



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Ideale Kapitalanlage in Münchner Toplage!
Charmante Wohnung in saniertem Altbau**





LAGEBESCHREIBUNG

ZWISCHEN LUITPOLDPARK UND ENGLISCHEM GARTEN

Schwabing-West liegt im Münchner Norden, westlich der Isar und nördlich der Maxvorstadt. Mit seinen knapp 16.000 Einwohnern ist es einer der besten Wohnlagen Münchens. Mit dem Kurfürstenplatz oder dem Elisabethplatz liegen nur ein paar der bekanntesten Münchner Plätze in diesem schönen Stadtteil. In den Luitpoldpark kommen Besucher aus ganz München und architektonische Gebäude reihen sich aneinander, wie zum Beispiel das „Bamberger Haus“, welches mit seinem Biergarten und Gaststätte ein beliebtes Ausflugsziel ist. Kleine Boutiquen, Dekorationsläden und Antiquitäten in Hinterhöfen reihen sich zwischen Kurfürstenplatz und Leopoldstraße an kleine Straßencafés und Lokale. Der Elisabethmarkt, welcher sich mitten im Herzen von Schwabing-West befindet, gehört zu den konstanten Märkten der Stadt. Sei es der Englische Garten oder der Luitpoldpark, die Wohnung liegt inmitten beider Grünanlagen lediglich 1 km entfernt. Weiterhin hat die Wohnung eine optimale Infrastruktur - alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe fußläufig entfernt. Sämtliche Ärzte, Restaurants und Cafés sind ebenfalls vorhanden. In lediglich 5 Minuten sind Sie fußläufig auf der Leopoldstraße. Die U-Bahn Station Bonner Platz befindet sich direkt vor der Haustür. Die Münchner Innenstadt (Marienplatz) erreichen Sie sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (U3) als auch mit dem Auto in wenigen Minuten. Über die Autobahn A9 erreichen Sie den Flughafen München in 25 Autominuten.

Zu Fuß

<u>Bonner Platz U3</u>	<u>03 Min.</u>
<u>Supermarkt, Apotheke, Drogerie</u>	<u>03 Min.</u>
<u>Potsdamer Straße Tram 23</u>	<u>05 Min.</u>
<u>Leopoldstraße</u>	<u>05 Min.</u>
<u>Luitpoldpark</u>	<u>10 Min.</u>
<u>Englischer Garten</u>	<u>15 Min.</u>

Mit dem Rad

<u>Olympiapark</u>	<u>08 Min.</u>
<u>Isar</u>	<u>10 Min.</u>
<u>Innenstadt</u>	<u>10 Min.</u>
<u>Marienplatz</u>	<u>13 Min.</u>

Mit dem Auto

<u>Mittlerer Ring</u>	<u>04 Min.</u>
<u>Messe Riem</u>	<u>11 Min.</u>
<u>Flughafen München</u>	<u>25 Min.</u>

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem historischen Jugendstil-Altbau, welcher im Jahr 1900 errichtet wurde.

Das Gebäude wurde 2009 vollumfänglich saniert (Heizungsanlage, Dach, Elektroinstallationen, Wasserleitungen, Fenster, Treppenhaus und die Fassade wurden im alten Original-Stil hergerichtet). Dank der Sanierung verfügt das Gebäude über einen neuwertigen Zustand, bietet aber das gewisse Extra des Altbaucharmes mit 3 Meter Deckenhöhen.

Die 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich verfügt über eine moderne Küche, welche mit durchdachten Details offen zum Wohnbereich integriert wurde. Vom Wohnbereich gelangen Sie über ein helles Durchgangszimmer, welches sich optimal als Büro anbietet, in das Schlafzimmer.

Ein ca. 9 m² großer Balkon ist vom Wohnbereich aus zu begehen, richtet sich ebenfalls in den ruhigen Innenhof und lädt zu warmen Sommerabenden ein. Das Tageslichtbadezimmer verfügt zudem über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

In der kompletten Wohnung wurde Parkettboden im Schiffsverband verlegt und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Elektrische Rollläden wurden nachträglich eingebaut. Zur Wohnung gehört des Weiteren ein geräumiges abgeschlossenes Kellerabteil sowie ein Innenhof mit Spielfläche als Gemeinschaftsfläche.

