



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Beliebte Lage!
Gemütliches 1-Zimmer-Apartment in Giesing





LAGEBESCHREIBUNG

TRADITIONELLER CHARME UND ZENTRUMSNÄHE IN EINEM

Die hier angebotene Wohnung liegt im Stadtbezirk Obergiesing direkt an der Grenze zur Au und befindet sich somit in einer der beliebtesten Wohnlagen Münchens.

Nicht nur ist diese Wohnung Nahe zum Zentrum Münchens gelegen sondern auch durch ihre Lage im süd-östlichen Teil der Stadt optimal, um in kürzester Zeit in die Berge oder zu den bayrischen Seen zu entfliehen.

Obergiesing ist der nördliche Teil des Stadtviertels Giesing und liegt oberhalb der Hanglinie der Isar auf der östlichen Isarhochterrasse. Dieser zählt zu den traditionellen Stadtteilen, welche das ehemalige Alt-München ausmachten.

Dieser Stadtteil hat sich viel von seinem Charme erhalten und diesen mit den modernen Neuerungen wie einem großen Angebot an Cafés, Restaurants und Bars gemischt.

Eine historische Sehenswürdigkeiten ist zum Beispiel die neugotische Heilig-Kreuz-Kirche.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung.

Von der Wohnung erreicht man in etwa 15 Minuten Fußweg (5 Minuten mit dem Fahrrad) die Isar (Wittelsbacherbrücke) oder in etwa 7 Minuten den traditionsreichen Biergarten Paulaner Am Nockerberg.

In die Münchener Innenstadt (Marienplatz) benötigt man mit dem Fahrrad ca. 11 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln 13 Minuten.

Die nächstgelegenen Bus-, Tram- und U-Bahnstationen sind Silberhornstraße, Kolumbusplatz oder Ostfriedhof.

Auch mit dem Auto sind Sie innerhalb von 5 Minuten auf dem Mittleren Ring (B2R) und somit gut an alle Autobahnen angeschlossen, um schnell und einfach ins Münchner Umland zu gelangen.

Durch die südliche Lage im Stadtgebiet München gelangt man auch schnell in die Berge, Österreich oder an den Chiemsee.

LAGE / ANBINDUNG



Umgebung:

Innenstadt (Marienplatz)	11 Min. Fahrrad 13 Min. ÖPNV
Isar (Wittelsbacherbrücke)	15 Min. Fußweg 5 Min. Fahrrad
Biergarten Nockerberg	07 Min. Fußweg 3 Min. Fahrrad

Öffentliche Anbindung:

Silberhornstr.	05 Min. Fußweg
U-Bahn (U2, U7, U8); Tram (25, N27); Bus (68, X30)	

Kolumbusplatz	05 Min. Fußweg
U-Bahn (U1, U2, U7, U8) Bus (58, 68,52, N45)	

Ostfriedhof	05 Min. Fußweg
Tram (25)	

Mit dem Auto:

Mittlerer Ring	05 Min. Fahrzeit
Berge (Bad Feilnbach)	47 Min. Fahrzeit
Starnberger See	28 Min. Fahrzeit
Tegernsee	40 Min. Fahrzeit
Chiemsee	1 Std. Fahrzeit



OBJEKTbeschreibung

WOHNANLAGE

Diese 1-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1972 errichteten Gebäudes mit etwa 110 Wohneinheiten.

Zur Wohnanlage selbst gehören sechs aneinander grenzende Mehrfamilienhäuser.

In der Anlage wurden in den letzten Jahren bereits einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Fenster 2011
- Schließanlage 2012
- Fassade inkl. Balkone 2018/19
- Außenanlagen (Innenhof) 2019

WOHNUNG

Die Wohnung verfügt über eine Diele mit ausreichend Platz für einen geräumigen Schrank, ein Badezimmer, eine separate Küche und einen offenen Wohn-, Ess- und Schlafraum. Von diesem haben Sie einen Zugang auf den nach Süd-Osten ausgerichteten, überdachten Balkon (Loggia). In der Wohnung wurde 2012 ein neuer Laminatboden verlegt.

