Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

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

www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH

LAGEBESCHREIBUNG

Sendling - Beliebtes Stadtviertel zwischen Westpark und Flaucher

Der beliebte und begrünte Stadtteil Sendling befindet sich im Südwesten der Münchner Innenstadt mit einer direkten Anbindung zu den Nachbarbezirken Giesing/ Harlaching, Ludwigvorstadt-Isarvorstadt sowie Schwanthalerhöhe.

Auch die Infrastruktur ist optimal. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn und Bus sind alle in wenigen Gehminuten erreichbar. Weiterhin gibt es eine verkehrsgünstige Anbindung auf den Mittleren Ring, welcher Sie in Kürze auf die A95, A96 oder A995 führt.

Freizeitmöglichkeiten lassen in Sendling nichts zu wünschen übrig. Der Westpark, der Südpark oder die Isar / Flaucher laden zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Restaurants und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Zu Fuß	
Brudermühlstraße U-Bahn U3	04 Min.
Implerstraße U-Bahn U3 & U6	09 Min.
Edeka Supermarkt	05 Min.
Mit dem Rad	
Isar bei der Brudermühlbrücke	05 Min.
Harras S-Bahn S7 und U-Bahn U6	06 Min.
Westpark	10 Min.
Theresienwiese / Oktoberfest	08 Min.
DM Drogeriemarkt	05 Min.
Mit dem Öffentlichen MVV	
Hauptbahnhof	15 Min.
Sendlinger Tor / Marienplatz	10 Min.
Englischer Garten	20 Min.
Mit dem Auto	
Auffahrt Mittlerer Ring	03 Min.
Pasinger Arcaden Einkaufszentrum	20 Min.
Nymphenburger Schloss	20 Min.
Flughafen München	40 Min.
Starnberger See	20 Min.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die sehr gepflegte Wohnanlage mit idyllischem Innenhof besteht aus insgesamt 18 Eigentumswohnungen zuzüglich Tiefgarage und wurde im Jahr 2002 erbaut. Die Grundstücksgröße der gesamten Gebäude- und Freifläche beläuft sich auf 899 m².

Die hier angebotene, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist durch einen Personenaufzug oder durch das helle Treppenhaus zu erreichen.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 56 m² verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit kleinem Erker, ein Badezimmer mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss, eine voll ausgestattete Küche und die Eingangsdiele mit Abstellbereich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die westlich ausgerichtete Loggia vom Wohn- und Schlafzimmer aus zu begehen.

Zur Wohnung gehört zudem ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 5 m² und ein Tiefgaragen-Stellplatz im Vierfachparker (oberer Stellplatz).

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2017 mit einem Indexmietvertrag unbefristet vermietet und ist daher ideal für Kapitalanleger. Die monatliche Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz beträgt derzeit 1.133 €.

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE	
Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Bezirk	Sendling
Gebäudetyp	Wohngebäude mit 18 Einheiten
Verwaltung	WEG
Aufzug	ja
Baujahr	2002
Zustand	sehr gut / gepflegt
Etage	1.OG
Gemeinschaftsflächen	Innenhof
WOHNUNG	
Miteigentumsanteil Wohnung	42 / 1.000
Miteigentumsanteil Stellplatz	4 / 1.000 am Vierfachparker
Wohngeld	441 € mtl. (aus WP 2024) davon auf Mieter umlagefähig ca. 181 €
Wohnfläche	ca. 55,74 m²
Nutzfläche	ca. 2,31 m² zzgl. Kellerabteil
Zimmer	2
Badezimmer	1
Einbauküche	ja
Waschmaschinenanschluss	ja

OBJEKTDATEN

Balkon / Loggia	ja, westlich ausgerichtet
Kellerabteil	ja
Stellplatz	ja, oberer Stellplatz im Vierfachparker
Zustand	sehr gut und gepflegt
Bezug	vermietet seit 12/2017 - Indexmiete
ENERGIEAUSWEIS	
Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja
Kennwert	102 kWh/(m²*a)
KAUFPREIS	
Kaufpreis Wohnung	**470.000 €**
Kaufpreis TG-Stellplatz	**20.000 €**
Gesamtkaufpreis	**490.000 €**
Provision	**2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.**
ALLGEMEINES	
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

HIGHLIGHTS

LAGE

- Sendling, eines der begehrtesten Stadtviertel Münchens
- zentrale und sehr gut angebundene Lage
- alles zu Fuß erreichbar

ALLGEMEIN

- Wohngebäude mit 18 Einheiten
- Baujahr Wohngebäude 2002
- Tiefgarage
- Personenaufzug
- Wohngebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- schön angelegter gemeinschaftlicher Innenhof
- optimale Lage, Größe und Aufteilung, ideal für Kapitalanleger