Die Wohnung lässt sich dank ihrer zentralen und sehr guten Lage, sowie wegen ihrer idealen Wohnfläche und Aufteilung sehr gut vermieten und eignet sich daher optimal als Kapitalanlage und sichere Geldanlage.

Derzeit ist die Wohnung vermietet, wird jedoch ab Januar 2024 frei.

Die Möbel sind nicht im Kaufpreis inkludiert, können aber abgelöst werden.



HIGHLIGHTS

LAGE

- zentrale, sehr gute Lage
- ruhig in den Innenhof gerichtet

ALLGEMEIN

- historischer Jugendstil-Altbau
- Grundsanierung des Gebäudes
- gemeinschaftlicher Innenhof mit Spielfläche
- Fahrradraum im UG und Innenhof
- **optimale Lage, Größe und Aufteilung für eine sichere Kapitalanlage**

WOHNUNG

- renovierte Wohnung
- 2,5-Zimmer-Hochparterrewohnung
- guter Schnitt
- geräumiger Balkon in ruhigen Innenhof
- offener Küchenbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne
- helles Durchgangszimmer (optimal als Büro geeignet)
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Altbau-Charme mit 3 Meter Deckenhöhe und Backstein-Sichtmauerwerk
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Videogegensprechanlage
- Gewerbenutzung möglich
- Kabelanschluss
- separates Kellerabteil
- vollmöbliert: Möbel können abgelöst werden

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	wir bitten hierzu um Kontaktaufnahme
Gemeinde	Schwabing-West
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus, Eckhaus
Wohneinheiten	16
Verwaltung	WEG
Lift	ja (Außenlift)
Baujahr	1900
Zustand	grundsaniert 2009
Etage	EG, OG und UG
Gemeinschaftsflächen	Innenhof, Fahrradraum

