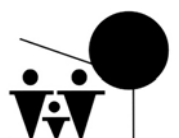


Gemütliche 3,5-Zimmer-Etagenwohnung  
in zentraler und doch ruhiger Lage  
von 85521 Ottobrunn



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



## LAGE

Die Gemeinde Ottobrunn mit mehr als 20.000 Einwohnern befindet sich am südlichen Stadtrand von München und ist ein idealer und bevorzugter Wohnort für viele Münchner.

Lebensmittel und Konsumgüter bekommen Sie in Supermärkten und Fachgeschäften, Bioläden, französischem Weinfachhandel und auf dem Wochenmarkt.

Für das leibliche Wohl sorgt die Gastronomie: einfache und anspruchsvolle Gaststätten bieten für jeden Geschmack eine Auswahl an griechischen, italienischen, chinesischen und thailändischen Spezialitäten.

Die Infrastruktur von Ottobrunn lässt keine Wünsche offen. In erreichbarer Nähe befinden sich sämtliche Schulen (Grundschulen, Mittelschule, Gymnasium Ottobrunn/ Gymnasium Neubiberg) sowie zahlreiche Kindergärten. Kirchen sowie eine Vielzahl unterschiedlichster Vereine ergänzen das vielseitige Angebot dieser lebendigen und traditionsreichen Gemeinde.

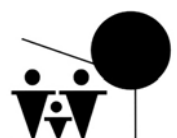
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Ottobrunn bei.

Im Gewerbegebiet Brunnthal Nord, welches lediglich 10 Minuten mit dem Auto entfernt liegt, finden Sie alles was das Herz begehrt: Body&Soul Fitnessstudio, METRO, IKEA, Hagebaumarkt und zahlreiche weitere Outlets und Geschäfte.

Es besteht eine optimale Verkehrsanbindung nach München – S-Bahn-Station S7 Ottobrunn, welche in ca. 14 Minuten Fußmarsch, in 6 Minuten mit dem Bus (Linie 241) oder in 4 Minuten mit dem Fahrrad schnell zu erreichen ist.

Sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigen Sie ca. 30 Minuten in die Münchner Innenstadt (Marienplatz).

Das herrliche wald- und wiesenreiche Umland werden Sie sehr rasch kennen- und lieben lernen: Die oberbayrischen Alpen und Seen bieten die idealen Ausflugsziele für jedermann und liegen beinahe direkt vor der Haustüre (erreichbar über Autobahnkreuz München-Süd). Ein Tennisclub, das gemütliche Ottobrunner Kino, die Golf-Range in Brunnthal oder aber auch das beliebte „Phönix Hallen- & Freibad“ befinden sich in der Umgebung.



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie die 3,5-Zimmer-Wohnung, welche sich im 2. Stock befindet.

Über einen geräumigen Flur gelangen Sie in alle Wohnräume der Wohnung.

Die Wohnung verfügt über zwei schöne Zimmer, von denen sich eines ideal als Kinderzimmer oder als Büro anbieten würde und das danebenliegende größere Zimmer als Schlafzimmer.

Das große Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zum Balkon. Von diesem hat man einen schönen Blick auf den Innenhof. Der Wohn- und der angrenzende Essbereich bieten genügend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Der Essbereich verbindet Wohnzimmer und Küche, welche über eine gut ausgestattete Einbauküche verfügt.

Das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ist genau wie die Küche mit Fliesen ausgelegt, im restlichen Teil der Wohnung wurde Parkett verlegt.

Das ca. 19 m<sup>2</sup> große Kellerabteil bietet Ihnen reichlich Platz und Staumöglichkeiten. Ein Stromanschluss ist vorhanden.