---

WOHNUNG

- 2-Zimmer-Wohnung
- 1. Obergeschoss
- Wohnung befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand
- großzügige Westloggia / vom Wohn- und Schlafzimmer aus zu begehen
- Parkettboden im Wohnzimmer und Eingangsbereich
- Einbauküche mit jeglichen Elektrogeräten
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Jalousien in allen Räumen
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz im Vierfachparker (oberer Stellplatz)
- gut vermietet / Indexmiete

FOTOS

Eingangsbereich

FOTOS

Wohnzimmer

Wohnzimmer

FOTOS

West-Loggia

FOTOS

Büro-Ecke / Erker

Schlafzimmer

FOTOS

Küche

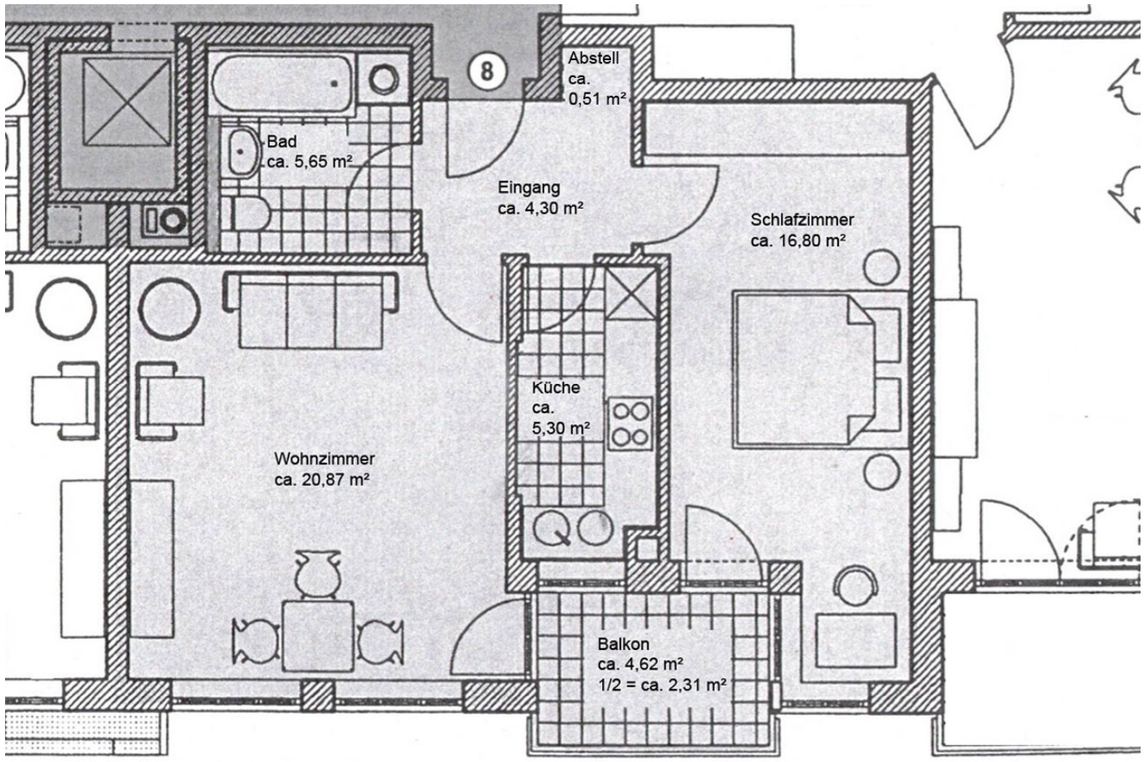
FOTOS

Badezimmer

WOHN-/NUTZFLÄCHE

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Wohnzimmer	20,87		20,87
Küche	5,30		5,30
Bad	5,65		5,65
Schlafzimmer	16,80		16,80
Eingang	4,30		4,30
Abstellbereich	0,51		0,51
West-Loggia / Balkon	2,31	2,31	4,62
zzgl. Kellerabteil			
Gesamt	**55,74**	**2,31**	**58,05**

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



GRUNDRISS

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 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

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH

INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

BAUTRÄGER, MAKLER, NOTARIATSRAT, HAUSVERWALTUNG

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie
professionelle Immobilienvermarktung
fachkundige Beratung
kostenlose Wertermittlung
Bauträgerschaft
Durchführung von Behördengängen
Leitung / Hilfestellung bei Renovierung- und Sanierung
Abklärung der Bebaubarkeit
Klärung baurechtlicher Fragen
Hausverwaltung
Notariatsrat a.D. - Beratung notarieller Angelegenheiten

Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

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

www.ritter-bautraeger.de