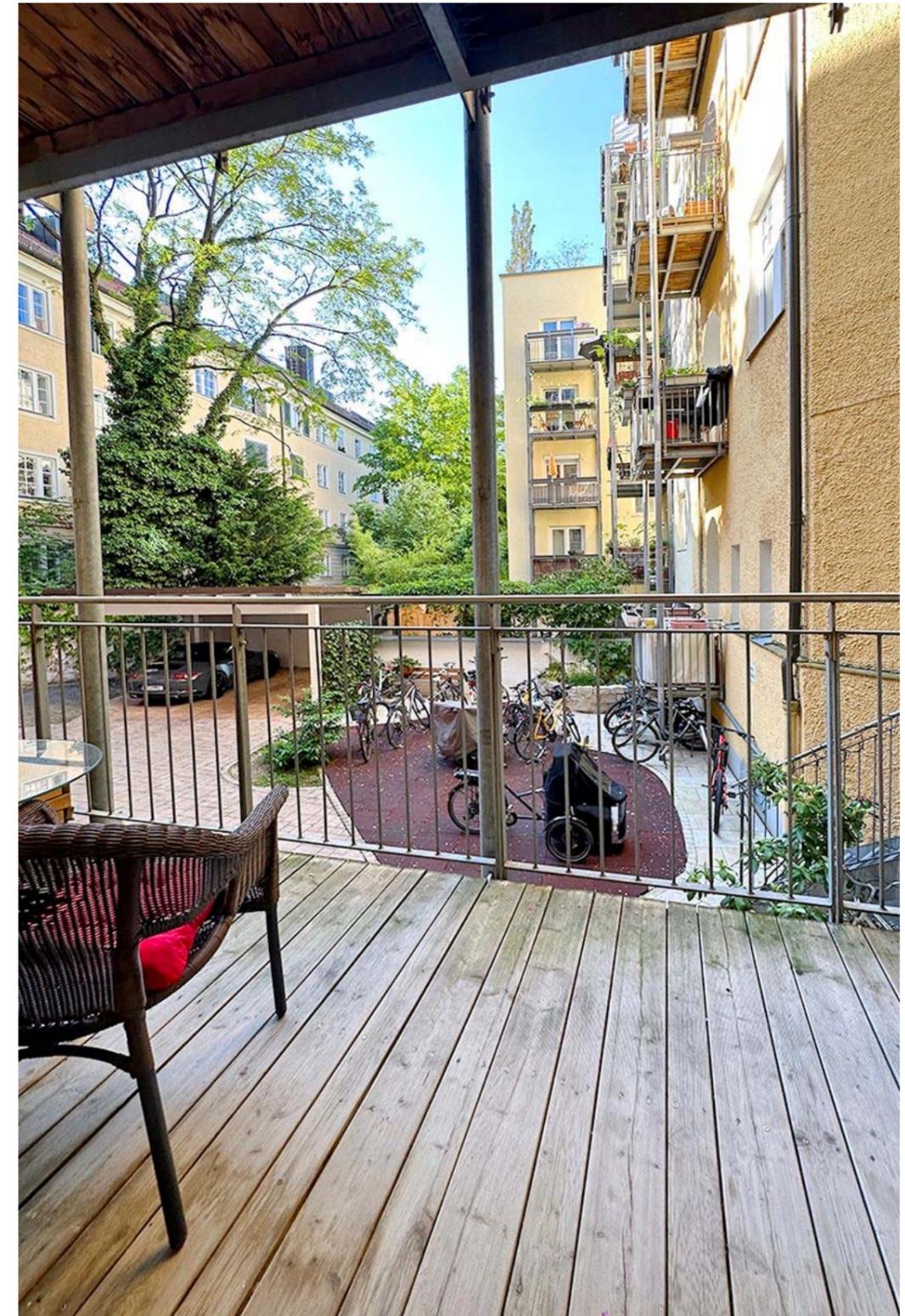
WOHNUNG

Miteigentumsanteil	28 / 1.000
Wohngeld	244,35 € mtl. (aus WP 2022) davon auf Mieter umlagefähig 196,66 €
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 60,07 m ²
Nutzfläche	ca. 7,50 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Bäder	1
Zustand	renovierter Zustand
Bezug	frei werdend Januar 2024

OBJEKTDATEN

Etage	Hochparterre
Kellerabteil	ja, separates Abteil ca. 3 m ²
Stellplatz	nein
ENERGIEAUSWEIS	
Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	FBH
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	D
Kennwert	106 kWh/(m ² *a)
BESONDERHEITEN	
Nutzung	als Gewerbe nutzbar optimale Kapitalanlage
KAUFPREIS	
Kaufpreis	669.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.
ALLGEMEINES	
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuerin	Frau Natalie Ritter

