie eine Toilette
- Obergeschoss: Zwei Zimmer, außerdem Zugang zum Dachboden über eine Speicherklappe (ausbaufähig mit Treppe und Dachgauben)
- Untergeschoss: Keller-/Hobbyraum sowie ein Badezimmer

Über die Speicherklappe im Obergeschoss besteht Zugang zum Dachboden, welcher, wie bei benachbarten Häusern bereits realisiert, mit großflächigen Dachgauben ausgebaut werden kann, um zusätzliche Wohnfläche zu schaffen.

Das Haus wird über einen kombinierten Elektro-Kohle-Ofen beheizt. Die Fenster wurden bereits durch zweifach verglaste Kunststofffenster im Jahr 2002 ersetzt. Insgesamt besteht jedoch ein Sanierungsbedarf- bzw. Renovierungsbedarf, wodurch sich interessante Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 119 m² und bietet durch die verkehrsberuhigte Lage am Wendehammer ein besonders ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld.

Das Haus ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis wurde jedoch seitens der Mieterseite zum 31.10.2025 gekündigt.

OBJEKTDATEN

LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Stadtteil	Berg am Laim
Flur-Nr.	Bekanntgabe nach Anfrage
Grundstücksgröße	119 m²

HAUS

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr Gebäude	1937
Wohnfläche	ca. 42 m²
Zimmer	3 zzgl. Dachgeschoss-Zimmer
Bäder	1
Toilette	1
Küche	1
zusätzliche Bereiche	Keller-/Hobbyraum, zwei Schuppen
Außenbereich	Westgarten/Terrasse, Ostgarten
Zustand	teil-sanierungsbedürftig / ausbaufähig
Stellplatz	nein

OBJEKTDATEN

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Elektro-Kohle-Ofen
Heizungstyp	Nachspeicheröfen
Energieausweis	in Bearbeitung
Energieeffizienzklasse	in Bearbeitung
Kennwert	in Bearbeitung - kWh/(m²*a)

