



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH





## LAGEBESCHREIBUNG

### GRÜNE UMGEBUNG ZUM WOHLFÜHLEN NAHE DER INNENSTADT

Giesing ist optimal im südlichen Teil Münchens gelegen, um in kürzester Zeit in die Berge oder zu den bayerischen Seen zu entfliehen und erlebt zudem seit einigen Jahren einen wahren Aufschwung zu einem der beliebtesten Viertel, zentral gelegen zur Münchner Innenstadt und der Isar.

Das Zusammentreffen von trendigen Cafés bis hin zum “Boazn Feeling”, erstaunliche Urban Street Art, Underground Bars und zahlreichen Restaurants, die Vielfalt macht das Viertel so charmant.

Giesing hat sich zudem aus jeder Epoche etwas beibehalten, unter anderem die bunte Vielzahl an Architektur & Ateliers, die Herbergshäuser, die historischen Häuser entlang des Auer Mühlbachs sowie die charmante Boazn Kultur aus den 1980ern.

Giesing punktet aber auch mit viel Grün. Der Perlacher Forst und der Flaucher sind nicht weit entfernt. Familien und Spaziergänger kommen gerne zu dem im Herzen Giesings gelegenen Weißenseepark. Wer noch mehr will, der spaziert an den Isarauen, im Rosengarten oder durch den mit Alleen geschmückten Ostfriedhof.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ist man in alle Richtungen gut angebunden, in nur wenigen Minuten in der Innenstadt oder dem mittleren Ring sowie allen Autobahnen Münchens. U- und S-Bahn, Bus oder Tram sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Arzt Häuser und Fitnessstudios befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Grundschulen und jegliche weiterführende Schulen befinden sich unweit entfernt.

Zu Fuß		Mit dem Rad	
Supermarkt	4 Min.	Giesing Bahnhof	4 Min.
Bäckereien	4 Min.	Theodorlinden Gymnasium	4 Min.
Kindergärten/Grundschule	5 Min.	Asam-Gymnasium	7 Min.
Apotheke	7 Min.	Perlacher Forst	8 Min.
Kinderkrippe	8 Min.	Tierpark Hellabrunn	10 Min.
Post Filiale	10 Min.	Nockherberg Biergarten	11 Min.
Park (Weißenseepark)	12 Min.	Isar	13 Min.
Fitnessstudios	10 - 15 Min.	Glockenbach	15 Min.
Arzt Haus	15 Min.	Ostbahnhof/Werksviertel	15 Min.

## OBJEKTbeschreibung

Dieses hochmoderne Neubauobjekt wurde mit insgesamt 13 Wohnungen (2-bis 3-Zimmerwohnungen) und 3 Ladeneinheiten erbaut und wurde im August 2023 fertiggestellt.

### GEBÄUDE

Das Gebäude überzeugt durch eine hohe Bauqualität als Energieeffizienzhaus 55 und verbraucht somit im Schnitt 45 % weniger Primärenergie, was geringere Neben- und Gemeinschaftskosten verspricht. Beheizt wird es allseits durch erneuerbare Energie mit einer Luft-Wärmepumpe. Eine Entkalkungsanlage sorgt für kalkfreies Wasser im ganzen Haus.

Die hochwärmedämmenden Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung bieten optimalen Schallschutz und Dichtigkeit mit AQUA-STOP. Zudem wurde das Haus ökologisch mit Steinwolle und zusätzlichem mineralischen Dickputz (WDVS) gedämmt. Eine Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vollendet die energetische und umweltschonende Qualität des Gebäudes.

### WOHNEN

Die 3-Zimmer-Wohnung mit 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch einen flächeneffizienten Grundriss, der Verwendung von hochwertigen Materialien und sorgt mit höchsten Komfort für eine besondere Wohnqualität.

Das Treppenhaus ist mit großflächigen Terrazzo Fliesen ausgelegt und modern gestaltet. Ein Lift bringt Sie barrierefrei vom Untergeschoss (Tiefgarage und Kellern) bis zu Ihrem Stockwerk.

Es wurde eine Schreiner-Einbauküche eingebaut, welche komplett ausgestattet ist und mit viel Stauraum überzeugt.

Hochwertiges Eichenparkett, matt versiegelt, wird durchgehend in allen Räumen in Fischgrät verlegt.

