



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen

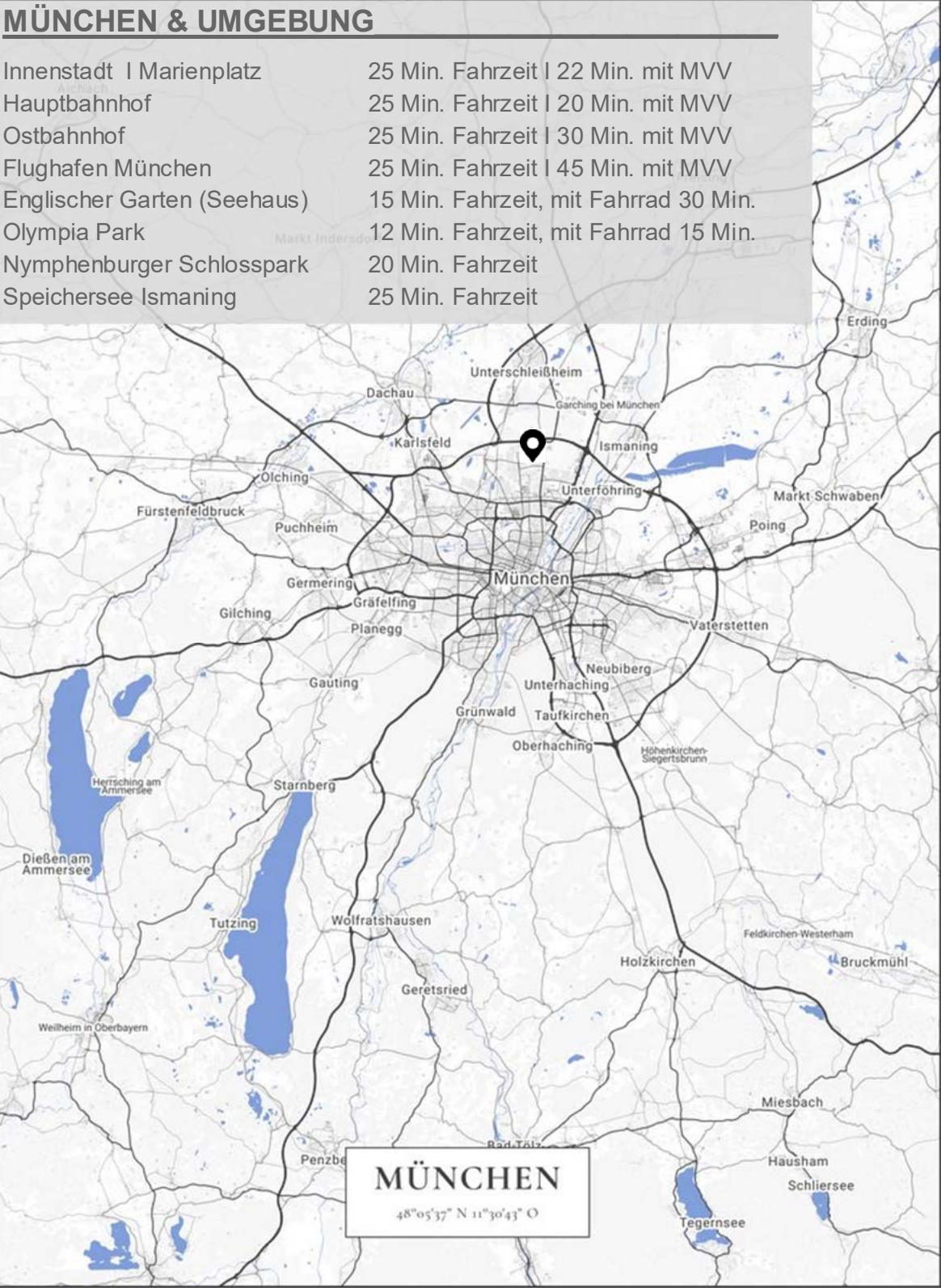
80937 MÜNCHEN / MILBERTSHOFEN





MÜNCHEN & UMGEBUNG

Innenstadt Marienplatz	25 Min. Fahrzeit 22 Min. mit MVV
Hauptbahnhof	25 Min. Fahrzeit 20 Min. mit MVV
Ostbahnhof	25 Min. Fahrzeit 30 Min. mit MVV
Flughafen München	25 Min. Fahrzeit 45 Min. mit MVV
Englischer Garten (Seehaus)	15 Min. Fahrzeit, mit Fahrrad 30 Min.
Olympia Park	12 Min. Fahrzeit, mit Fahrrad 15 Min.
Nymphenburger Schlosspark	20 Min. Fahrzeit
Speichersee Ismaning	25 Min. Fahrzeit



