



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Rarität! Mehrfach ausgezeichnetes
Designer-Reiheneckhaus im Bauhausstil**





LAGEBESCHREIBUNG

RIEM – TRADITION, MODERNE UND NATUR GLEICHERMAßEN

München Riem ist ein Stadtteil im Osten von München und hat sich in den letzten 30 Jahren von einem ehemaligen Flughafengelände in ein beliebtes Wohnviertel und sehr fortgeschrittenes Messezentrum - eines der größten Messe- und Veranstaltungszentren Europas, auch bekannt für seine Architektur - verwandelt. Hier finden das ganze Jahr über zahlreiche Messen, Ausstellungen und Veranstaltungen statt. Die Galopprennbahn Riem, welche traditionsgemäß seit 1897 in München das Zuhause für den Pferdesport ist und für 25.000 Besucher Platz bietet, ist zudem der Stolz der Riemer Gemeinde.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Haus legte die Stadt München für die damalige stattfindende Bundesgartenschau (BUGA) **den drittgrößten Park** Münchens an, der mit 200 Hektar Fläche beinahe halb so groß ist wie der bekanntermaßen weitläufige „Englische Garten“. Somit bietet Ihnen diese paradiesisch großzügige Grünfläche „auch BUGA-Park genannt“ ausreichend Platz für die pure Erholung. Zudem wurde hier auch der Badensee „Riemer See“ angelegt, welcher in den warmen Monaten zum Verweilen einlädt.

Weiterhin bietet Riem eine hervorragende Infrastruktur sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Lust auf ein wenig Bummeln? Die Riem Arcaden, welche in nur 10 Gehminuten zu erreichen sind, sind ein Einkaufs-Paradies mit vielen Geschäften, Restaurants und Cafés - hier bleiben keine Wünsche offen.

Riem ist zudem auch bekannt für seine Nähe zum Münchner Flughafen, der nur ca. 25 Minuten mit dem Auto entfernt ist. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus, S-Bahn und U-Bahn sind vom Haus gut erreichbar. Bis zu den U-Bahnstationen Messestadt Ost oder Messestadt West (U2) benötigt man zu Fuß lediglich nur zehn Minuten. Mit diesen erreicht man die Münchner Innenstadt in etwa 20 Minuten. Diverse Buslinien verbinden Riem zudem auch mit den umliegenden Nachbarorten.

Viele unterschiedliche Schulformen welche in Riem vorzufinden sind, befinden sich größtenteils in unmittelbarer Nähe. Seien es zahlreiche KiTas und Kindergärten, neun Grundschulen, eine Mittelschule, eine Förderschule sowie auch drei Berufsschulen mit wirtschaftlichen und verwaltungsrechtlichen Zweigen.

Insgesamt ist Riem ein aufstrebender und architektonisch attraktiver Stadtteil Münchens, der sowohl Einwohnern als auch Touristen viel zu bieten hat und für Sie mit all seinen Vorzügen ein schöner Heimatort werden kann.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die hier exklusiv zum Verkauf angebotene Immobilie wurde in einer flexiblen Modulbauweise errichtet und erfüllt jegliche Ansprüche an modernes Wohnen - ob zeitlose Bauhaus-Architektur, Exklusivität und Eleganz, Individualität oder die Infrastruktur vor Ort.

Die Anlage mit 24 angeordneten Wohnungen als Stadthäuser mit uneinsehbaren Gärten wurde 2011 erbaut und hebt sich vor allem durch ein lichtdurchflutetes Wohnambiente, eine einzigartige Designer-Ausstattung und ein attraktives Erscheinungsbild im Bauhausstil hervor (Anlage ist auf zwei WEGs mit je 12 Einheiten aufgeteilt).

Das flexible, innovative, familiengerechte und ökologische städtebauliche Konzept rundet das gesamte Bild mehr als positiv ab und wurde mit zahlreichen Awards ausgezeichnet, u.a. mit dem Immobilienpreis „Jung, schön und noch zu haben“ oder dem begehrten deutschen Bauherrenpreis.

