RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



# Großzügige 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit 3-Zimmer-Potenzial in Sendling

81369 München

Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

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

www.ritter-bautraeger.de

# LAGEBESCHREIBUNG

## SENDLING - BELIEBTES STADTVIERTEL ZWISCHEN WESTPARK UND FLAUCHER

Der beliebte und zugleich angenehm begrünte Stadtteil Sendling liegt im Südwesten der Münchner Innenstadt und verbindet urbanes Leben mit vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung. Durch seine zentrale Lage besteht eine sehr gute Anbindung an die angrenzenden Stadtteile wie Giesing und Harlaching, die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt sowie die Schwanthalerhöhe. Auch die Münchner Innenstadt ist schnell und unkompliziert erreichbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend und bietet kurze Wege für den täglichen Bedarf. Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen und verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar und machen den Stadtteil zu einer beliebten Wohnlage für unterschiedliche Lebenssituationen.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. S-Bahn, U-Bahn und verschiedene Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist die Lage sehr gut angebunden. Über den Mittleren Ring bestehen kurze Wege zu den wichtigen Ausfallstraßen und Autobahnen, darunter die A95 in Richtung Starnberger See und Garmisch-Partenkirchen, die A96 in Richtung Lindau sowie die A995 in Richtung Süden.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Westpark lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Darüber hinaus bieten der Südpark sowie die Isar mit dem beliebten Flaucher weitere attraktive Naherholungsgebiete. Besonders die Nähe zur Isar schafft einen hohen Freizeitwert und ermöglicht es, Natur und Erholung unmittelbar mit den Vorzügen des urbanen Lebens zu verbinden.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, sehr guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – und zählt damit zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Süden.

# MÜNCHEN & UMGEBUNG

| | |
|---|---|
| **Zu Fuß** | |
| Mittersendling S-Bahn S7 | 04 Min. |
| Obersendling U-Bahn U3 | 10 Min. |
| Augustiner Schützengarten | 08 Min. |
| Rewe Supermarkt | 01 Min. |
| | |
| **Mit dem Rad** | |
| Isar bei der Thalkirchner Brücke | 08 Min. |
| Maria Einsiedel Freibad | 12 Min. |
| Westpark | 15 Min. |
| Theresienwiese / Oktoberfest | 16 Min. |
| | |
| **Mit dem öffentlichen MVV** | |
| Hauptbahnhof | 15 Min. |
| Sendlinger Tor / Marienplatz | 30 Min. |
| Englischer Garten | 35 Min. |
| | |
| **Mit dem Auto** | |
| Auffahrt Mittlerer Ring | 03 Min. |
| Nymphenburger Schloss | 20 Min. |
| Flughafen München | 40 Min. |
| Starnberger See | 20 Min. |



Augustiner Schützengarten

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese großzügige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über den Aufzug erreichbar. Mit ca. 85 m² Wohnfläche bietet die Wohnung viel Platz und ein besonders großzügiges Wohngefühl.

Ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurden die Zwischenwände entfernt und die Räume dadurch großzügiger und offener gestaltet. Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche. Die offene Gestaltung schafft ein modernes Raumgefühl und bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen, Essen und Entspannen.
Sollte jedoch ein weiteres Zimmer gewünscht sein, beispielsweise für Familien, lässt sich die Wohnung bei Bedarf ohne großen Aufwand wieder in eine 3-Zimmer-Wohnung umgestalten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Sie bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzecke, Pflanzen oder gemeinsame Abende und schafft eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schrankflächen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und fügt sich funktional in den großzügigen Grundriss der Wohnung ein.

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnungseigentümergemeinschaft, die aus insgesamt sechs Wohnhäusern mit 204 Wohneinheiten besteht.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige Raumaufteilung, die offene Gestaltung und die attraktive Südwest-Dachterrasse. Sie bietet damit eine gelungene Kombination aus viel Wohnfläche, einem modernen Grundriss und einem besonderen Außenbereich über den Dächern der Stadt.

