

1-Zimmer-Etagenwohnung  
mit schöner West-Loggia  
in 82008 Unterhaching



RITTER Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
E-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



## LAGE

Unterhaching mit ca. 24.500 Einwohnern ist ein beliebter Vorort von München, welcher im Süden direkt an das Stadtgebiet grenzt und lediglich 10 km von der Innenstadt entfernt liegt. Mit Bussen, S-Bahn und der direkten Anbindung zur A8 München-Salzburg ist der Ort verkehrstechnisch optimal erschlossen.

Kindergärten, Grundschulen und nahezu sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich direkt im Ort. Die Versorgung mit Ärzten fast aller Fachrichtungen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben.

Die S-Bahn-Haltestelle Unterhaching (S3) liegt ca. 13-15 Gehminuten von der Wohnung entfernt und verbindet den Ort mit München oder dem Umland (ca. 17 Minuten bis zum Marienplatz). Zudem befindet sich die Bushaltestelle Unterhaching, Truderinger Str. in unmittelbarer Nähe des Gebäudes. Die Buslinie 217 verkehrt zwischen der S-Bahnstation Unterhaching und Neuperlach Süd mit Anschluss zur S-Bahn (S7) und U-Bahn (U5). Mit der Linie 220 gelangen Sie zur S-Bahnstation Fasanenpark (S3) und zum Bahnhofplatz Giesing (S3/S7/U2/U7).

Die Autobahnanschlüsse (A8/A995) sind in Kürze zu erreichen, um schnell in Richtung München oder in die Berge zu kommen.

Der Ort vereint die Vorteile von Stadt und Land in idealer Weise. Auch der Landschaftspark Hachinger Tal auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts Neubiberg, welcher teilweise renaturiert wurde, lädt zu Ausflügen in die Natur oder auf der ehemaligen Start- und Landebahn zu sportlichen Aktivitäten ein. Das vielfältige Sport- und Freizeitangebot mit eigenem Freibad und dem angrenzenden Perlacher Forst machen Unterhaching zu einem Standort von sehr hoher Lebensqualität.

Mit dem Chiemsee im Südosten, dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen und der Alpenkulisse im Süden kann es für Sie ein schöner Heimatort werden.



## OBJEKT

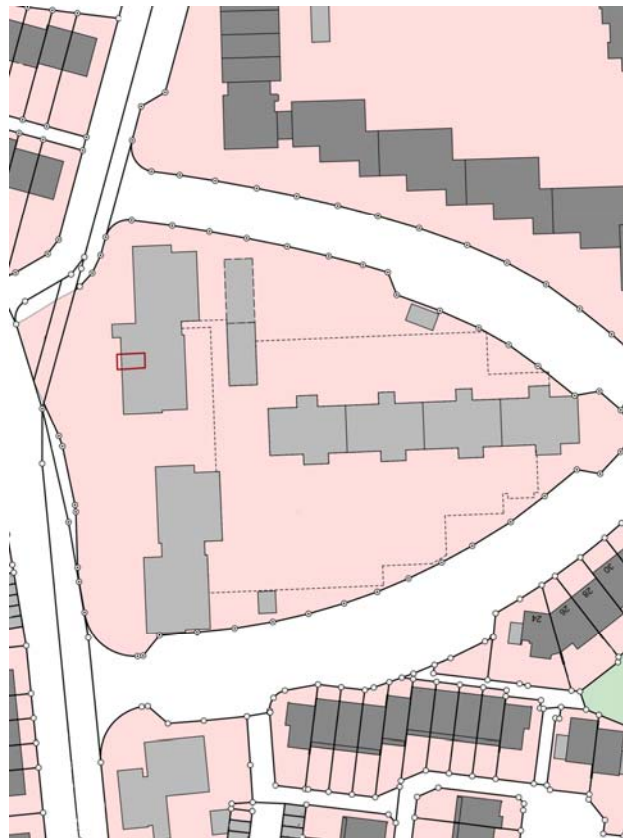
Die lichtdurchflutete 1-Zimmerwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und somit im obersten Geschoss eines 1973 errichteten Gebäudes mit etwa 50 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten in einer Anlage bestehend aus insgesamt drei Gebäuden mit 160 Wohn- und 6 Ladeneinheiten.

Die Wohnung verfügt über eine Diele mit ausreichend Platz für einen geräumigen Schrank, ein Badezimmer mit Wanne, eine separate Küche (inkl. Waschmaschine) und einen offenen Wohn-, Ess- und Schlafraum. Von diesem haben Sie einen Zugang auf die nach Westen ausgerichtete Loggia. Von hier hat man einen schönen Weitblick über die Umgebung. Durch ihre Größe und Ausrichtung lädt diese zu gemütlichen Sommerabenden draußen ein.

Die Böden und Teile des Badezimmers wurden im Laufe der Zeit erneuert. In der Anlage selbst wurden immer wieder Sanierungsarbeiten wie z.B. der Anschluss an die Geothermie im Jahr 2007 oder vor kurzem die Erneuerung der Aufzugsanlage vorgenommen.

Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil mit etwa 4 m<sup>2</sup>, ein ebenerdiger TG-Stellplatz auf einer Schiebepattform, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum. Auch in der Tiefgarage gibt es eine Fahrradabstellmöglichkeit.