Der geräumige und lichte Wohnbereich im Erdgeschoss mit einer offen konzipierten Küche hat im Westen eine individuellen Gartenfläche und im Osten einen geschützten Eingangshof mit kleiner Frühstücksterrasse. Entlang der Nordseite des Hauses bietet der Außenbereich eine zusätzlich Terrasse. Durch die fast durchgängige und bodentiefe Fensterfront im Erdgeschoss ist dieser Bereich dennoch lichterfüllt.

Im Obergeschoss befinden sich ein nach Osten und Westen ausgerichtetes Zimmer sowie ein zentral gelegene Familienbad mit Badewanne und Dusche.

Die gesamte Fläche des penthouseartigen Dachgeschosses überzeugt durch seine Großzügigkeit und bietet zudem zwei sicht- und windgeschützte Dachterrassen. Durch den modularen Aufbau des Hauses kann das Dachgeschoss auch ideal auf zwei längsorientierte Zimmer aufgeteilt werden.

Die durchdachte zweigeschossige Überbauung der Tiefgaragenzufahrt, welche sich zur Rechten des Hauses befindet, offeriert eine weitere windgeschützte Loggia und ist über eine kleine Brückenbebauung im Dachgeschoss zu begehen (zur Verständlichkeit siehe Bilder).

Als weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss ein Souterrainzimmer, welches durch ein überdurchschnittlich großes Fensterelement vielseitig genutzt werden kann. Angrenzend zum Sauna- und Duschbereich könnte das Zimmer z.B. ideal als Wellnessoase oder aber auch als taghelles Homeoffice dienen. Ein Heiz- und Waschmaschinenraum sowie eine Abstellfläche sind im Untergeschoss ebenfalls vorhanden.

Mit dem im Haus verbauten Bus-System können Sie zudem bisher getrennte Systeme wie Beleuchtung, Jalousien, Heizung, Belüftung, Sicherheitstechnik sowie Schließanlage zusammen bedienen.

Durch die Erfüllung aller Aspekte der energetischen Einsparverordnung sowie der CO2 neutralen Holzhackschnitzelheizung, die Photovoltaiktechnik auf den begrünten Flachdächern und die sehr gute Ökobilanz im Bereich der verbauten Energie durch die Holzkonstruktion ist die Wohnanlage ein perfektes Beispiel für ganzheitliches ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen und Wohnen und konnte somit den KfW 40-Haus Standard erzielen.

HIGHLIGHTS



Gartenansicht

LAGE

- begehrte, zentrale Lage im Münchner Osten
- idyllische Ruhe & grüne Umgebung
- Anliegerstraße

BAULICHE MERKMALE

- Ausgezeichnet mit unterschiedlichen Awards / Preisen u.a. deutscher Bauherrenpreis
- Designer-Ausstattung
- zeitlose Bauhaus-Architektur
- ökologisches Baukonzept
- Unterstützung durch Photovoltaik
- höchster Wohnkomfort & luxuriöse Ausstattung
- zukunftsorientierte Modulbauweise (flexibler Grundriss)
- energieeffiziente Haustechnik
- Holzhackschnitzelheizung (Holzpellets)

AUFTEILUNG

- großzügiger Wohn-/ Ess- und Eingangsbereich mit offener Küche
- 3-4 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbad im OG und 1 Badezimmer im UG
- großzügiger Souterrainbereich (Hobbyraum)
- Wellnessbereich mit Sauna im UG
- 3 Terrassen (West-, Nord- und Frühstücksterrasse)
- 2 Patios und eine große Loggia im DG

AUSSTATTUNG

- Panoramafenster (bodentiefe Fensterfronten) im ganzen Haus
- Einbauküche mit großer Kochinsel
- geschliffener Estrichboden in Betonoptik im ganzen Haus
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- innenliegende Jalousien / Plissees
- zentrale Staubsaugeranlage
- Insektenschutz an allen Fenstern
- intelligentes Bus-System

