



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

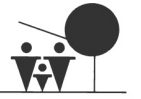


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

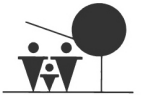
**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Wohnen mit Weitblick! Vermietete 2-Zimmer-Wohnung  
im 6. OG mit Balkon**

81735 MÜNCHEN | PERLACH





## LAGEBESCHREIBUNG

### NEUPERLACH – DEUTSCHLANDS GRÖSSTE SATELLITENSTADT

München-Perlach, welches in drei Teile aufgeteilt ist, besteht aus Altperlach mit dem historischen Ortskern und der Pfarrkirche St. Michael, Waldperlach als beliebtes Wohngebiet und Neuperlach mit seinen zahlreichen Wohnbauten, auch bekannt als Deutschlands größte Satellitenstadt.

Die 2-Zimmer-Wohnung im liegt im nordöstlichen Teil von Neuperlach an der Grenze zu Trudering.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Kindergärten, Schulen (Grundschule, Realschule und Gymnasium), Restaurants, Banken, Fitnesseinrichtungen und für Shoppingfreunde das Einkaufszentrum PEP befinden sich in unmittelbarer Umgebung der Wohnung.

Die U-Bahnstation Neuperlach Süd, die Sie schnell in die Münchner Innenstadt bringt, ist nur wenige Fahrradminuten von der Wohnung entfernt. Der Autobahnanschluss zur A8 ist weit genug weg, um die Ruhe nicht zu stören, aber nahe genug, um schnell Richtung Süden oder in die Berge zu kommen.

Der Ostpark, welcher in nur ca. 5 Fahrradminuten zu erreichen ist, dient ideal als Naherholungsgebiet, lädt zum spazieren gehen und joggen ein und bietet zahlreiche Attraktionen wie das begehrte Michaelibad (Frei- und Hallenbad), den Michaeliberggarten, den Abenteuerspielplatz „Maulwurfshausen“ sowie weitere sportliche Aktivitäten wie z.B. einen Skatepark oder das Eis- und Funsportzentrum Ost.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### DIE WOHNANLAGE

Die gepflegte Wohnanlage, welche im Jahr 1971 erbaut wurde, besteht aus insgesamt 12 aneinandergereihten Wohnhäusern mit insgesamt 328 Wohnungen.

Im südlichen Teil des Gebäudekomplexes befindet sich eine schön angelegte Parkanlage mit einem großen Spielplatz.

Die Tiefgaragen-Stellplätze sowie Außenstellplätze befinden sich nicht im Eigentum der einzelnen Wohnungseigentümer, können jedoch über die Hausverwaltung angemietet werden. Die Mieteinnahmen werden den Eigentümer jeweils im Miteigentumsverhältnis in der Jahresabrechnung gut geschrieben. Im aktuellen Fall wird ein Außenstellplatz angemietet.

### DIE WOHNUNG

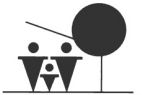
Die hier angebotene attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6 von insgesamt 8 Stockwerken und ist durch einen Personenaufzug oder durch das Treppenhaus zu erreichen.

Die Wohnung überzeugt durch einen klaren Grundriss und bietet Ihnen einen großen Südbalkon, der Ihnen nicht nur einen herrlichen Weitblick ins Grüne bietet, sondern auch genügend Platz für gemütliche Stunden im Freien.

Darüber hinaus bietet die Wohnung einen geräumigen Eingangsbereich mit einer praktischen Abstellkammer, ein Tageslichtbadezimmer, eine Küche mit jeglichen Elektrogeräten, ein Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer. Ein Waschmaschinenanschluss im Badzimmer bietet zusätzlichen Komfort.

Das Badezimmer stammt noch aus dem Baujahr, während die übrigen Bereiche der Wohnung im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert wurden. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist seit dem 15.04.2022 unbefristet vermietet und eignet sich somit ideal für Kapitalanleger.



## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Bezirk	Ramersdorf - Neuperlach
Gebäudetyp	12 aneinandergereihte Mehrfamilienhäuser
Einheiten	328 Wohnungen, 2 Tiefgaragen und 1 Außenstellplatzfläche
Rücklagen gesamt	440.753,97 € (Stand: 31.12.2023)
Aufzug	ja
Baujahr	1971
Etagen	UG - 8. OG
Gemeinschaftsflächen	Parkanlage mit Spielplatz, Fahrradkeller, Waschküche

### WOHNUNG

Miteigentumsanteil	280 / 100.000
Wohngeld	252 € mtl. (aus aktuellen WP) davon auf Mieter umlagefähig ca. 135 €
Wohnfläche	ca. 56,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 2,71 m <sup>2</sup> zzgl. Kellerabteil
Etage	6. OG
Zimmer	2
Badezimmer	1
Küche	1
Balkon	1 (Südbalkon)

## OBJEKTDATEN

Kellerabteil	1
Fenster	2-fach verglaste Kunststofffenster
Bodenbelag	Vinylboden in Holzoptik
Stellplatz	1 Außenstellplatz (angemietet)
Zustand	gepflegt
Bezug / Übergabe	unbefristet vermietet seit 15.04.2022

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja, Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse / Kennwert	C / 92 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### KAUFPREIS

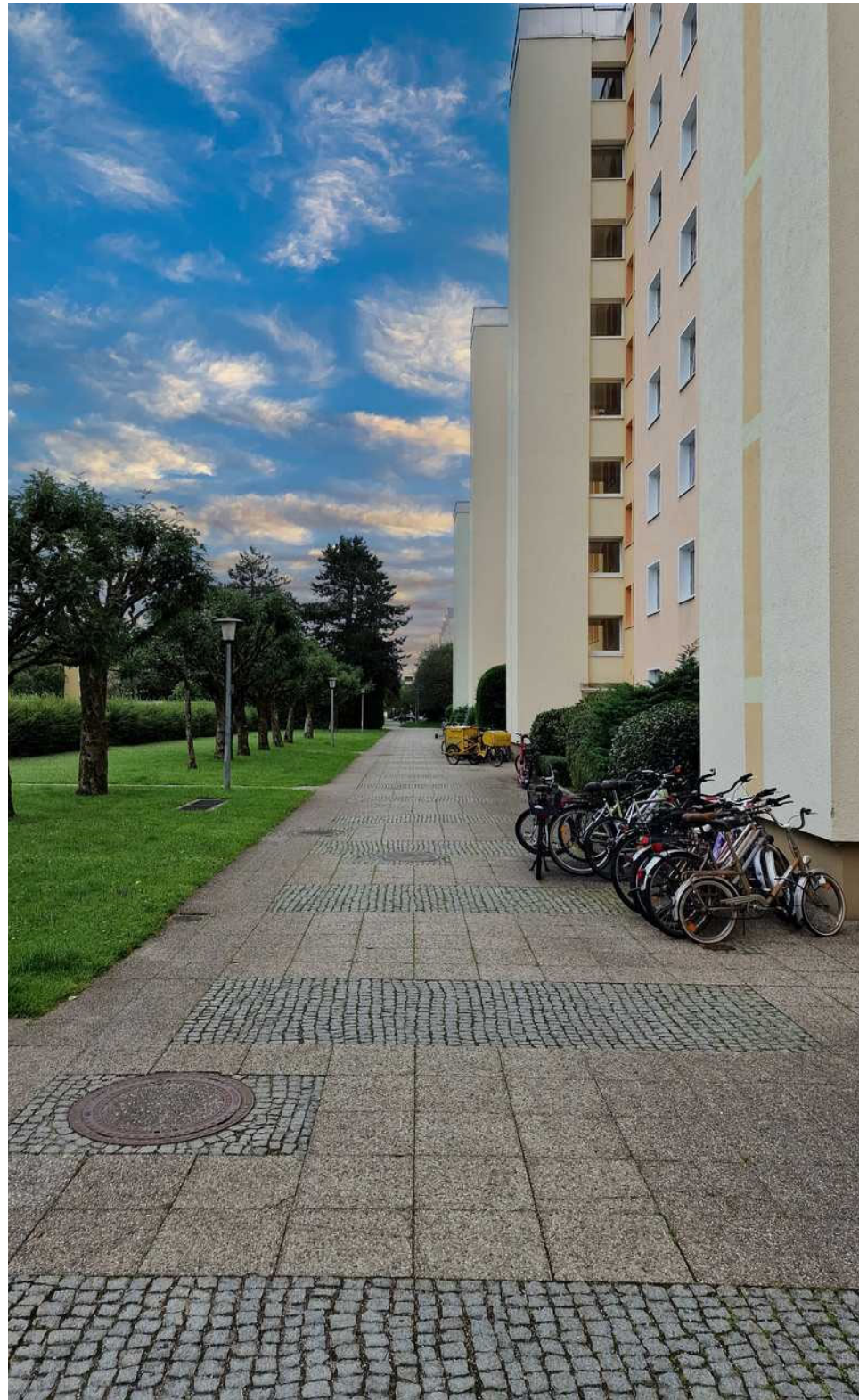
Kaufpreis	<b>300.000 €</b>
Provision	<b>3,57 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.</b>