LAGEBESCHREIBUNG

MILBERTSHOFEN - AM HART

Der Stadtteil Milbertshofen-Am Hart liegt im Münchner Norden, westlich der Isar und nördlich der Maxvorstadt.

Mit seinen ca. 20.000 Einwohnern zählt Milbertshofen bereits seit längerem zu den angesagten Wohngebieten. Das Viertel punktet mit Kultur, Natur und jugendlichem Flair.

Mit dem Olympiapark, dem markanten Olympiastadion oder der BMW Welt liegen ein paar der bekanntesten Münchner Plätze in diesem schönen Stadtteil. In den Luitpoldpark kommen Besucher aus ganz München. In der Mitte des Parks befindet sich ein Obelisk, welcher zu Ehren des Prinzregenten Luitpold erbaut wurde. Hier reihen sich architektonische Gebäude aneinander, wie zum Beispiel das Bamberger Haus. Diese Gaststätte mit Biergarten ist ein beliebtes Ziel. Weitere wunderschöne Erholungsgebiete und Grünflächen wie die Panzerwiese oder die Badeseen Fasanersee und Lerchenauer See erhöhen den Freizeitwert. Es gibt romantische Hinterhof-Restaurants, Secondhand-Shops und das ganze Jahr lang bietet der Olympiapark ein vielfältiges Angebot an Sport, Musik und kulturellen Events, wie z.B. das Tollwood Festival oder das Sommerfestival Impark.

Kindergärten, Kinderkrippen, Grundschulen und nahezu sämtliche weiterführende Schulen (z.B. Willy-Brandt-Gesamtschule) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders beliebt bei den Kindern ist der ABIX-Spielplatz. Auf 12.000 m² Fläche befinden sich 35 Holzhütten, die sich die Kinder kostenlos reservieren und nach ihrem Belieben gestalten können.

Weiterhin haben Sie hier eine sehr gute Infrastruktur - alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken etc. befinden sich in der unmittelbaren Nähe fußläufig entfernt. Sämtliche Ärzte, Restaurants und Cafés sind ebenfalls vorhanden. Auch das beliebte Einkaufszentrum MIRA liegt direkt um die Ecke.

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone, also perfekt für Familien, da somit mehr Sicherheit für Kinder gegeben ist und auch weniger Lärmbelästigung herrscht.

Die U-Bahn-Haltestelle Dülferstraße mit der U-Bahnlinie 2 ist fußläufig 5 Minuten von der Wohnung entfernt. Auch die Bushaltestelle Dülferstraße/Frauenmantelanger mit den Buslinien 141, 170, 172 ist in lediglich 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Der nahe Anschluss zum Mittleren Ring bietet optimale Anbindungen, um schnell in Richtung München oder auf die Autobahnlinie 99 zu gelangen, welche in die Berge führt.

OBJEKTBESCHREIBUNG



Außenansicht / Eingangsbereich

Dieses gepflegte Wohngebäude, bestehend aus 5 Hauseingängen und insgesamt 41 Wohnungen, wurde im Jahr 2004 in massiver Bauweise erbaut.

Die gut geschnittene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss in einem der Häuser mit lediglich 4 Parteien und erstreckt sich über 3 Zimmer.

Über den Flur gelangt man direkt in den offenen, ca. 30 m² großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum großzügigen Westbalkon, welcher zu sommerlichen Abenden einlädt. Ein kleiner gefliester Küchenbereich gibt genügend Platz für eine zum Wohnbereich hin offen gestaltete Küche.

Darüber hinaus bietet die Wohnung ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Nach Osten ausgerichtet befinden sich die zwei Schlafzimmer. Beide Zimmer haben einen Ausgang zum zweiten Balkon der Wohnung.

