



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

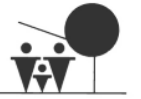


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Gartenwohnung
in ruhiger Lage von Trudering**

WIESBACHHORNSTR. 31
81825 MÜNCHEN/ TRUDERING





LAGEBESCHREIBUNG

ZENTRALES UND DENNOCH RUHIGES WOHNEN

Der beliebte Stadtbezirk Trudering mit seinen ca. 71.000 Einwohnern umfasst den östlichen Bereich Münchens. Im Westen grenzt er an die Stadtbezirke Berg am Laim und Bogenhausen, im Süden an den Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach, im Norden an Johanneskirchen und im Osten an die Gemeinden Aschheim, Feldkirchen, Haar und Putzbrunn (alle im Landkreis München).

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie Grundschulen und weiterführende Schulen und die europäische Schule München befinden sich in der näheren Umgebung.

Das Perlacher Einkaufszentrum (PEP) ist mit dem Auto oder mit der U-Bahn schnell und bequem zu erreichen.

Die nächstgelegene U-Bahnstation (Quiddestraße, U5) erreichen Sie zu Fuß in etwa 16 Minuten oder mit dem Bus (10-Minutentakt) in ca. 6 Minuten.

In die Innenstadt (Stachus) benötigt man mit dem Auto ca. 25 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln etwa 29 Minuten.

Trudering zählt zu einem der geschichtsträchtigen Teile Münchens und verfügt über einige schöne Sehenswürdigkeiten wie zum Beispiel die Kirche St. Peter und Paul oder das Kriegerdenkmal.

Auch ist hier einiges an Freizeitmöglichkeiten geboten. Der Truderinger Wald ist die größte zusammenhängende Waldfläche im Münchner Stadtgebiet und ist ein bei Joggern und Spaziergängern sehr beliebtes Naherholungsgebiet.

Den Ostpark können Sie in etwa 8 Minuten Fußweg erreichen. An der nördlichen Seite des Ostparks befindet sich das Michaelibad. Dieses beinhaltet ein Frei- und ein Hallenbad, ist also im Winter wie im Sommer gleichermaßen beliebt. Hier ist für Groß und Klein viel geboten. Kinder haben hier eine große Wasserspiel-Landschaft, in der sie sich nach Herzenslust austoben können. Die Erwachsenen finden hingegen Entspannung in der weitläufigen Saunalandschaft mit finnischer Sauna, Dampfbad und Saunarium.

Im Kulturzentrum Trudering finden immer wieder verschiedene Veranstaltungen statt.

OBJEKTBESCHREIBUNG

WOHNGEBÄUDE

Das Mehrfamilienhaus, welches 1995 errichtet wurde, besteht aus 4 Wohneinheiten.

Zudem gehört zu diesem Gebäude noch eine Tiefgarage, in welcher ein TG-Stellplatz angemietet werden kann.

WOHNUNG

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss und überzeugt durch ihre gelungene und großzügige Raumaufteilung. Sie verfügt über zwei geräumige Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ein Gäste-WC und einen großzügigen Ess- und Wohnbereich mit ca. 47 m² und einem einladenden Kaminofen. An diesen schließt sich ein offener Kochbereich an, welcher mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Geräte und Tresen ausgestattet ist.

Vom Wohnbereich gelangen Sie in den großzügigen nach Westen ausgerichteten Garten.

Zudem hat man von der Wohnung einen direkten Zugang in den ca. 20 m² großen Hobbyraum im UG.

Die gesamte Wohnung sowie der Hobbyraum werden über eine Fußbodenheizung und zusätzliche Radiatoren beheizt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil mit ca. 9,5 m² und ein Tiefgaragenstellplatz kann angemietet werden.

Im Untergeschoss befindet sich ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, in welchem jede Wohnung einen eigenen Anschluss für Waschmaschine und Trockner hat.