KAUFPREIS

Kaufpreis	495.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

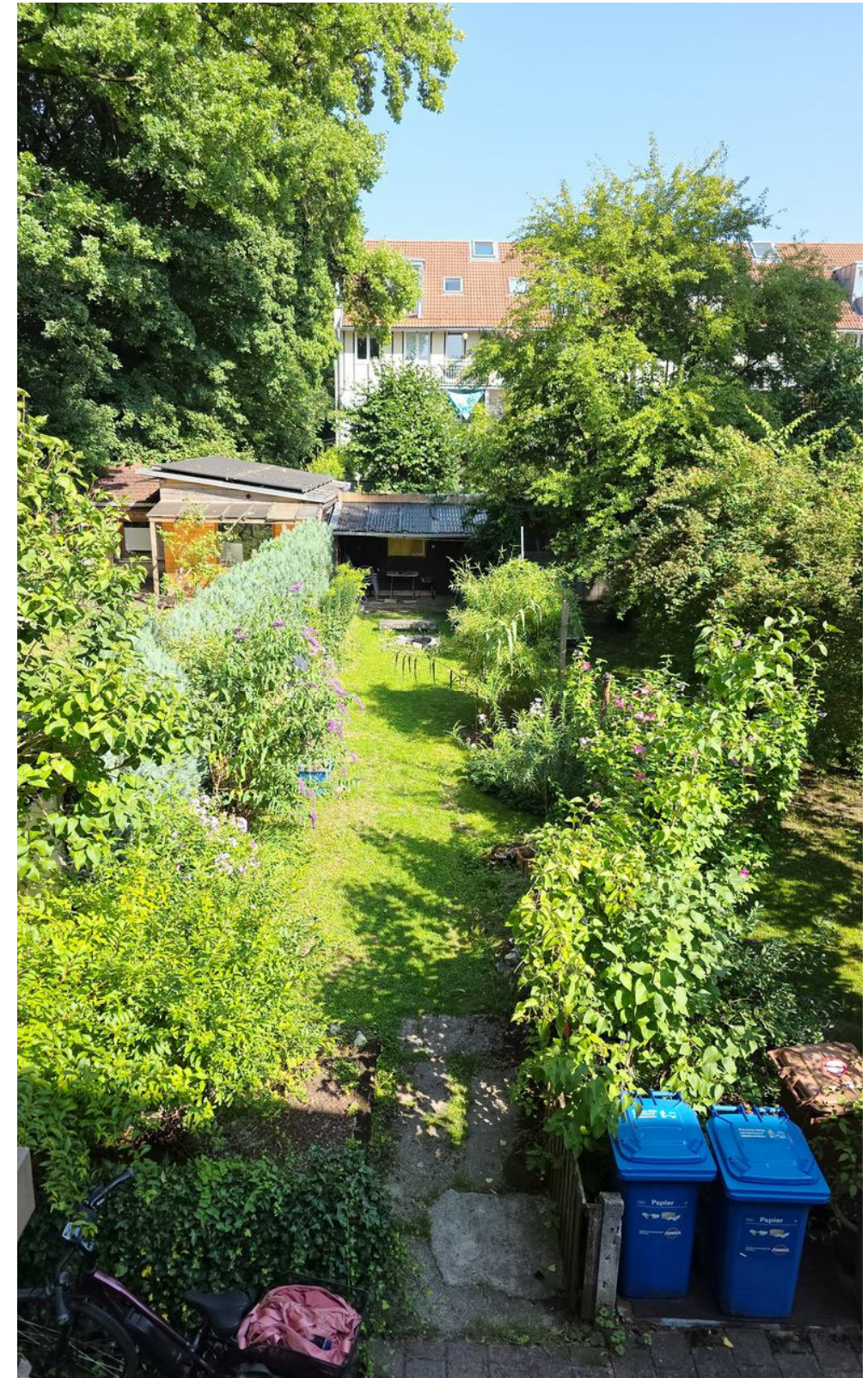
Bezug	nach Vereinbarung
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