Die Wohnung lässt sich bequem über das geräumige Treppenhaus oder mit dem Aufzug erreichen.

Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum.

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	auf Anfrage
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	110
Verwaltung	WEG
Aufzug	ja
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Etagen	UG - 3. OG
Gemeinschaftsflächen	Waschraum, Fahrradraum, Innenhof

WOHNUNG

Miteigentumsanteile	Wohnung: 58/10.000
Wohngeld mtl. (lt. WP 2024)	Wohnung 196,19 € davon umlagefähig ca. 85,43 €
Wohnfläche	ca. 31,89 m ²
Nutzfläche	ca. 5,53 m ² inkl. Kellerabteil
Zimmer	1
Kellerabteil	ja, separates Abteil
Stellplatz	nein
Etage	2. OG
Bezug	frei

OBJEKTDATEN

Instandhaltungsrücklage Wohnungen (Stand: 31.12.2022)	Gesamt: 454.999,34 € Anteil: 2.638,99 €
Instandhaltungsrücklage Lift (Stand: 31.12.2022)	Gesamt: 21.897,96 € Anteil: 127,00 €

ENERGIE DATEN

Befeuerungsart	Heizöl
Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	Verbrauch
Energieeffizienzklasse	D
Kennwert	122,4 kWh/(m ² *a)

BESONDERHEITEN

Nutzung	Eigennutzung / Kapitalanlage
---------	------------------------------

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	290.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuerin	Frau Alina Seiz (089 444 55 66 –14)