MERKMALE

- massive Ziegelbauweise
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
 - separates Gäste-WC
 - Einbauküche mit je
 - West-Garten
 - Gartenpavillon
 - offene Raumgestaltung
 - großzügige Räume
 - Fußbodenheizung
 - Hobbyraum
 - Elektrische Außenjalousien
- Tiefgaragenstellplatz (optional)
 - Kellerabteil

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Wiesbachhornstr. 31, 81825 München
Gebäudetyp	Wohnhaus / Massivbauweise
Baujahr	1994
Aufzug	nein

WOHNUNG

Wohnungstyp	Gartenwohnung
Etage	Erdgeschoss
Gartenanteil	ca. 200 m ²
Wohnfläche	ca. 120,35 m ²
Nutzfläche	ca. 19,85 m ²
Zimmer	3,5
Einbauküche	ja
Terrasse	1
Bezugsfrei	01.08.2025

ENERGIE AUSWEIS

Heizungsart	Erdgas
Kennwert	171 kWh/(m ² *a)

MIETPREIS

Monatliche Nettomiete	2.350 €
1x TG-Stellplatz (optional)	80 €
Nebenkostenvorauszahlung	480 €
Kaution	3 Nettomonatsmieten

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung

FOTOS



Wohn- und Essbereich

Küche



FOTOS



Schlafen

FOTOS



Badezimmer

Zimmer



Diele



Hobbyraum

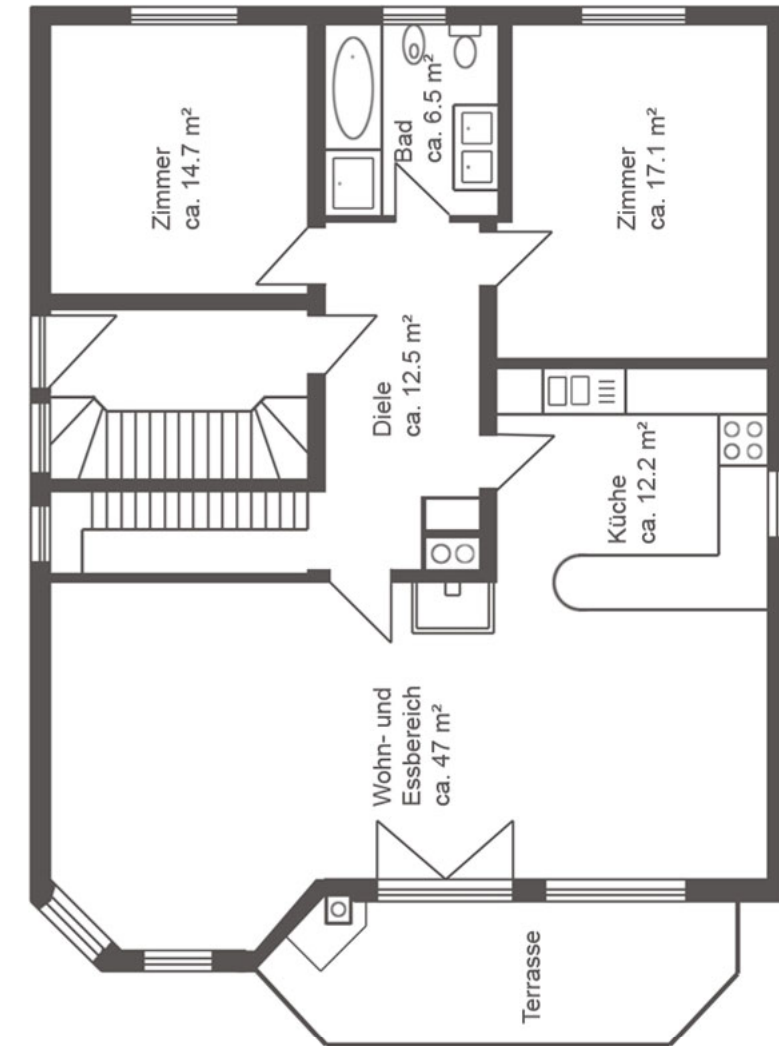


FOTOS



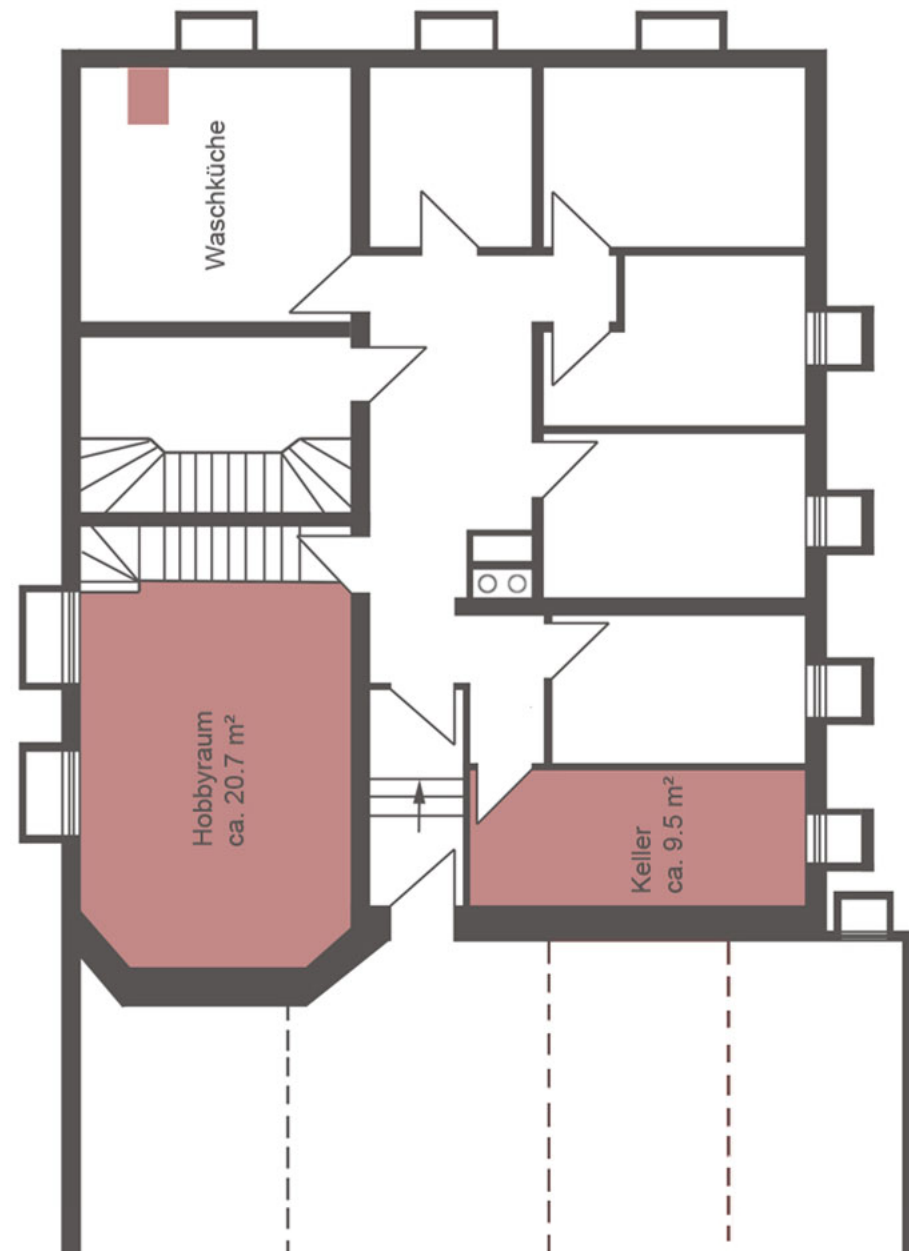
Garten

Terrasse



GRUNDRISS EG





GRUNDRISS UG



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
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
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.



FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

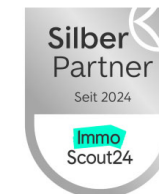
Durchführung von Behördengängen

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



www.ritter-bautraeger.de