Innenhof



FOTOS



Eingangsbereich



Wohnzimmer

FOTOS



Essbereich



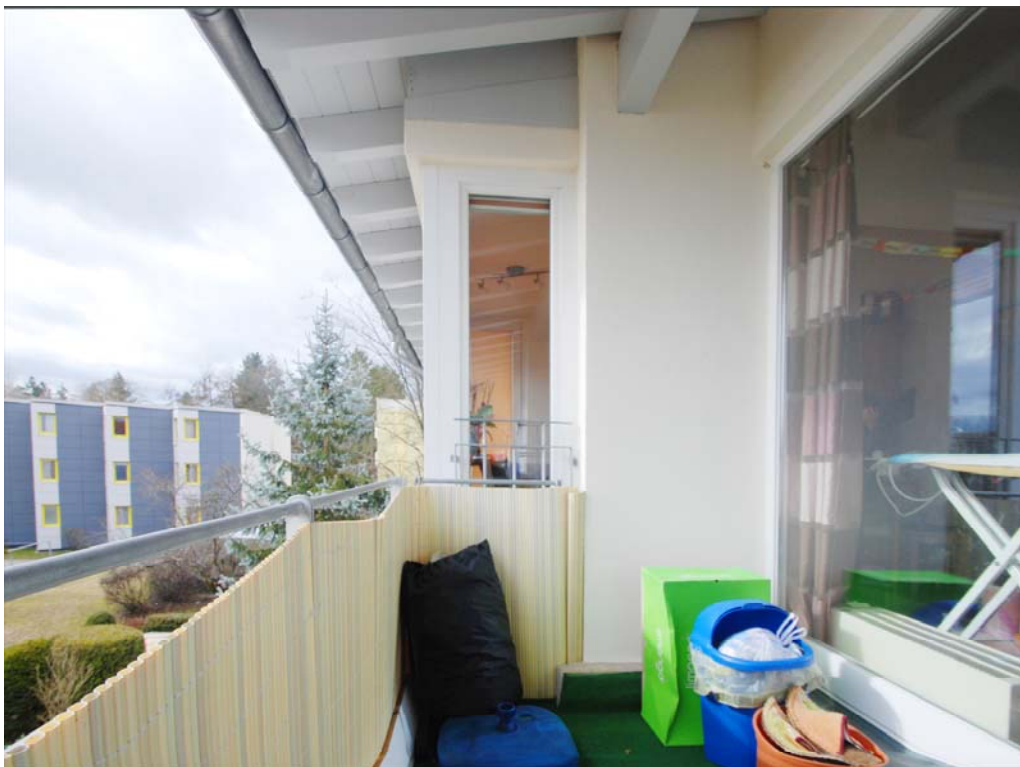
Flur



FOTOS

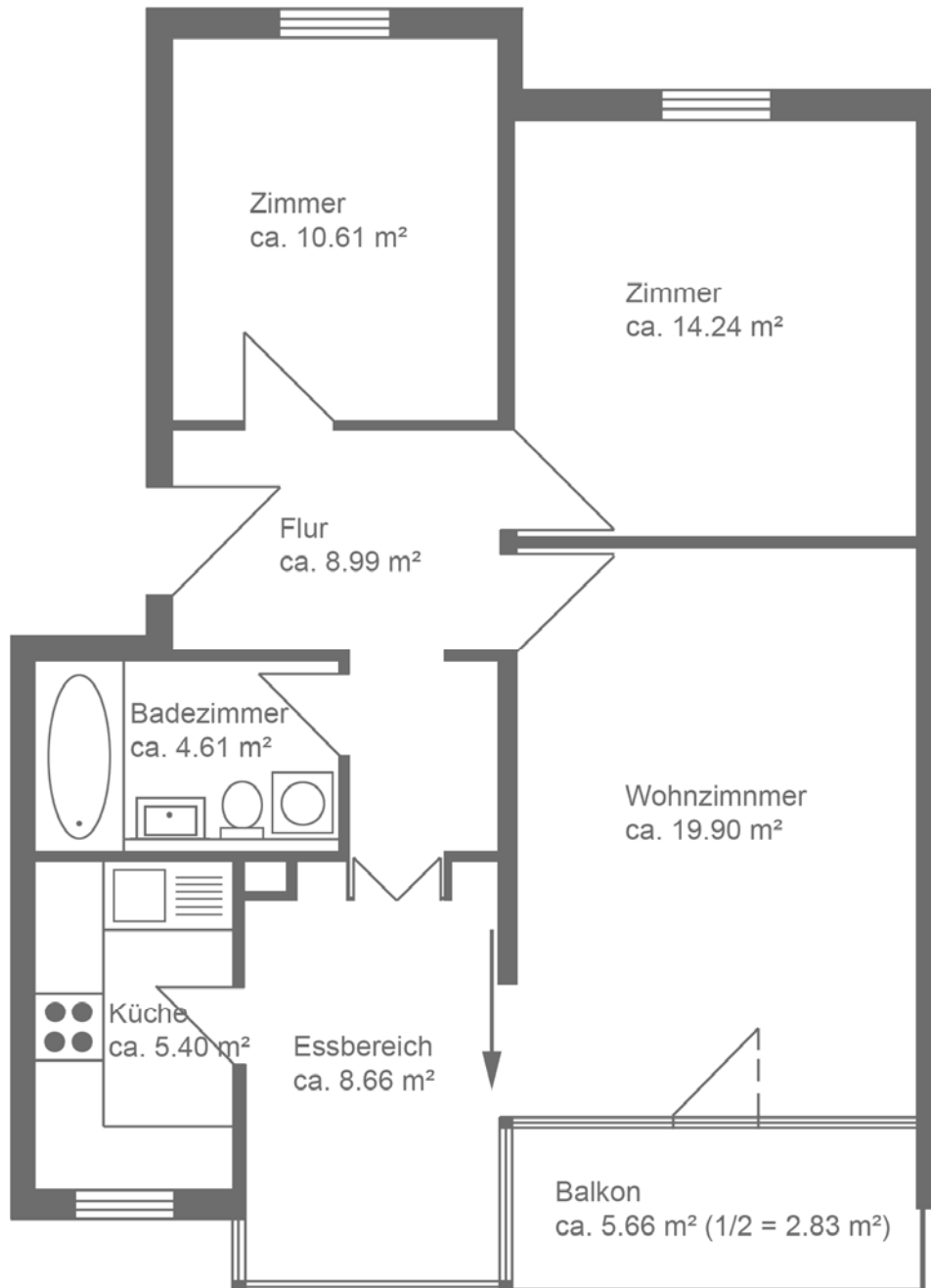


Küche



Balkon

GRUNDRISS



## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

	<b>Wohnfläche</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>Gesamt</b>
Wohnzimmer	19,9		19,9
Zimmer	14,24		14,24
Zimmer	10,61		10,61
Essbereich	8,66		8,66
Küche	5,4		5,4
Flur	8,99		8,99
Badezimmer	4,61		4,61
Balkon	2,83	2,83	5,66
Kellerabteil		18,9	18,9
	<b>75,24</b>	<b>21,73</b>	<b>96,97</b>





## 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: Landratsamt 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.

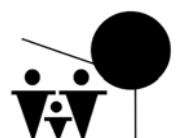
Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot 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 3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

### 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](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.

#### 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



## ECKDATEN

Wohnfläche **ca. 75,24 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche **ca. 21,73 m<sup>2</sup>**

Baujahr **1960**

Heizung: Fernwärme  
Energiekennwert: **97 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Energieeffizienzklasse: **C**

Bezugsfrei ab **01.06.2020**