ANBAUTEN

- TG-Stellplatz
- separat zugeordnetes Gartenhäuschen



OBJEKTDATEN

LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Stadtbezirk	München / Trudering-Riem
Grundstücksanteil laut Grundbuch	212,16 m ² (91,134 MEA von 2.328 m ²)

HAUS

Gebäudetyp	Reiheneckhaus
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr	2011
Gesamtfläche	ca. 252,51 m ²
Wohnfläche	ca. 179,42 m ²
Nutzfläche	ca. 73,09 m ²
Zimmer gesamt	je nach Aufteilung 5-7
Schlafzimmer	je nach Aufteilung 3-4
Bäder	2
zusätzliche Räume	Souterrainbereich im UG mit tageslicht-hellen Hobbyraum, Sauna-/ Wellnessbereich, Heizraum
Außenbereich	große West-Loggia im DG-Tower, West- und Ost-Patio im DG, West-/Nord- und Ost-Terrasse im EG
Einbauküche	ja, offene Küche mit Kochinsel
Stellplatz	ebenerdiger TG-Stellplatz
Zustand	modern, größtenteils renoviert

OBJEKTDATEN

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Wohneinheiten	12
Miteigentumsanteil Wohnung inkl. TG	91,134 / 1.000
Hausverwaltung	nein, Selbstverwaltung

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Holzhackschnitzel / Holzpellets
Heizungstyp	Fußbodenheizung
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	B / C
Kennwert	75,20 kWh/(m ² *a)

KAUFPREIS

Kaufpreis inkl. TG-Stellplatz	1.350.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP

ALLGEMEINES

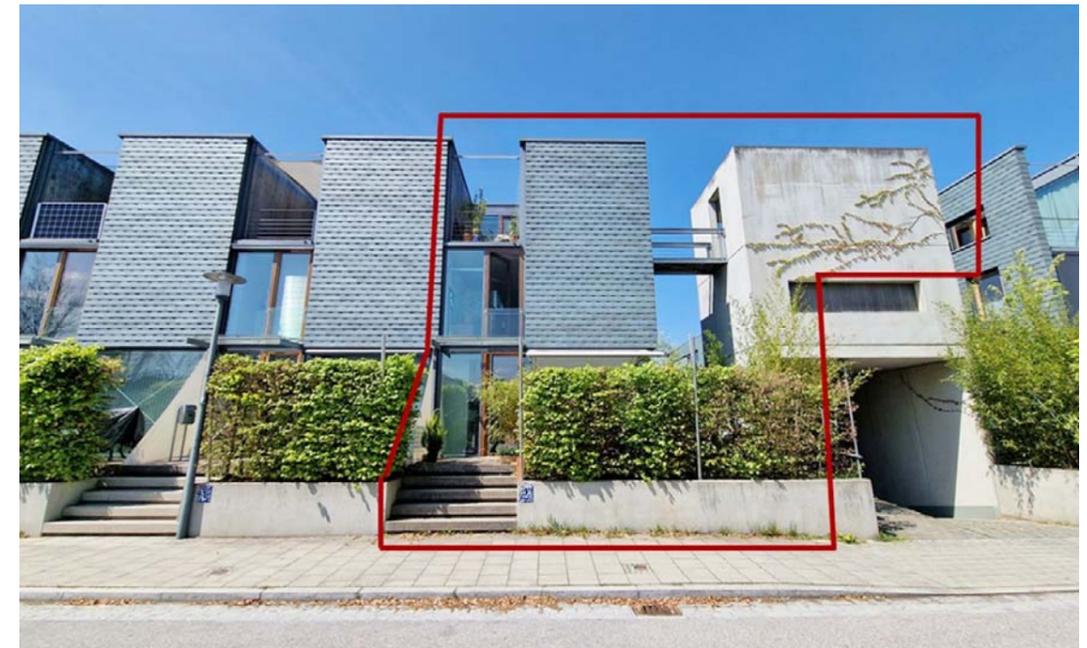
Bezug	nach Vereinbarung
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