FOTOS



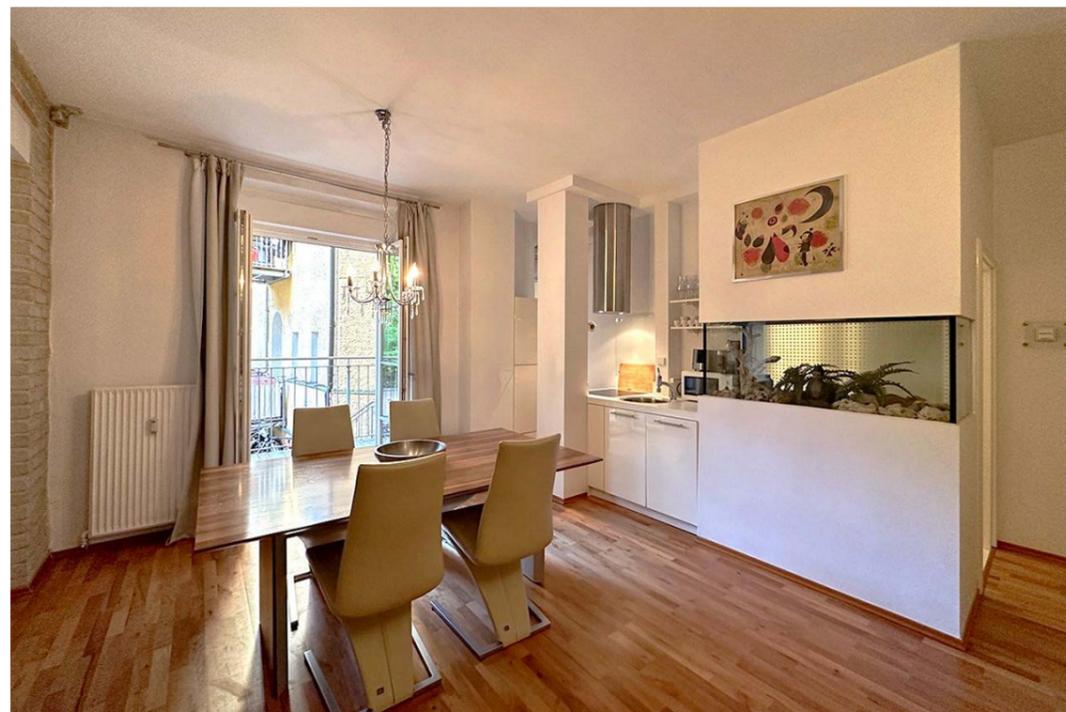
Balkon

FOTOS

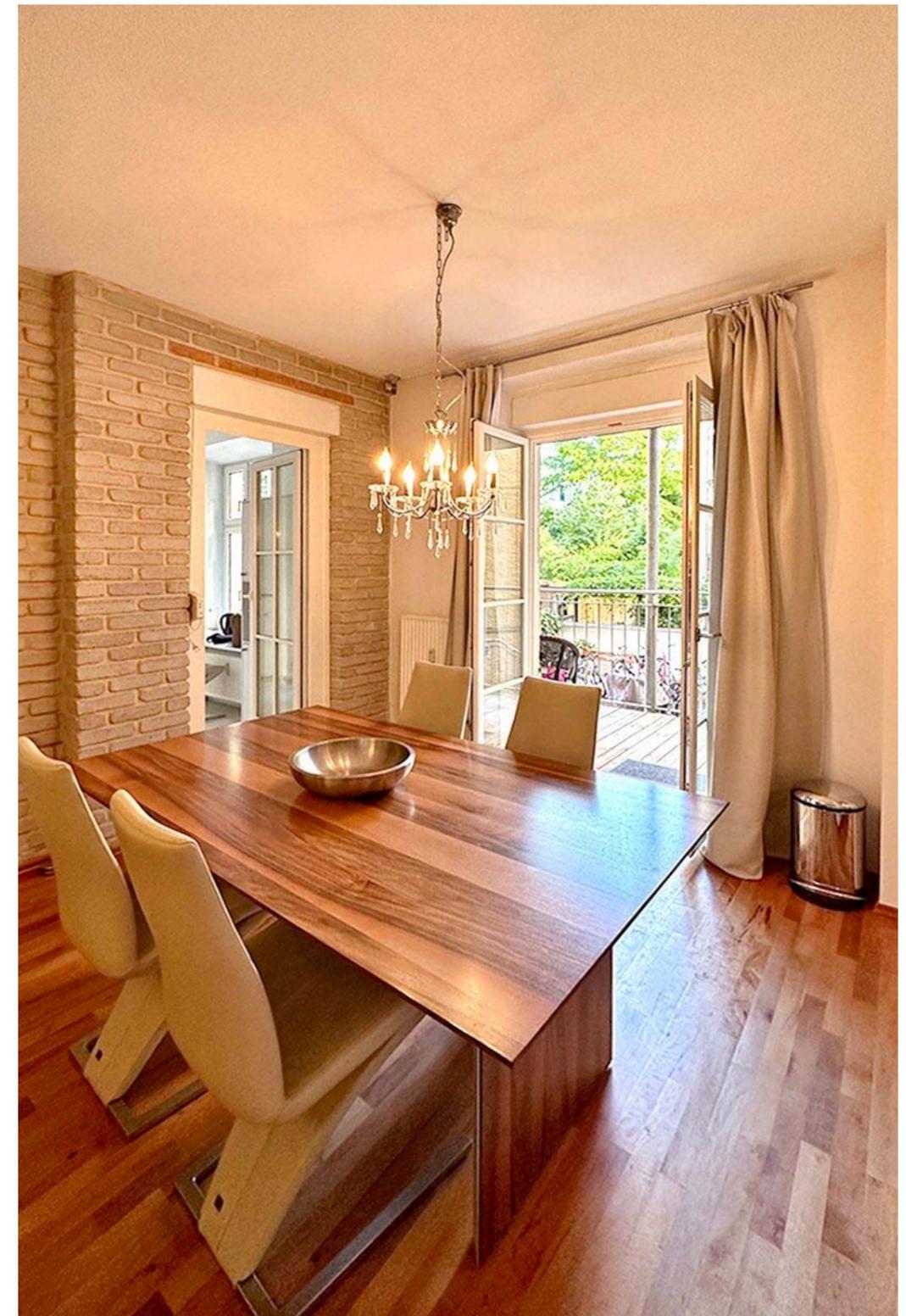


Wohnbereich

Ess-Kochbereich



FOTOS



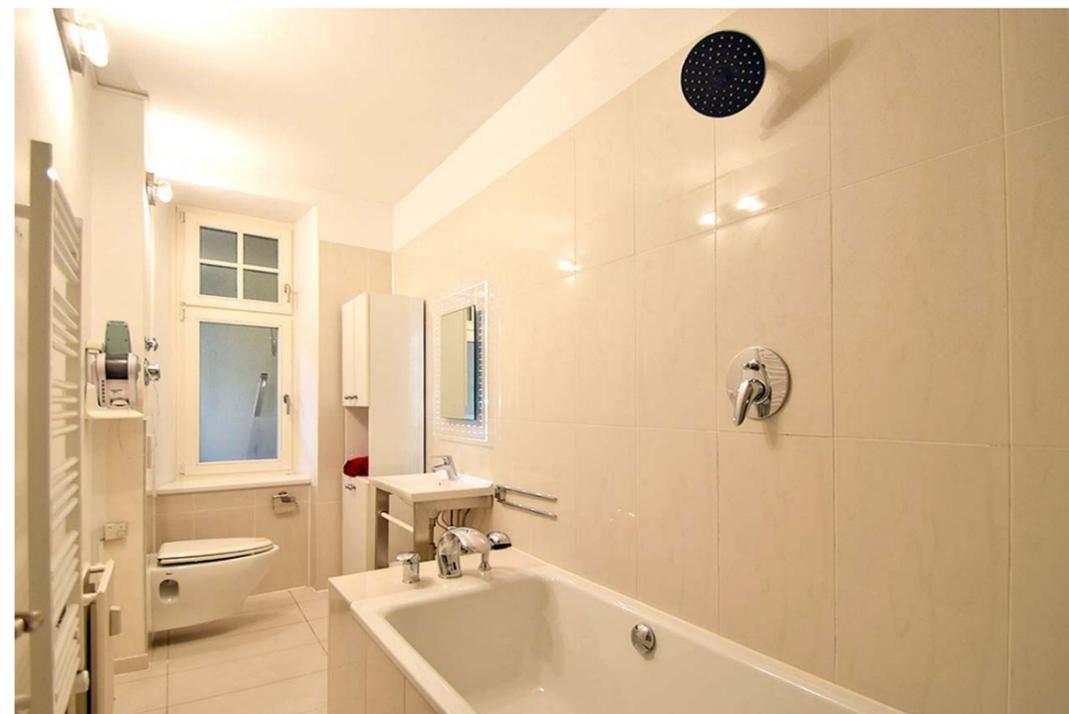
Essbereich



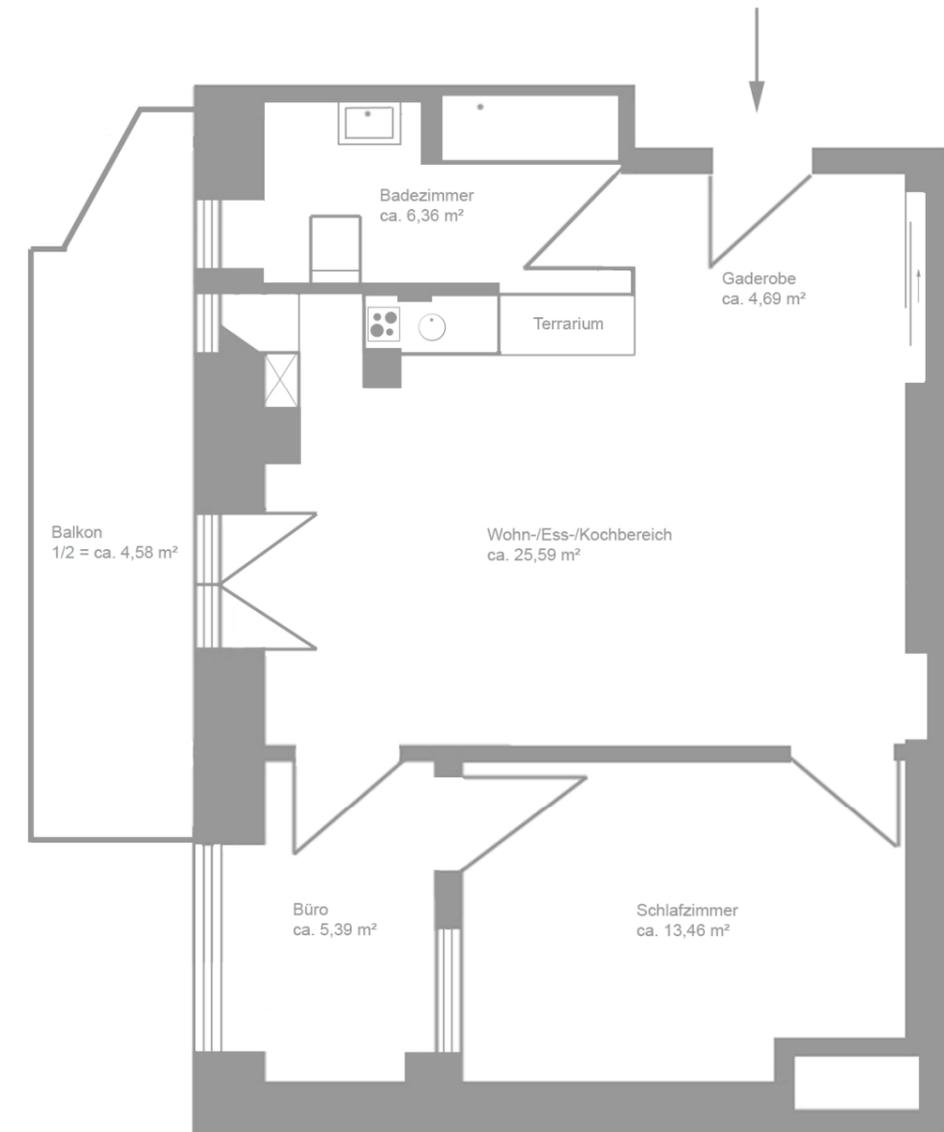