FOTOS



Haus Ostansicht / Eingang

FOTOS



Ostgarten / Schuppen / Werkstatt

FOTOS



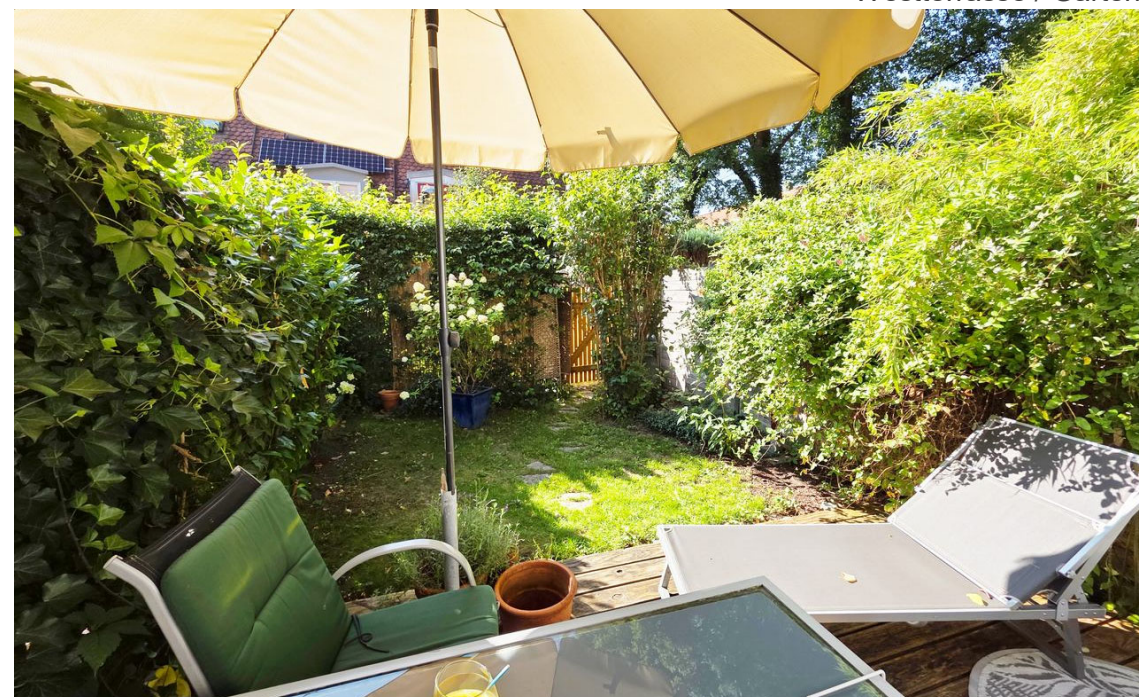
Haus Westansicht / Terrasse

FOTOS



Küche

Westterrasse / Garten



EG Wohnzimmer



FOTOS