## LAGEPLAN



FOTOS



Außenansicht



Diele



FOTOS



Zimmer



Zimmer

FOTOS



Küche



Badezimmer

FOTOS

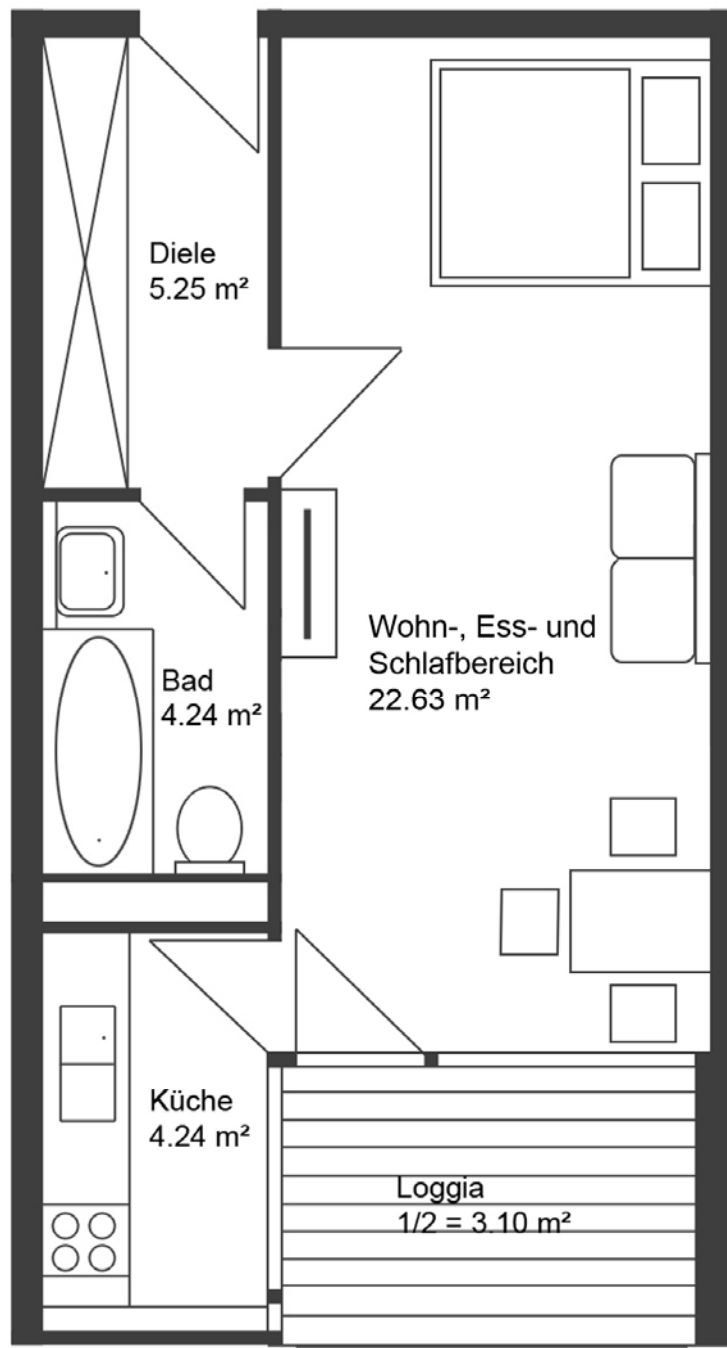


Loggia



Ausblick

GRUNDRISS





## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

	<b>Wohnfläche</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>Gesamt</b>
Wohn-, Ess- und Schlafbereich	22,63		22,63
Küche	4,24		4,24
Bad	4,24		4,24
Diele	5,25		5,25
Loggia (1/2)	3,10	3,10	6,20
Kellerabteil		3,61	3,61
<b>Gesamt</b>	<b>39,46</b>	<b>6,71</b>	<b>46,17</b>

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](mailto: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: Landratsamt 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. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

### 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.



## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### 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.

#### 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



## ECKDATEN

Wohnfläche **39,46 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche inkl. Kellerabteil **6,71 m<sup>2</sup>**

MEA **37,58/10.000**

monatliches Hausgeld **231 €**  
davon auf den Mieter umlegbar: ca. 130 €

Baujahr **1973**

Heizung: **Geothermie/Fernwärme**  
Energiebedarf: **180 kWh/m<sup>2</sup>**  
Energieeffizienzklasse: **F**

Kaufpreis **289.000 €**  
zzgl. TG-Stellplatz 10.000 €  
Gesamt **299.000 €**

zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## KONTAKT

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH  
Frau Alina Seiz  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
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)

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

## 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.





IHR RITTER TEAM  
IHR FAMILIENUNTERNEHMEN SEIT 1988



Professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie  
(Verkauf und Vermietung)

Bauträger

Hauseigener Notariatsrat a.D.

Hausinterne Hausverwaltung

Internationale Vermarktung

Kunden- und bedarfsorientierte Beratung

Kostenlose Immobilienbewertung

Immobilienverrentung

Unsere Philosophie ist eine langanhaltende Partnerschaft mit einer Rund-  
umbetreuung in allen Belangen

 Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

 [www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
E-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