FOTOS



Büro



Bad

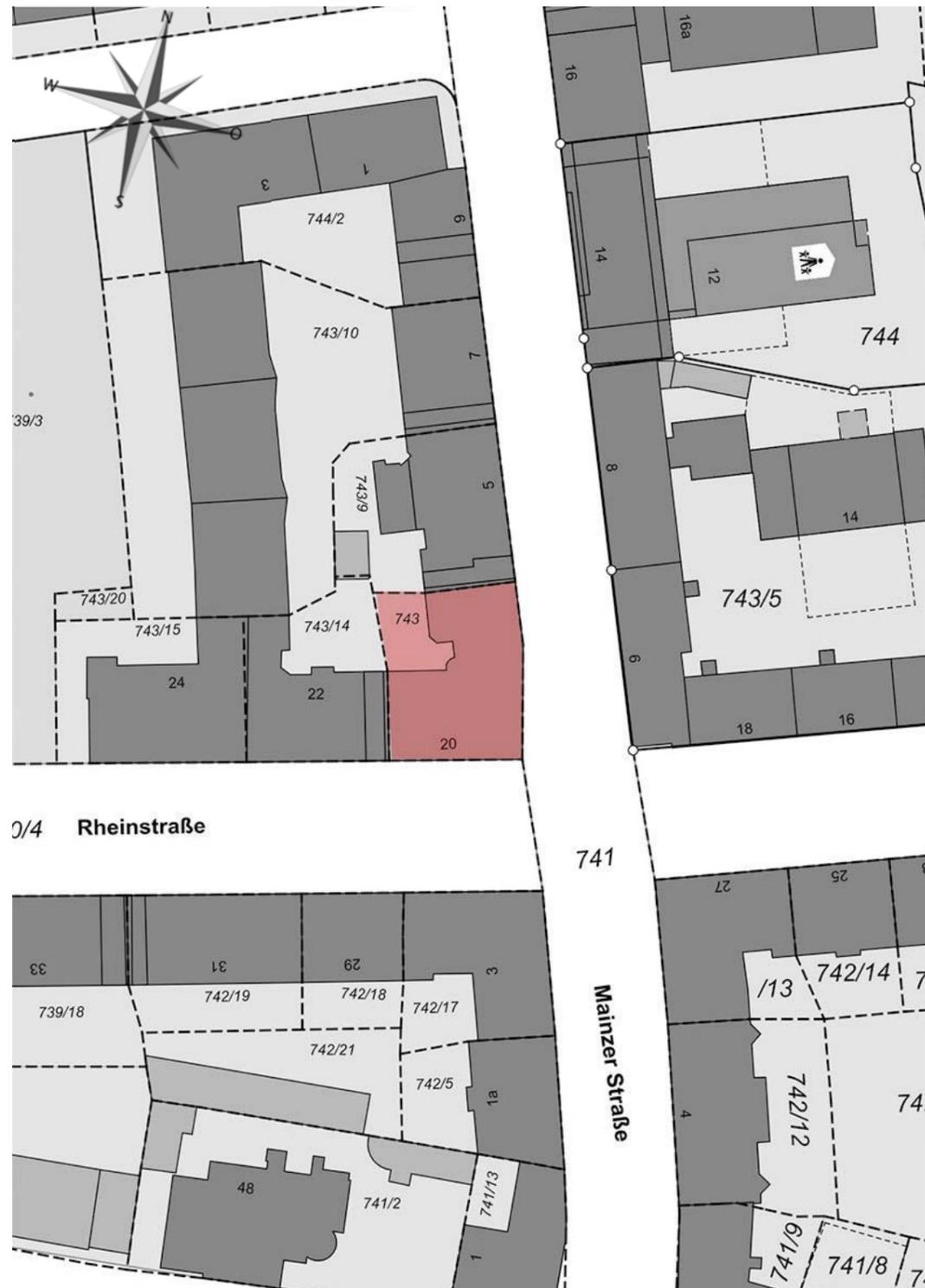


GRUNDRISS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



LAGEPLAN



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



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

ALLES AUS EINER HAND!

Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie

professionelle Vermarktung

kostenlose Wertermittlung

Bauträgerschaft

Durchführung von Behördengängen

Ermittlung Ihrer Grundstücksbebauung

Notariatsrat a.D.

zur Beratung aller notarieller Verträge

hausinterne Hausverwaltung

fachkompetente Rundumberatung

Verkauf im Ausland



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de