



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

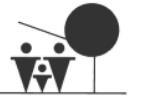


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

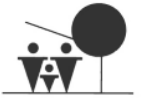
RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil in Aubing / München

LIMESSTR. 34, 81243 MÜNCHEN





LAGEBESCHREIBUNG

Aubing ist der westlichste Stadtteil der Landeshauptstadt München und verbindet so das Stadtleben mit der Nähe zum Münchner Umland wie z.B. dem Fünf-Seen-Land.

Für den Alltag findet sich in Aubing alles, was es braucht. Verschiedene kleinere Geschäfte, Supermärkte und Discounter sorgen für eine einfache und schnelle Versorgung.

Kindertageseinrichtungen, Grund- und Mittelschulen sind teilweise zu Fuß zu erreichen. Ein Gymnasium befindet sich im angrenzenden Stadtteil Freiam.

Auch für die Freizeit bietet Aubing einiges für abwechslungsreichen Ausgleich zum oft anstrengenden Alltag, ganz nach den individuellen Vorlieben. So erstreckt sich im Norden mit der Aubinger Lohe eines der bevorzugten Naherholungsgebiete im Münchner Westen – nicht nur für Aubinger. Auch die Badeseen Langwieder See und Lußsee im angrenzenden Stadtteil Langwied liegen nur knapp 14 Autominuten entfernt. Mehrere Reiterhöfe und ein Golfplatz finden sich ebenfalls in direkter Nähe.

Dazu sorgen verschiedene saisonale Feste und ein reges Vereinsleben für noch mehr Abwechslung.

Diese attraktive Kombination aus ausgebauter Naheversorgung, idealer Verkehrsanbindung und facettenreichen Ausgleichsmöglichkeiten macht Aubing zu einem attraktiven Wohn- und Lebensmittelpunkt für all jene, die Beschaulichkeit und Naturnähe schätzen, den Komfort urbaner Struktur sowie die Nähe zur Stadt jedoch nicht missen wollen.

OBJEKTbeschreibung

WOHNGEBÄUDE

Die hier angebotene barrierearme Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer kleinen 2021 errichteten Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern.

WOHNUNG

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 59,1 m² und einen ca. 85 m² großen Südostgarten (inkl. Terrassenflächen). Die Südterrasse hat eine Größe von ca. 11,2 m², die Ostterrasse eine Größe von ca. 5 m².

Der offene und helle Wohn-, Ess-, Kochbereich umfasst ca. 26,7 m² und ist mit einem hochwertigen Eichenparkettboden ausgestattet, ausgenommen der Küchenbereich (dunkelgraues Feinsteinzeug).

Die neue Einbauküche besticht durch ein zeitloses Design und ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet.

Darüber hinaus sind alle Fenster mit 3-Scheiben-Isolierglas sowie mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine große Badewanne sowie über eine annähernd bodengleiche Dusche.

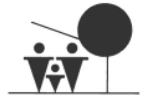
Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine separat regulierbare Fußbodenheizung und eine Klimaanlage sowie eine Videogegensprechanlage.

Ein großzügiges Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz gehören zu der Wohnung.

Ein wunderschöner Privatgarten und zwei Terrassen, zugänglich über das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer, runden das Angebot dieser schönen Neubauwohnung ab.

MERKMALE

- Offen gestalteter Wohn-Essbereich
- Moderne, hochwertige Ausstattung
- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperierung
 - Fenster mit 3-Scheiben-Isolierglas
 - Elektrische Rollläden
 - Annähernd bodengleiche Dusche
 - Videogegensprechanlage
 - Privatgarten
 - Aufzug
 - Tiefgaragenstellplatz



OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Limesstr. 34, 81243 München
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	Haus 6 / Gesamt 14
Baujahr	2021
Aufzug	ja

WOHNUNG

Wohnungstyp	Erdgeschoss- / Gartenwohnung
Wohnfläche	ca. 59,10 m ²
Nutzfläche	ca. 11 m ²
Zimmer	2
Einbauküche	ja
Terrasse	2 Stück, Süd- und Ostausrichtung
Bezugsfrei	01.11.2024
Kellerabteil	ja, separates Abteil
Stellplatz	1x ebenerdiger TG-Stellplatz

ENERGIE DATEN

Ausweisart	Bedarf
Heizungsart	Erdgas-E, Strom-Mix
Kennwert	36,2 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

OBJEKTDATEN

MIETPREIS

Monatliche Nettomiete	1.190 €
TG-Stellplatz	60 €
Nebenkostenvorauszahlung	270 €
Gesamt	1.520 €
Kaution	3 Nettomonatsmieten
Vertragsart	unbefristet / Indexmiete

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung

FOTOS



Koch- und Essbereich

FOTOS



Küche

Wohnbereich



Schlafen



FOTOS



Badezimmer

FOTOS



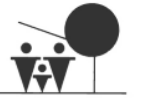
TG-Stellplatz

Eingang



Lage im Objekt





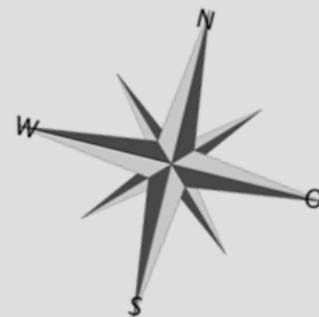
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG



	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Wohnen/Kochen/Essen	26,70		26,70
Schlafen	13,20		13,20
Bad	6,70		6,70
Flur	4,40		4,40
Terrasse	2,50	5,00	7,50
Terrasse	5,60	11,20	16,80
Gesamt	59,10	16,20	75,30

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

GRUNDRISS





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.