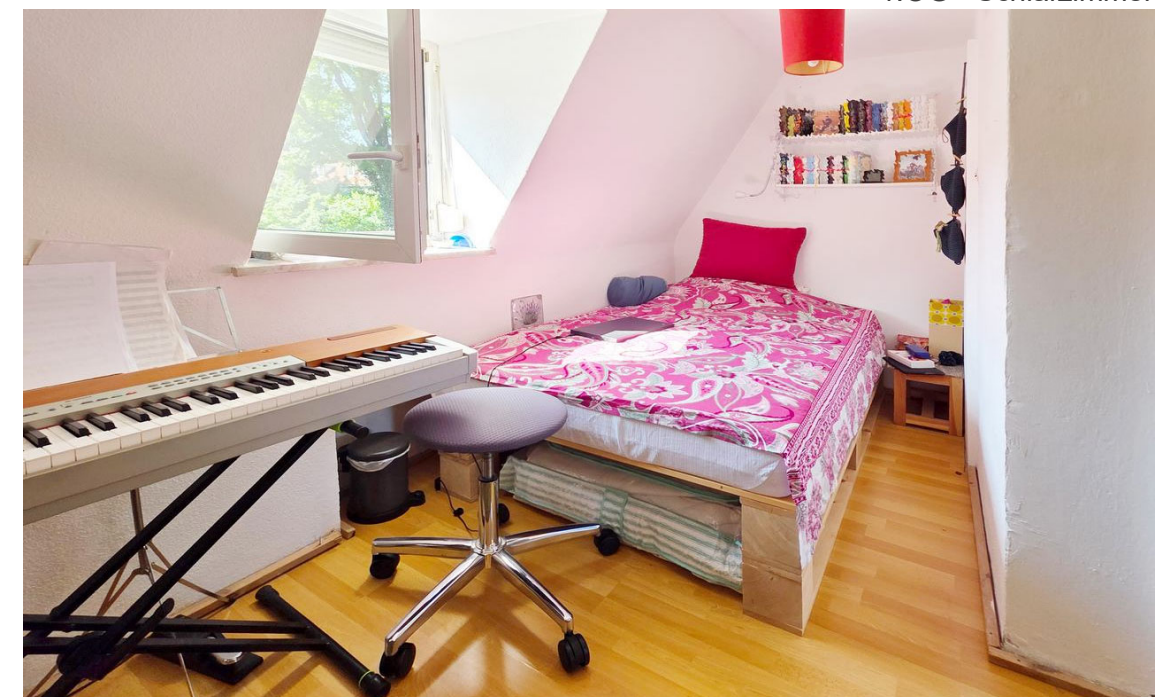
Toilette

FOTOS



1. OG - Wohnzimmer

1. OG - Schlafzimmer



FOTOS



Dachgeschoss

FOTOS



Badezimmer UG

Keller / Hobby

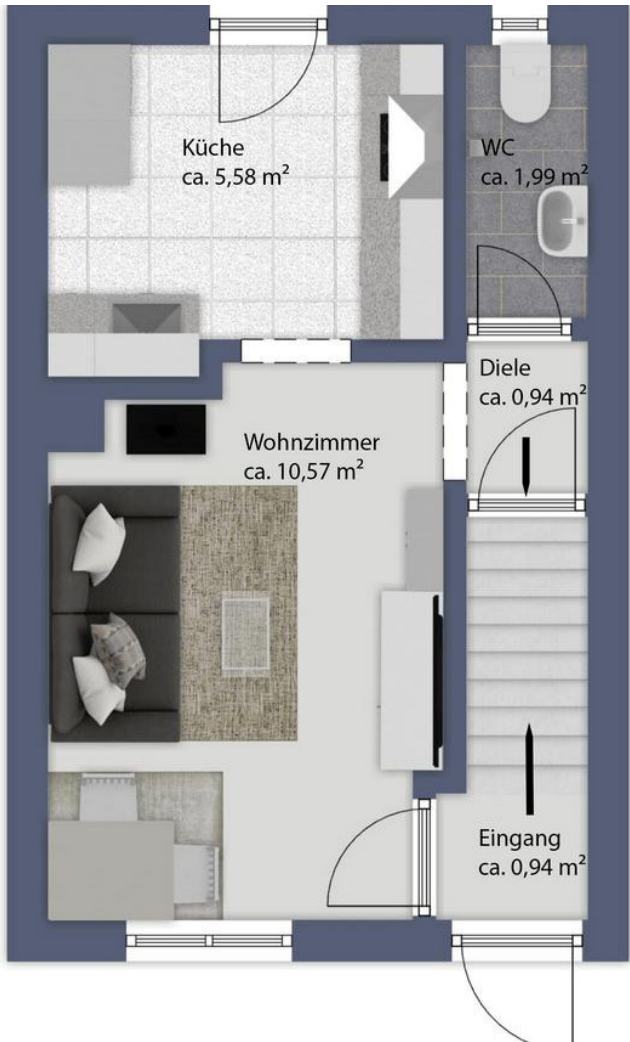
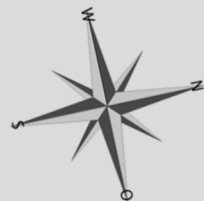