FOTOS



Nordterrasse

FOTOS



Straßenseite

Gartenansicht



FOTOS



Eingangsbereich / EG

FOTOS



Küche / EG

Ess-/Wohnzimmer / EG



Zimmer 2 / OG



FOTOS



Badezimmer / OG

FOTOS



Zimmer / DG

Zimmer mit Patio 2 / DG



FOTOS



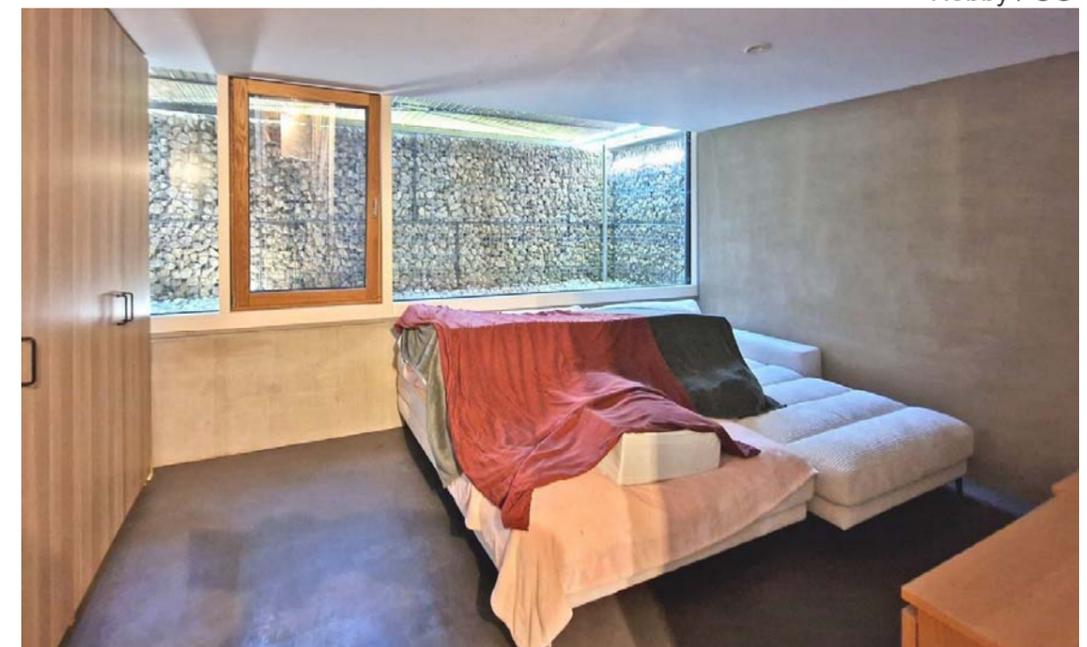
Patio 1 / DG

FOTOS



Loggia / DG

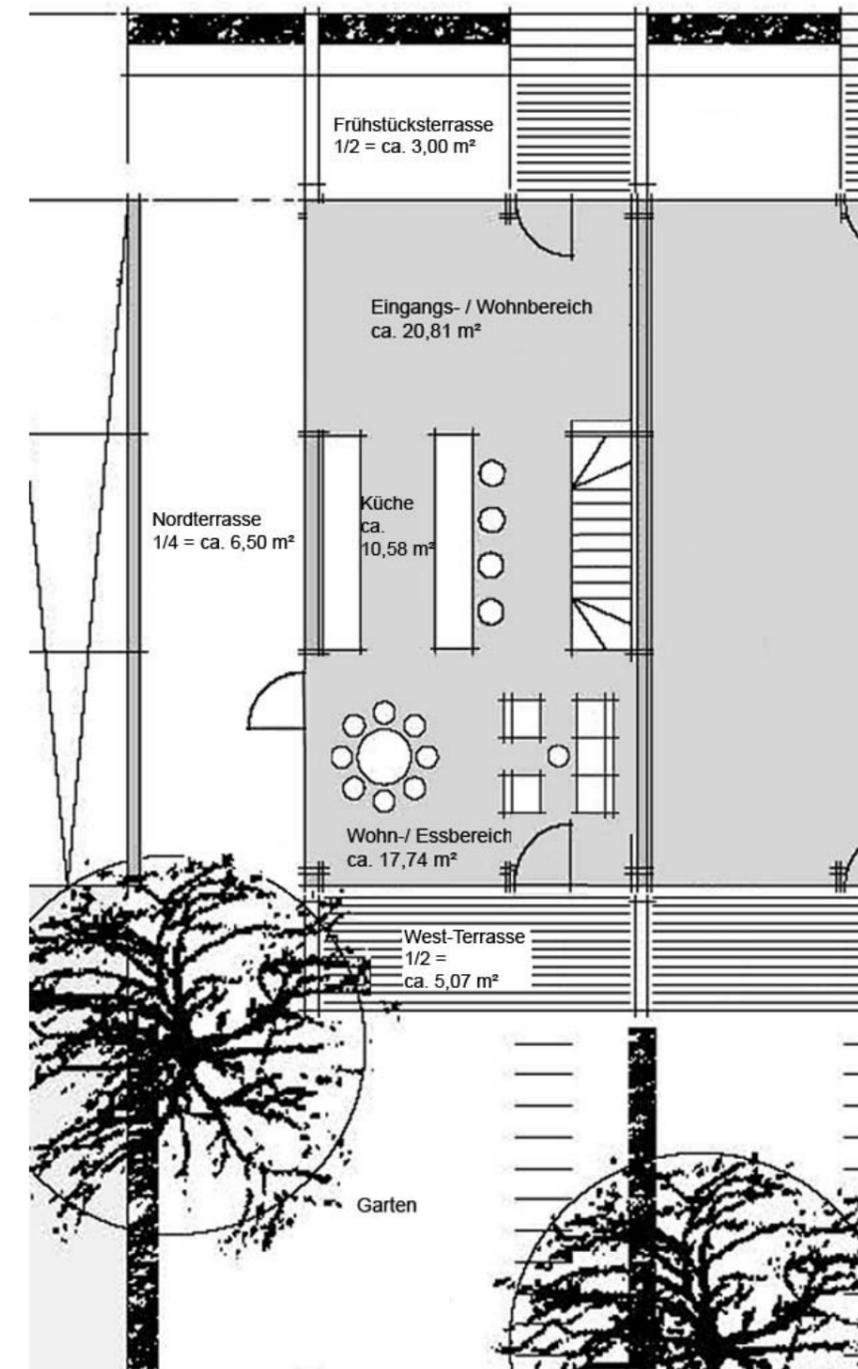