Die Wohnung ist nicht vermietet und leerstehend, muss jedoch vor einem Einzug größten teils modernisiert bzw. renoviert werden.

Die Wohnanlage wiederum befindet sich in einem guten und dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es sind keine großen Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen.

Zudem gehören zur Wohnung ein separates Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ein Gemeinschafts-Fahrradraum, Innenhof mit Spielplatz und ein Wasch-Trockenraum gehören ebenfalls zur Anlage.

WOHNANLAGE / GEBÄUDE

Adresse	Bekanntgabe bei Anfrage
Gebäudetyp	Wohngebäude
Bauart	Ziegel-, Kalksandstein- und Betonbauweise
Einheiten Wohnen	5 Mehrfamilienhäuser mit 41 Wohnungen
Geschosse	UG - 6.OG (unser Haus UG - 2.OG)
Baujahr	2004
Zustand	gepflegt
Tiefgarage	43 TG-Stellplätze

WOHNUNG

Miteigentumsanteil MEA	193/10.000 und 15/10.000 MEA TG-Stellplatz
Wohnfläche	ca. 70,20 m²
Nutzfläche	ca. 5,30 m² zzgl. Kellerabteil
Wohngeld inkl. Stellplatz	ab 01.01.2024 = 284 € mtl. (WP2024) davon auf Mieter umlagefähig ca. 212 €
Rücklagen inkl. Stellplatz (zum 31.12.2022)	gesamte Wohnanlage 174.202,16 € anteilig auf Wohnung 3.362,10 € anteilig auf Stellplatz 261,30 €
Zimmer	3 zzgl. Küchenbereich, Badezimmer und Flur
Balkon	1 x Westbalkon, 1 x Ostbalkon
Zustand	renovierungsbedürftig
Etage	2. OG
Aufzug	nein
Keller	ja
Stellplatz	ebenerdiger TG-Stellplatz
Fenster	Holzfenster, 2-fach-verglast
Gemeinschaftsflächen	Innenhof, Spielfläche, Fahrradraum
Bezugsfrei	ab sofort, leerstehend
Nutzung	als Wohnraum nutzbar

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme
Heizungstyp	Zentralheizung / Radiatoren
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	99 kWh/(m²*a)

KAUFPREISE

Kaufpreis	€ 530.000
Parkhaus-Stellplatz	€ 30.000
Provision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. auf Kaufpreis