# OBJEKTDATEN

## GEBÄUDE UND LAGE

| | |
|---|---|
| Adresse | Bekanntgabe nach Anfrage |
| Bezirk | Sendling |
| Gebäudetyp | Wohnanlage mit 6 Wohngebäuden |
| Einheiten | 204 Wohneinheiten + gemeinschaftliche Tiefgarage |
| Aufzug | ja |
| Baujahr Gebäude / Heizung | 1972 / 2015 |
| Zustand | gepflegt |
| Etagen | 5 |
| Gemeinschaftsflächen | begrünter Innenhof, Fahrradbereich, Tiefgarage, Wasch- und Trockenraum |

## WOHNUNG

| | |
|---|---|
| Miteigentumsanteil Wohnung | 7,12 / 1.000 |
| Wohngeld | 478 € mtl. (aus WP 2026)<br>davon auf Mieter umlagefähig ca. 347 € |
| Wohnfläche | ca. 84,44 m² |
| Nutzfläche | ca. 16,55 m² zzgl. Kellerabteil |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Einbauküche | ja |
| Waschmaschinenanschluss | ja |

# OBJEKTDATEN

| | |
|---|---|
| Balkon / Loggia | ja, südwestlich ausgerichtete Dachterrasse |
| Kellerabteil | ja |
| Stellplatz | nein |
| Zustand | gepflegt |
| Bezug | nach Vereinbarung |

## ENERGIEAUSWEIS

| | |
|---|---|
| Befeuerungsart | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Heizungstyp | Radiatoren |
| Energieausweis | ja |
| Energieeffizienzklasse | D |
| Kennwert | 122 kWh/(m²*a) |

## KAUFPREIS

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis Wohnung** | **695.000 €** |
| **Provision** | **2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.** |

## ALLGEMEINES

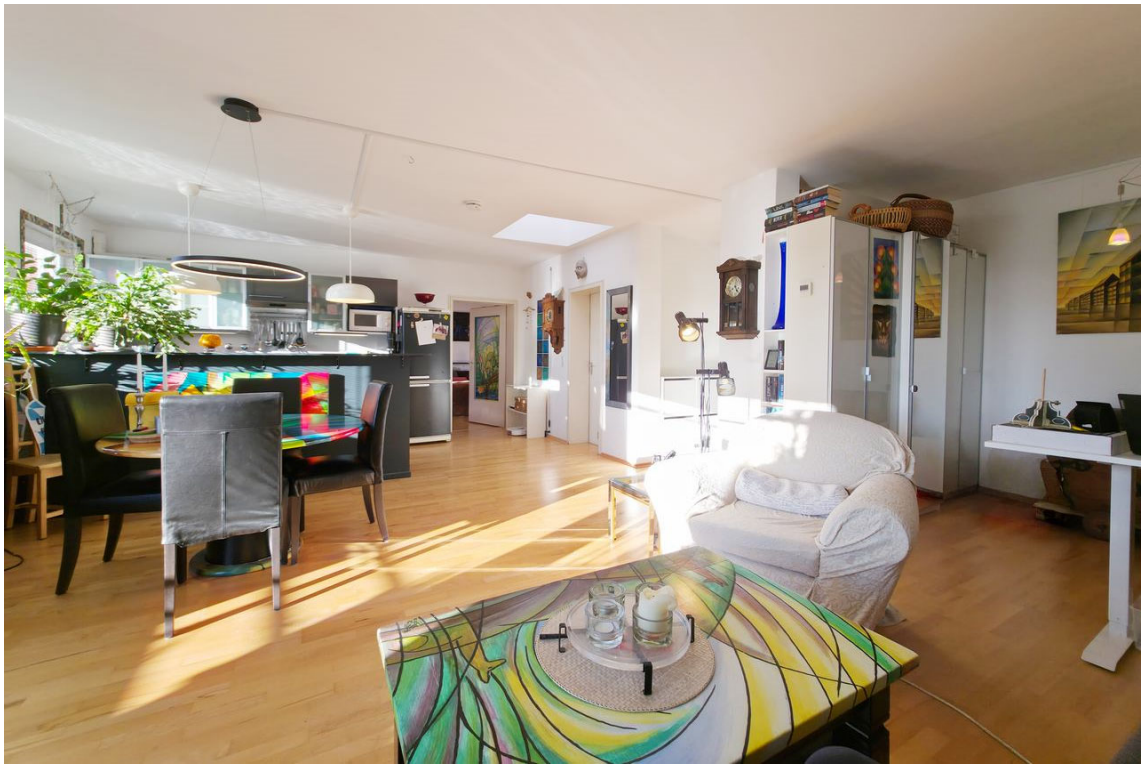
| | |
|---|---|
| Auftragsart | im Alleinauftrag |
| Besichtigungen | individuell, nach vorheriger Abstimmung |
| Objektbetreuer | Herr Maximilian Ritter |