Das moderne Tageslichtbadezimmer wurde mit hellen, sanften Feinsteinzeug-Fliesen ausgestattet, verfügt über einen Handtuchwärmer, eine bodentiefe Rainshower-Dusche mit Echtglas-Abtrennung sowie einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Ein großer Balkon, welcher in den Innenhof ausgerichtet ist, lädt zu warmen Sommerabenden ein. Zusätzlich verfügt der Balkon über eine Steckdose, ein Außenlicht und eine moderne dunkle Glasverkleidung,

Die offen konzipierten Wohn-/Koch-/Essbereiche mit bodentiefen Panoramafenster ist Richtung Süden ausgerichtet und sorgt für natürlichen Lichteinfall.

Alle Räume haben zudem Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Deckenspots in Flur und Badezimmern und elektrische Außenrolläden.

Ein weiteres Highlight ist der Innenhof mit einer Outdoor-Grillküche mit Sitzflächen, welche den Anwohnern zur freien Nutzung zur Verfügung steht. Zudem befinden sich im Innenhof eine Kinderspielfläche, ein Mülltonnenhaus und ein Fahrradstellplatz.

Ein geräumiges Kellerabteil mit Steckdose sowie ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot dieser zeitgemäßen Wohnung ab.



## OBJEKTDATEN

### ECKDATEN

Adresse	Stadelheimer Str. 39 in 81549 München
Stadtbezirk	München I Obergiesing
Bauart	Energieeffizienzhaus 55
Etage	1
Lift	ja (in jegliche Stockwerke)
Baujahr	2023
Bezugsfrei	15.06.2024
Mietvertragsart	Indexmietvertrag
Provision	nein, provisionsfrei
Kaution	3 Nettokaltmieten

### WOHNUNG

Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Balkon	ja, zum Innenhof
Einbauküche	ja, komplett ausgestattet
Kellerabteil	ja, separates Abteil mit Strom und Licht
Stellplatz	TG-Stellplatz im Combilift
Boden	Eichen-Fischgrätparkett, Feinsteinzeug
Rollladen	ja, elektrische Außenrollladen

### PREIS

Kaltmiete	2.180 €
Nebenkosten	300 €
Garagenstellplatz	100 €
Warmmiete	2.580 €

## OBJEKTDATEN

### GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Innenhof	ja, Grill-Outdoorküche, Sitzplätzen, Spielfläche
Fahrradstellplatz	ja im Innenhof

### NACHHALTIGKEIT

Gebäudetyp	Energieeffizienzhaus 55
Befeuerungsart	Luft-Wärme-Pumpe
Heizungstyp	Zentralheizung/Fußbodenheizung/ Einzelraumsteuerung
Energieausweis	ja, Bedarfsausweis, liegt vor
Energieeffizienzklasse	A+
Kennwert	24,36 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Dämmung	vollmineralische Wärmedämmung WDVS
Fenster	3-fach, Wärme-/ Schallschutz, Aqua-Stop
Belüftung	Wohnraumlüftungsanlage mit Rückgewinnung

### ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Frau Natalie Ritter, Herr Maximilian Ritter

## HIGHLIGHTS

### GEBÄUDE

- 13 Wohneinheiten und 3 Ladeneinheiten
- hohe Bauqualität
- hocheffizientes Energiekonzept - Energieeffizienzhaus 55
- nachhaltig & energiesparendes Wohnen, d.h. niedrige Neben- und Gemeinschaftskosten
- umweltschonende Luft-Wärme-Pumpe
- Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit AQUA-STOP, Wärme- und Schallschutz
- vollmineralische Wärmedämmung im WDVS
- schadstoffgeprüfte Innenfarbe
- Entkalkungsanlage
- stilvolle, moderne Architektur
- flächeneffiziente Grundrisse
- modernes Interior Design

### WOHNEN

- Lift (in jegliche Stockwerke), barrierefrei
- Deckenspots, in Flur und Bad
- großzügige Schreiner-Einbauküche
- offener Wohn-/Koch-/Essbereich
- bodentiefe Panoramafenster
- ökologisches Eichen-Fischgrätparkett, matt versiegelt
- modernes Badezimmer, WM- und Trockneranschluss
- bodentiefe Rainshower-Dusche, Echtglas-Abtrennung
- Handtuchwärmer
- Fußbodenheizung in allen Räumen, einzelraumgesteuert
- Balkon mit Steckdose, Außenlicht, dunkler Glasabtrennung
- elektrische Außenrollladen
- Kabelanschluss
- Kellerabteil mit Steckdose
- Hausmeisterservice
- TG-Stellplatz im Combilift