### ALLGEMEINES

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



FOTOS



Eingangsbereich außen

FOTOS



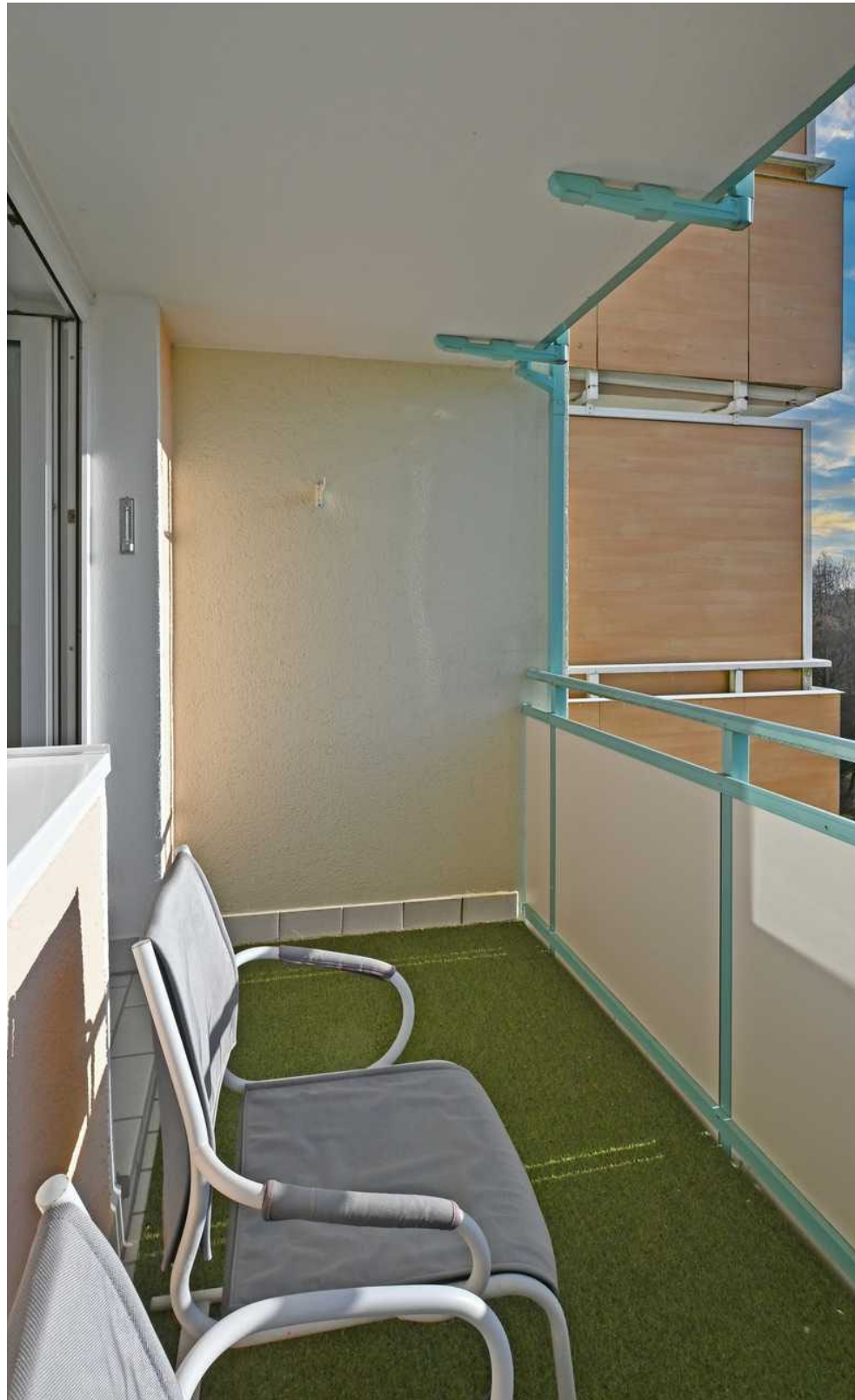
Wohnkomplex / Parkanlage

Südbalkon





FOTOS



Südbalkon

FOTOS



Eingangsbereich / Diele



FOTOS



Wohnzimmer

Schlafzimmer



FOTOS



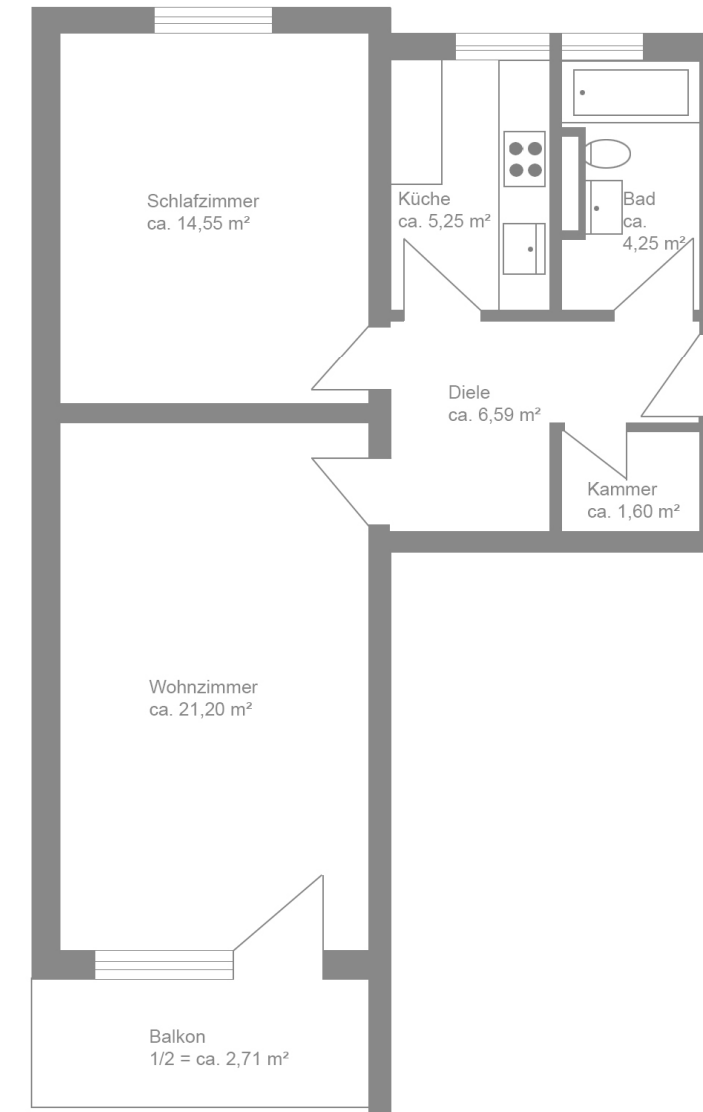
Küche



## FOTOS

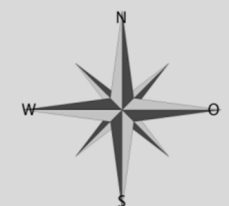


Badezimmer



## GRUNDRISS WOHNUNG 6. OBERGESCHOSS

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

#### 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

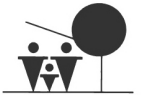
**Verkauf:** Unsere Courtage beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Diele	6,59		6,59
Kammer	1,60		1,60
Badezimmer	4,25		4,25
Küche	5,25		5,25
Wohnzimmer	21,20		21,20
Schlafzimmer	14,55		14,55
1/2 Balkon / Loggia	2,71	2,71	5,42
<b>Gesamt</b>	<b>56,15</b>	<b>2,71</b>	<b>58,86</b>

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

## FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE





## 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  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Ansprechpartner Herr Stephan 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)



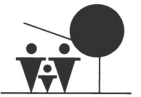
### F. Besichtigungen

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.

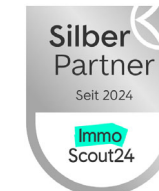
Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.



## NOTIZEN



Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück  
 Wohn- und Gewerbeimmobilien  
 Bauträgerschaft  
 Abklärung baurechtlicher Fragen  
 Durchführung von Behördengängen  
 Leitung von Renovierungen  
 Hausverwaltung  
 Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



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