Schuppen



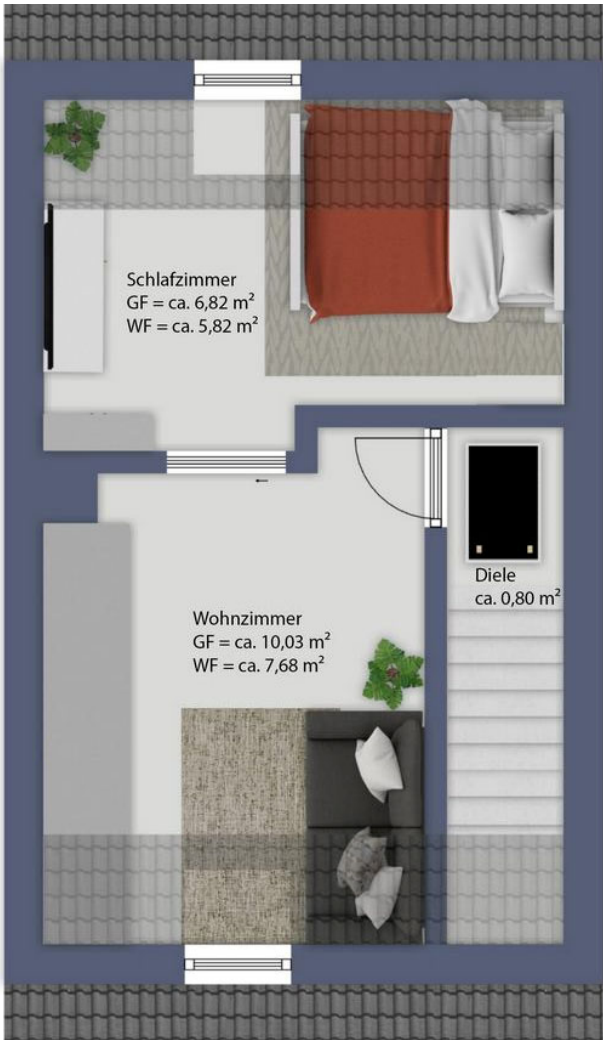


**GRUNDRISS
ERDGESCHOSS MIT GARTEN**
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



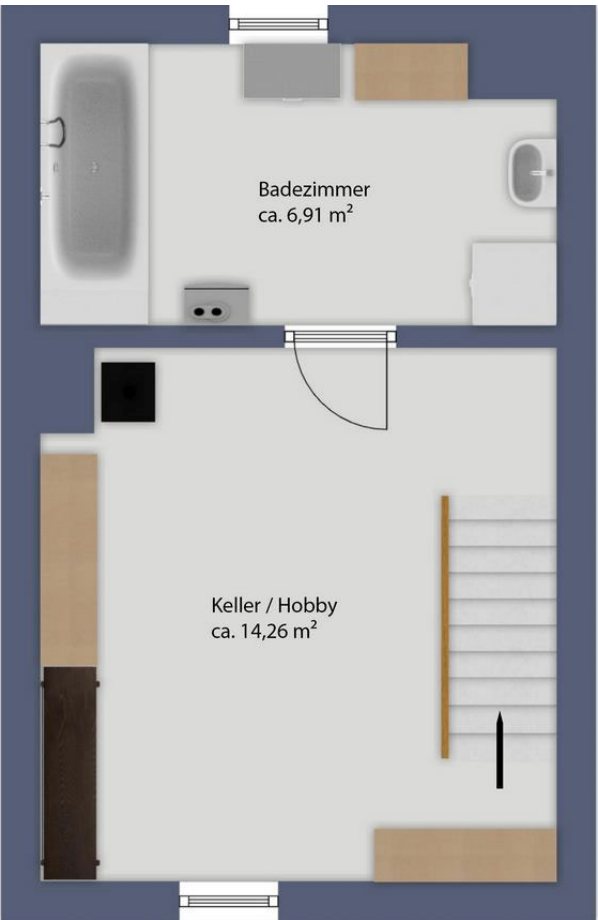
**GRUNDRISS
ERDGESCHOSS**
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





**GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS**

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



**GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS**

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



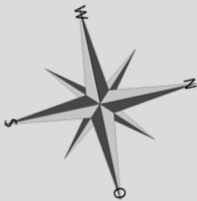
FLÄCHENBERECHNUNG

EG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Eingang	0,94		0,94
Wohnzimmer	10,57		10,57
Küche	5,58		5,58
Toilette	1,99		1,99
Diele	0,94		0,94
1/3 Terrasse	3,74	7,49	11,23
OG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Diele	0,80		0,80
Wohnzimmer	7,68	2,35	10,03
Schlafzimmer	5,83	0,99	6,82
DG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
DG-Zimmer (ausbaufähig)		9,34	9,34
UG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Keller / Hobby		14,26	14,26
Badezimmer	3,45	3,46	6,91
Gesamt	41,52	37,89	79,41
Alle Maße sind Circaangaben und nicht verbindlich!			



GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

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.

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:

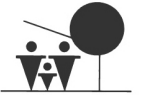
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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)

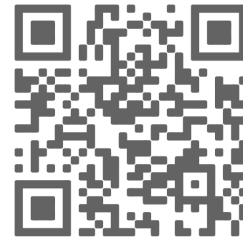
An die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

- 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 / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

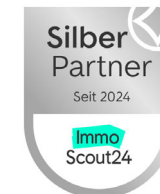
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

hausinterne Hausverwaltung

Mietverwaltung

hauseigener ehem. Notariatsrat - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de