Monatliche Nettomiete **1.050 €**  
zzgl. TG-Stellplatz **50 €**  
zzgl. Nebenkosten **230 €**

zzgl. 3 Nettomieten Kaution

## KONTAKT

Ritter Bauträger und Immobilien GmbH  
Frau Alina Seiz  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Telefon: 089 / 4445566-0  
Telefax: 089 / 4445566-10  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [ritter-bautraeger.de](http://ritter-bautraeger.de)

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Im Interesse des Vermieters bitten wir jedoch um vorherige Abstimmung mit uns.

## 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.





Die RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ist seit 1993  
im Hausbau und der Vermittlung tätig.  
Das Aufgabengebiet umfasst Vermittlung, Verkauf,  
Planung, Erwerb und Bebauung von Grundstücken und  
Häusern in München und im Münchner Süden.

**Schwerpunkte: Ökologie, Technik und Wohnqualität.**

Hubertusplatz 1 - 82041 Deisenhofen bei München  
Tel. 089 / 444 55 66-0 - Fax 089 / 444 55 66-10

- Vermittlung von Häusern und Grundstücken
- Kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Schlüsselfertige Bebauung
- Abklärung der Bebaubarkeit
- Erwerb und Verkauf
- Individuelle Planung und Beratung
- Internetpräsentation
- Exposé-Erstellung
- Kostenlose Erstberatung

**Auch Ihr Tipp ist bares Geld wert!**  
**Geben Sie uns Ihren Immobilien-Tipp - denn Weitersagen lohnt sich.**