### INNENHOF

- Outdoor Grillküche
- Kinderspielfläche
- Fahrradstellplatz

## FOTOS



Wohn-/Essbereich



Küche

FOTOS



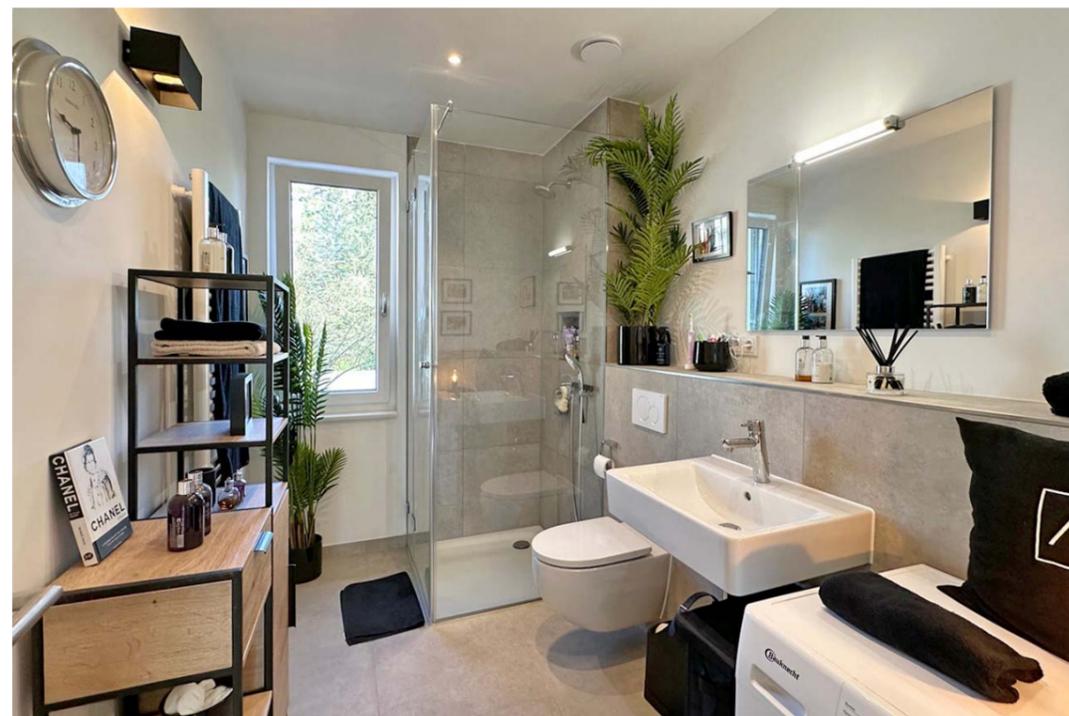
Garderobe / Diele

FOTOS



Zimmer

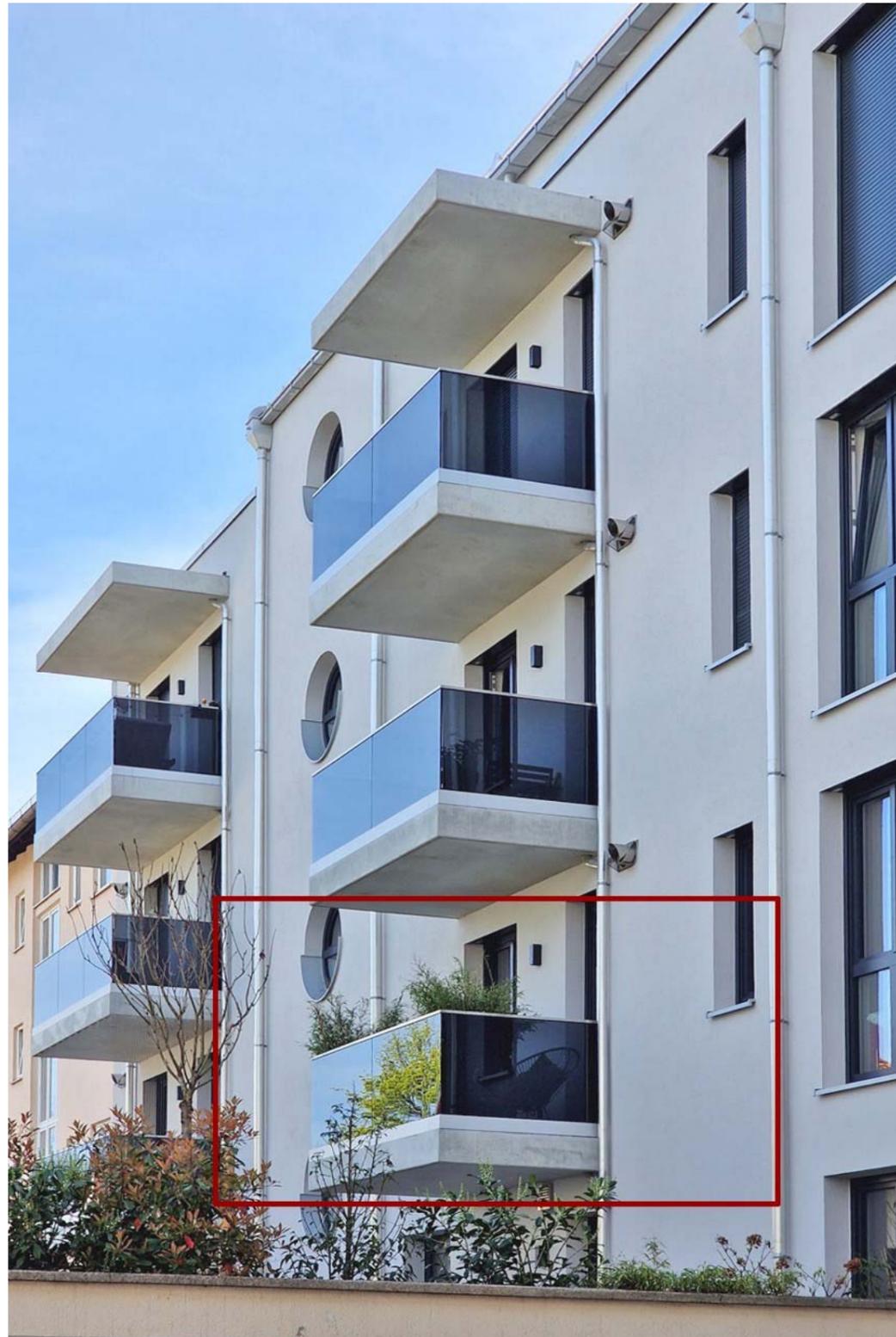
Badezimmer



Zimmer