Hobby / UG



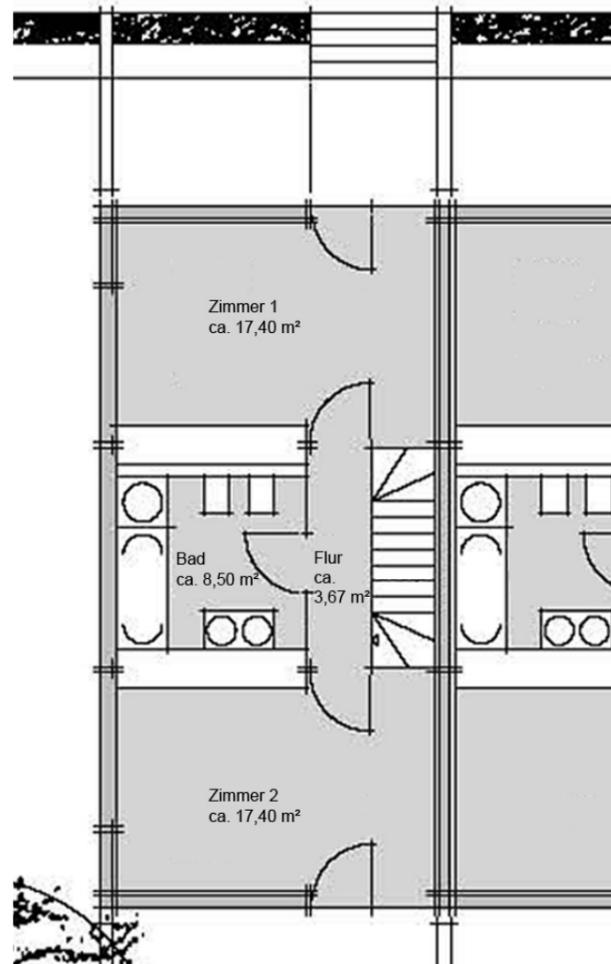
FOTOS



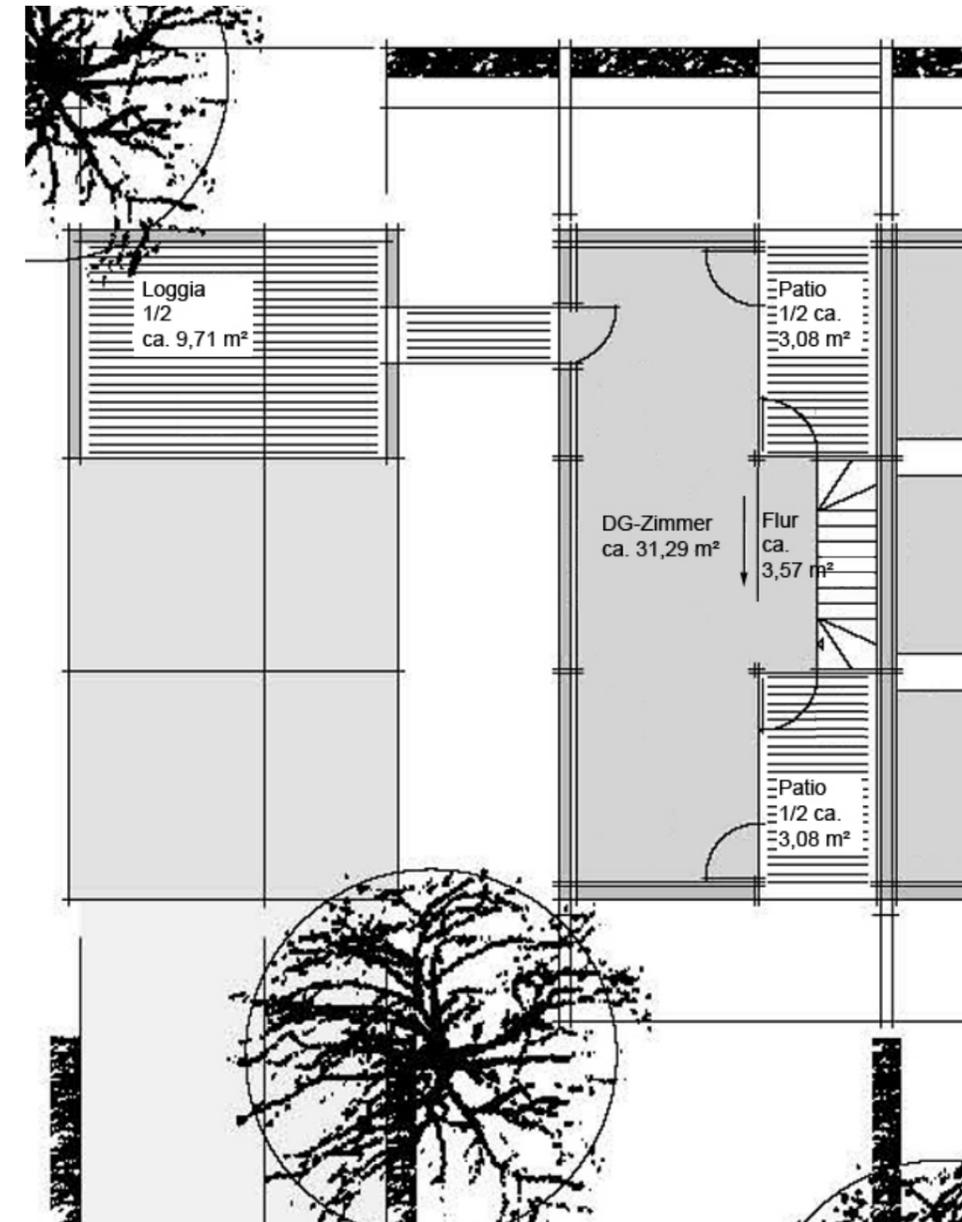
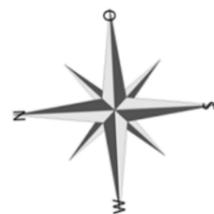
Außenansicht / Einfahrt