# FOTOS



Wohn-/Ess-/Küchenbereich

Wohnbereich

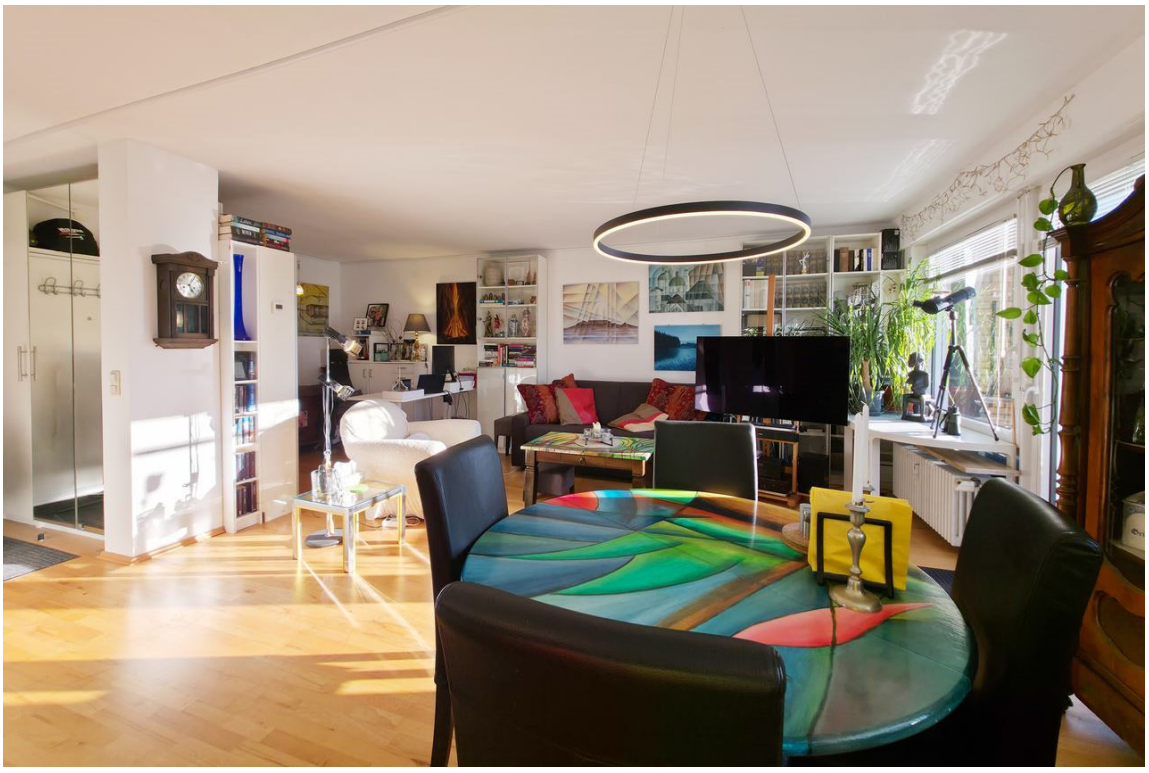


# FOTOS



Wohnbereich

Essbereich



# FOTOS



Küche

# FOTOS



Schlafzimmer

Badezimmer



# FOTOS



Dachterrasse

Dachterrasse



# WOHN-/NUTZFLÄCHE

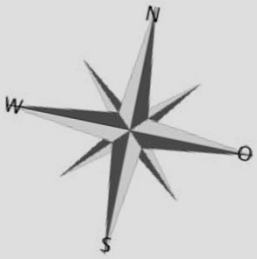
| | Wohnfläche | Nutzfläche | Gesamt |
|---|---|---|---|
| Wohn-/Ess-/Küchenbereich | 41,20 | | 41,20 |
| Schlafzimmer | 27,64 | | 27,64 |
| Bad | 3,75 | | 3,75 |
| Diele | 3,58 | | 3,58 |
| Dachterrasse | 8,27 | 16,55 | 24,82 |
| **Gesamt** | **84,44** | **16,55** | **100,99** |

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!




## GRUNDRISS

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
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.

# NOTIZEN

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**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

BELLEVUE Best Property Agents 2026 · immowelt Platin Partner · ImmoScout24 Experte 2023 · Silber Partner Seit 2024 ImmoScout24 · JS+GRUND MÜNCHEN · WIR BILDEN AUS 2026 HIER #KÖNNENLERNEN

Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

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

www.ritter-bautraeger.de