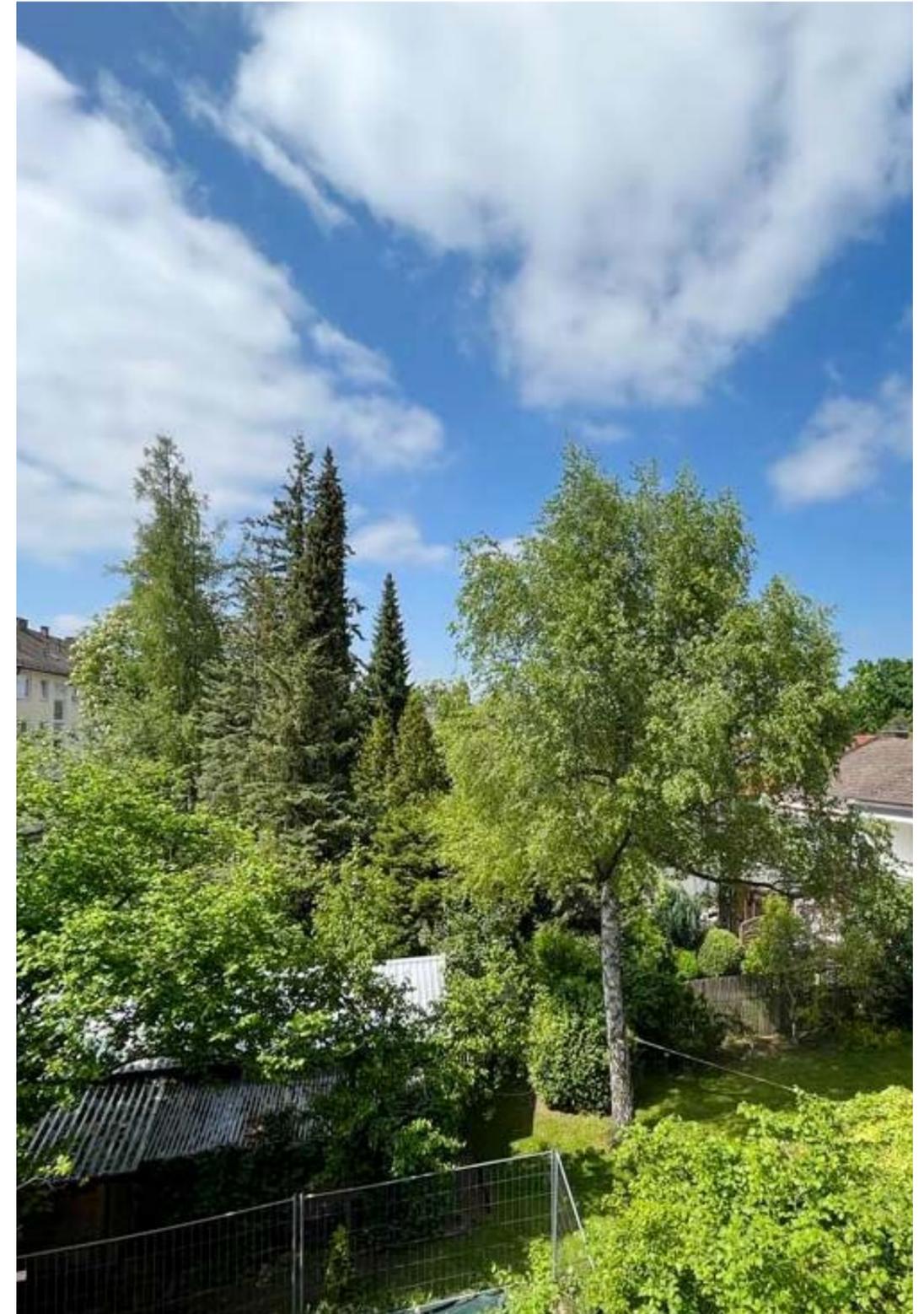


FOTOS



Außenansicht

FOTOS



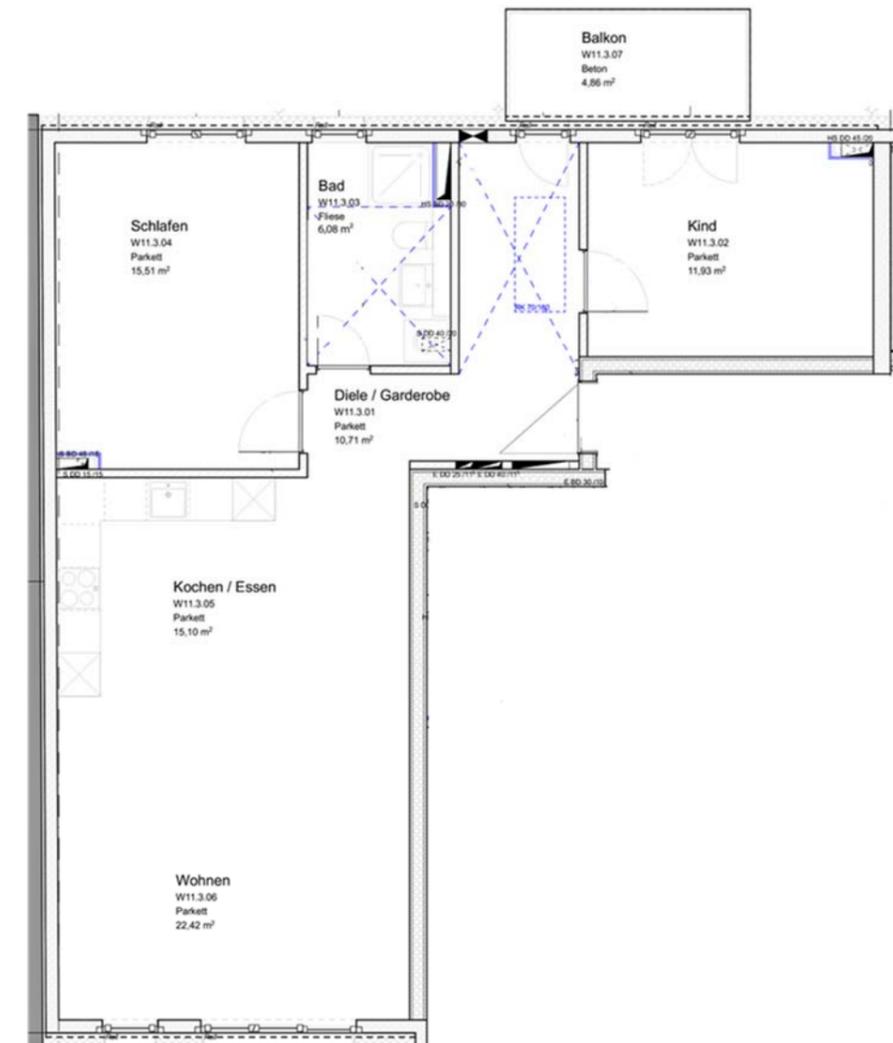
Ausblick

## FOTOS

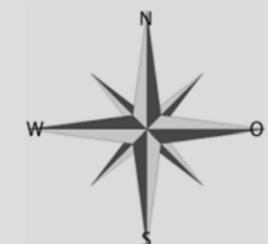


Balkon

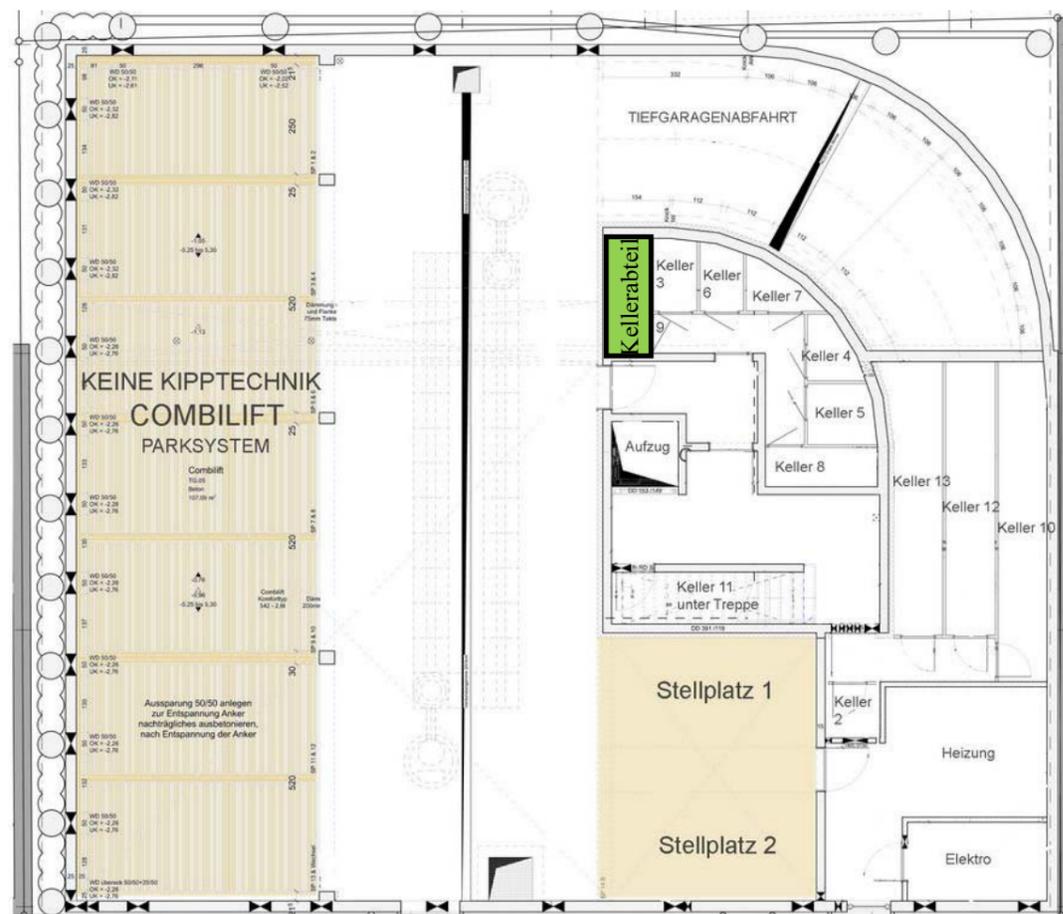
gemeinschaftlicher Innenhof



## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



### TIEFGARAGE & KELLER

#### 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.



## 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](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.

## 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](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

### 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](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://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