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



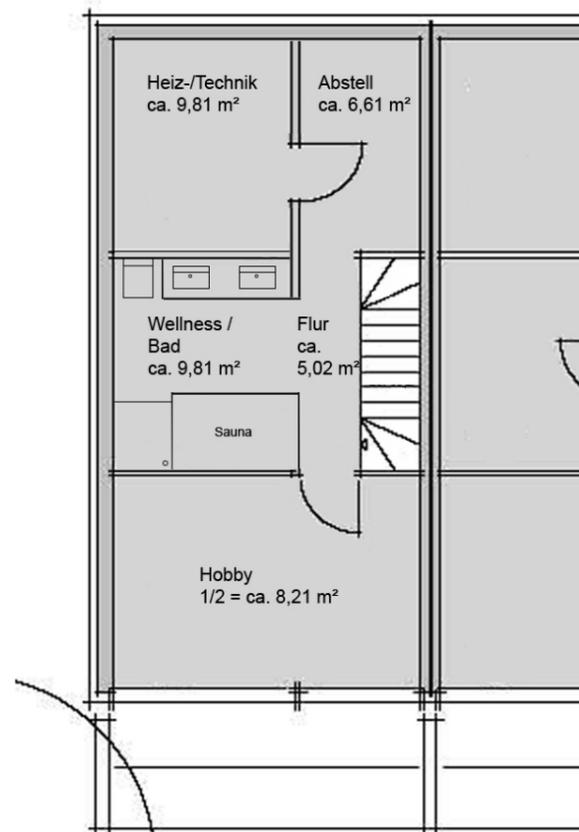
GRUNDRISS
OBERGESCHOSS



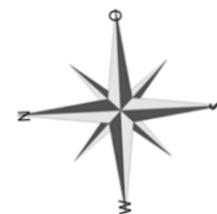
GRUNDRISS
DACHGESCHOSS



FLÄCHENBERECHNUNG



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Eingangs- / Wohnbereich	20,81		20,81
	Küche	10,58		10,58
	Ess- / Wohnbereich	17,74		17,74
	1/2 Terrasse	5,07	5,07	10,14
	1/2 Frühstücksterrasse	3,00	3,00	6,00
	1/4 Nordterrasse	6,50	19,50	26,00
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Zimmer 1	17,40		17,40
	Zimmer 2	17,40		17,40
	Bad	8,50		8,50
	Flur	3,67		3,67
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	DG-Zimmer	31,29		31,29
	Flur	3,57		3,57
	1/2 Patio 1	3,08	3,08	6,16
	1/2 Patio 2	3,08	3,08	6,16
	1/2 Loggia	9,71	9,71	19,42
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	1/2 Hobby	8,21	8,21	16,42
	Flur		5,02	5,02
	Wellness / Bad	9,81		9,81
	Heiz-/Technik		9,81	9,81
	Abstell		6,61	6,61
Gesamt		179,42	73,09	252,51



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.



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