FOTOS



Wohnen und Schlafen

Wohnen und Schlafen



FOTOS



Küche

FOTOS



Badezimmer

Diele



FOTOS



Balkon

FOTOS



FOTOS



Aussenansicht

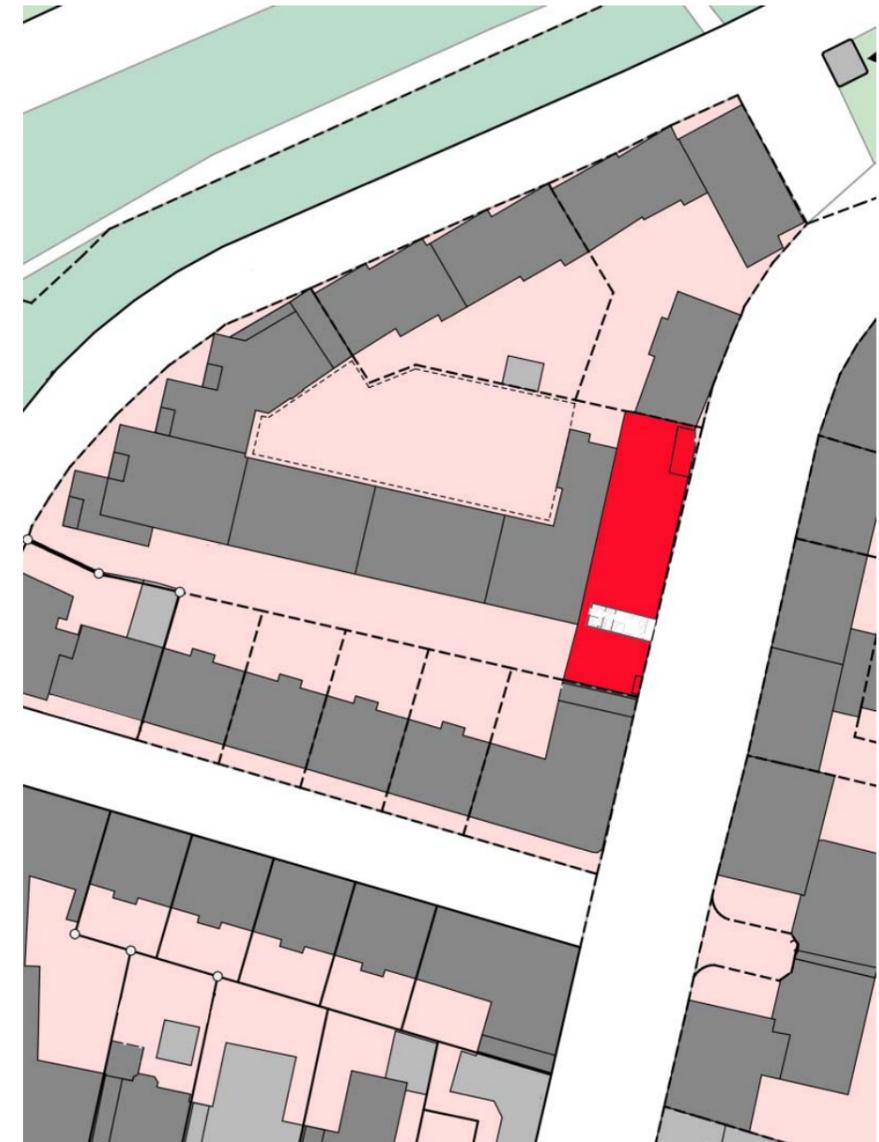
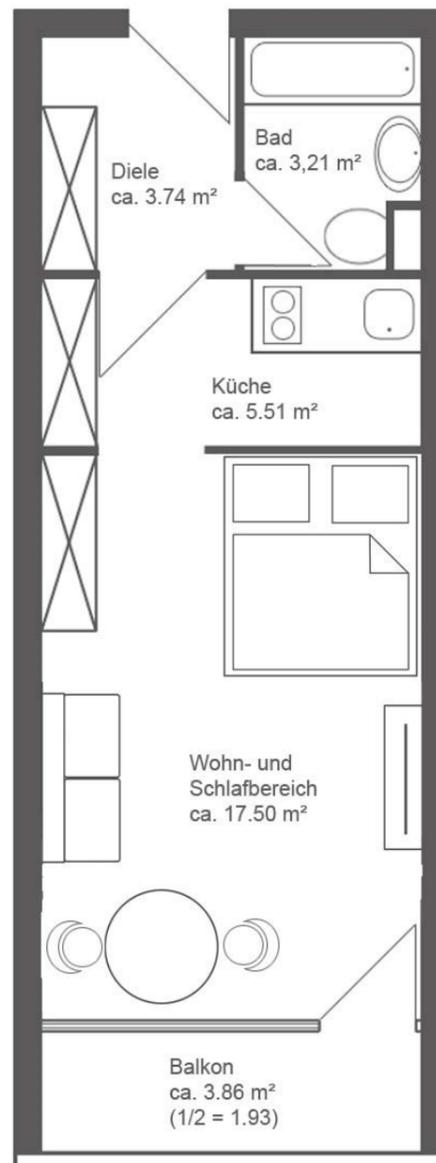
Innenhof



WOHN-/NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Wohn- und Schlafbereich	17,50		17,50
Küche	5,51		5,51
Bad	3,21		3,21
Diele	3,74		3,74
Balkon / Loggia (1/2)	1,93	1,93	3,86
Kellerabteil		3,60	3,60
Gesamt	31,89	5,53	37,42

Alle Maße sind dem Aufteilungsplan entnommen und nicht verbindlich!

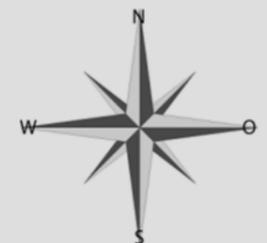


GRUNDRISS WOHNUNG

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



LAGEPLAN





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 Alina Seiz
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.



FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück
(im Wohn- und Gewerbeimmobilien)

Bauträgerschaft

Abklärung der Bebaubarkeit

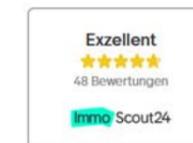
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

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