ALLGEMEINES

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

FOTOS



Wohnanlage

FOTOS



Wohnen / Essen / Kochen

Eingangsbereich



Wohnen / Essen / Kochen



FOTOS

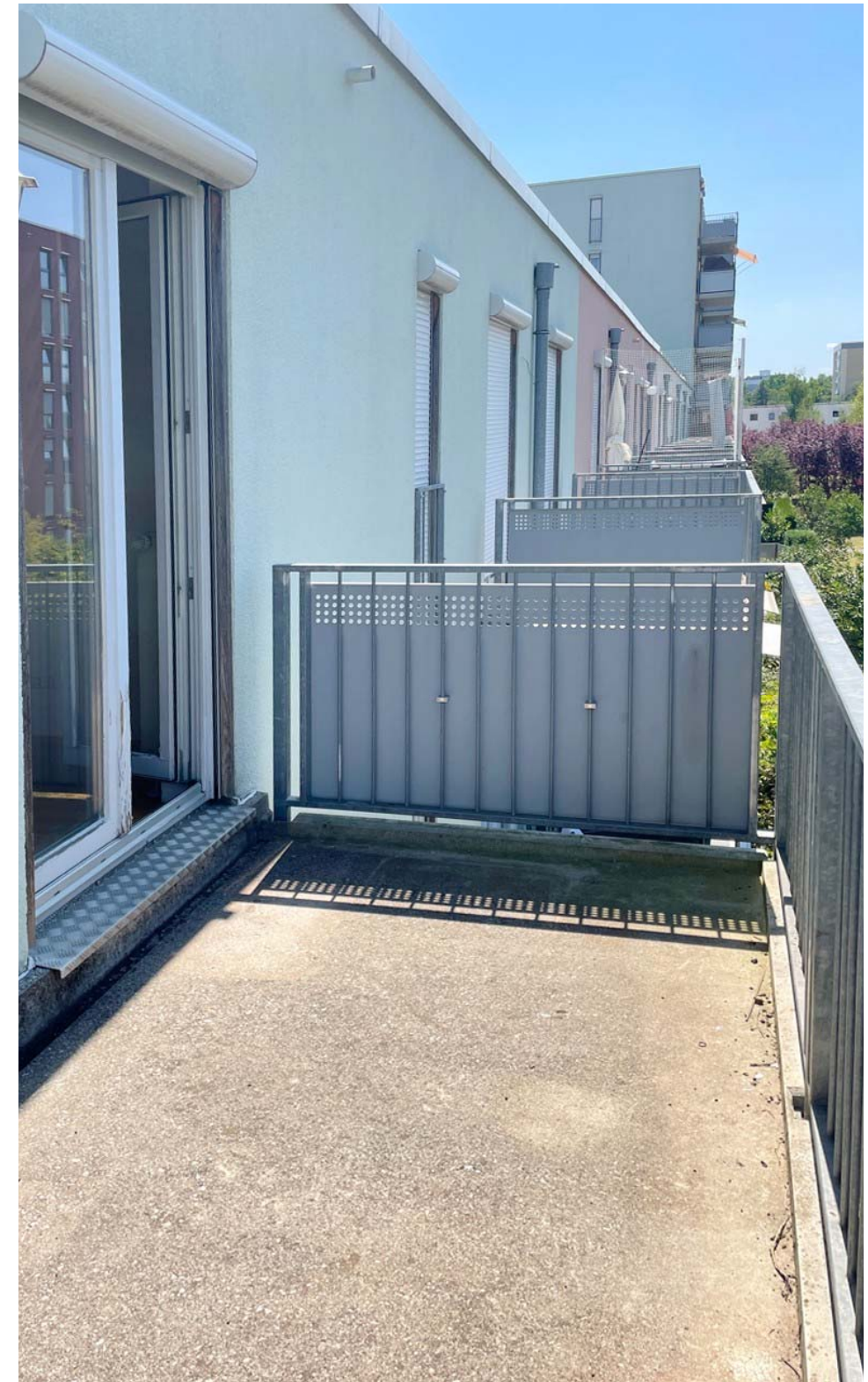


Schlafzimmer

Kinder-/Gästezimmer



FOTOS



Westbalkon

FOTOS



Westbalkon

Ostbalkon

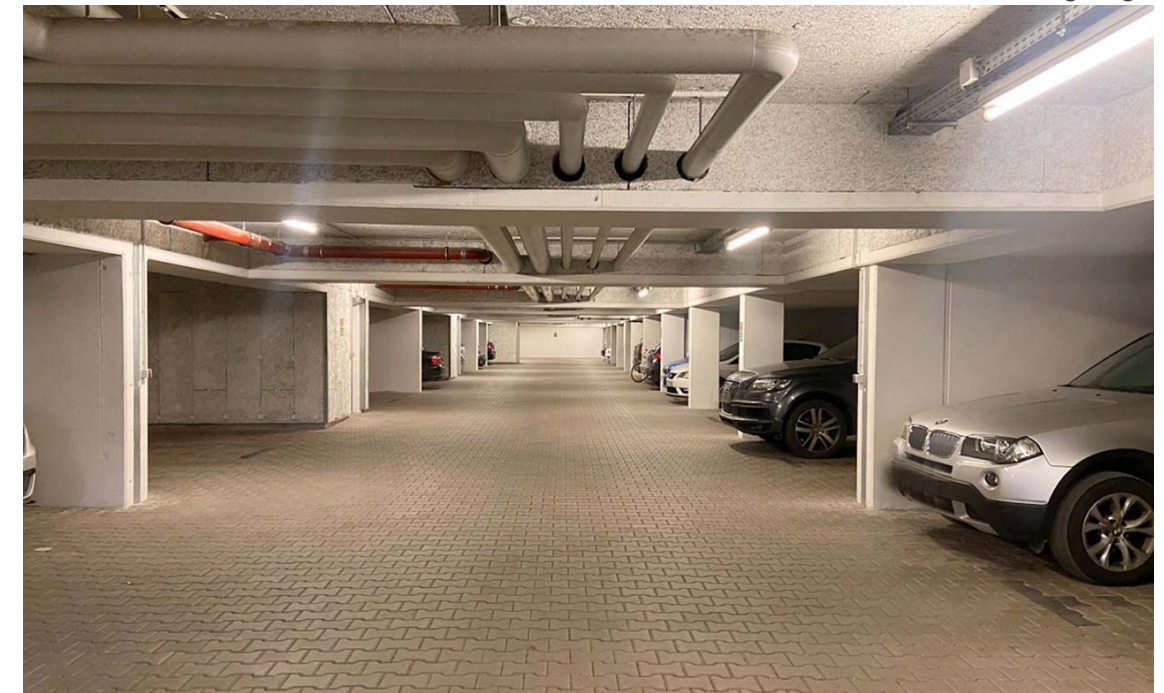


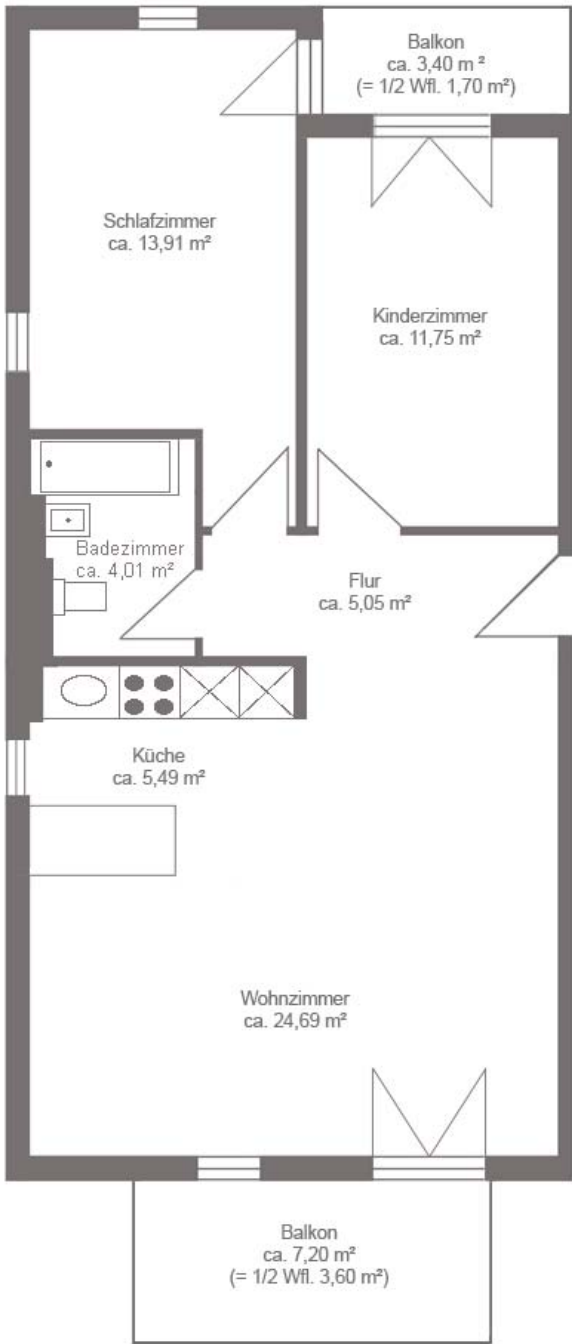
FOTOS



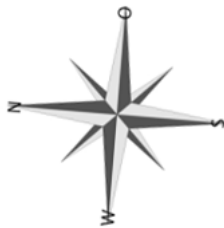
Badezimmer

Tiefgarage





GRUNDRISS
WOHNUNG 2. OG



FLÄCHENBERECHNUNG

	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Wohnen/Essen	24,69		24,69
Küche	5,49		5,49
Schlafzimmer	13,91		13,91
Kinderzimmer	11,75		11,75
Flur	5,05		5,05
Badezimmer	4,01		4,01
Westbalkon	3,60	3,60	7,20
Ostbalkon	1,70	1,70	3,40
zzgl. Keller			
GESAMTSUMME	70,20	5,30	75,50



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 3,57 % 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.

NOTIZEN



Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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