



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Maisonettewohnung mit voll ausgebautem Dachstudio
und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**



LAGEBESCHREIBUNG

Allach / Karlsfeld liegt im Nordwesten von München. Der Stadtbezirk verbindet eine industrielle Tradition (u.a. MAN, MTU) mit ruhigen, grünen Wohnbereichen entlang der Würm.

Die S-Bahn-Linie S2 (Karlsfeld) ist nur 10 Minuten fußläufig von der Wohnung entfernt. In ca. 20 Minuten erreichen Sie von hieraus die Münchner Innenstadt. Buslinien ergänzen die gute Anbindung zur nahen Umgebung.

In wenigen Minuten erreichen Sie zudem mit dem Fahrrad zahlreiche Freizeitaktivitäten - besonders attraktiv sind die vielen Naherholungsflächen wie der Allacher Forst, Allacher Lohe, Angerlohe und zahlreiche Seen (Langwieder See, Lußsee). Auch der Oertelplatzes, ein moderner Quartiersplatz mit Einkaufszentrum (EVER.S) und Cafés erreichen Sie in 10 minütiger Fahrradnähe.

Die Nahversorgung ist hervorragend – Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Schulen, u.a. das Gymnasium Karlsfeld, befinden sich in näherer Umgebung - ideal für alle, die in dörflicher, familiärer Umgebung, mit Natur und Ruhe leben möchten, aber die Vorzüge einer modernen Infrastruktur und Stadtrandleben nicht missen wollen.

Zu Fuß	
EDEKA Supermarkt	05 Min.
S-Bahn Karlsfeld	10 Min.
Mit dem Rad	
See Allacher Lohe	05 Min.
EVER.S	12 Min.
Erholungsgebiet Karlsfelder See	13 Min.
Münchner Golf Eschenried	19 Min.
Mit dem Öffentlichen MVV	
Hauptbahnhof	17 Min.
Marienplatz	20 Min.
Flughafen München	55 Min.
Mit dem Auto	
Auffahrt Autobahnanschluss 10 Ludwigsfeld	05 Min.
Erholungsgebiet Karlsfelder See	09 Min.
Münchner Golf Eschenried	12 Min.
Langwieder See	14 Min.
Flughafen München	22 Min.

OBJEKTDESCHEIBUNG

In einem 40-Parteienhaus, welches mit großer Rasenfläche und Spielplatz liebevoll angelegt wurde, befindet sich die hier zum Verkauf angebotene Wohnung.

Es handelt sich um eine charmante Maisonettewohnung, welche gut geschnitten ist und mit viel Potenzial und optimaler Raumaufteilung besticht.

Über einen Personenaufzug gelangen Sie in den 4. Stock und zur Wohnung. Die Wohnung ist vollständig abgeschlossen und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Beim Betreten der Wohnung erreichen Sie Eingangsbereich, der den Blick direkt in den großzügigen Wohn-Essbereich öffnet. Hier sorgt der Zugang zum sonnigen Westbalkon für eine helle und freundliche Atmosphäre. Mit freiem Blick in die grünen Baumkronen und in die ruhige Umgebung ist der Westbalkon ein wahres Highlight und perfekt, um die Abendsonne und Sonnenuntergänge zu genießen. Der Küchenbereich schließt sich harmonisch an den Wohnbereich an und schafft eine angenehme Verbindung von Kochen und Wohnen. Zudem befindet sich das Schlafzimmer im hinteren Bereich der Wohnung. Über eine interne Wendeltreppe gelangen Sie in das komplett ausgebaute Dachstudio, das der Wohnung exklusiv zugeordnet ist. Diese zusätzlichen Räume verleihen der Wohnung ihren besonderen Maisonette-Charakter, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verleiht der Wohnung zusätzliche Fläche und einen besonderen Charme.

Die Wohnung und das Gebäude befinden sich in einem gepflegten, jedoch teilweise sanierungsbedürftigen Zustand und bietet besonders durch die zwei Ebenen viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und persönliche Wohnräume.

Zur Wohnung gehört zudem ein ebener Tiefgaragenstellplatz.



Wohnanlage

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	80997 München
Bezirk	Allach
Gebäudetyp	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	40 Wohnungen
Aufzug	ja
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1984
Gemeinschaftsflächen	Trockenraum, Tiefgarage
Rücklagen WEG inkl. Tiefgarage	€ 302.430,81 (zum Stand 31.12.2024)

WOHNUNG

Miteigentumsanteil	29,96 / 1.000
Wohnung & Stellplatz	
Wohngeld Wohnung	380 € mtl.
Gesamtfläche	ca. 79 m²
Wohnfläche	ca. 54 m² (zzgl. 17 m² im Dachstudio, diese Fläche ist noch nicht offiziell durch eine Nutzungsänderung als Wohnfläche ausgewiesen worden, jedoch bereits komplett ausgebaut und bewohnbar)
Nutzfläche	ca. 8 m²
Etage	4. OG und DG
Zimmer	2 zzgl. komplett ausgebautem Dachstudio mit 2 zusätzlichen Räumen
Badezimmer	1
Fenster	Kunststofffenster 2016, Holzfenster (Erker)

OBJEKTDATEN

Bodenbelag	Parkett, Fliesen
Balkon / Loggia	ja, nach Westen ausgerichtet, Fernblick
Kellerabteil	nein
TG-Stellplatz	ja, eben
Zustand Wohnung	gepflegt, teilweise renovierungsbedürftig
Sanierungsmaßnahmen Anlage	Dach (2025) Fenster (2016)
Renovierungen Wohnung	Boden und Badezimmer (2005)
Bezug	ab sofort

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja, Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	85,11 kWh/(m²*a)

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	410.000 €
Kaufpreis TG-Stellplatz	20.000 €
Provision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Auftragsart	im qualifizierten Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Frau Natalie Ritter

FOTOS



Wohnbereich im 4.OG

Wohnbereich im 4. OG



FOTOS



Westbalkon

FOTOS



Badezimmer

FOTOS



Küche

Schlafzimmer



Wendeltreppe ins DG



FOTOS



Dachstudio

Dachstudio



FOTOS



Dachstudio

FOTOS



Tiefgarage

Tiefgarageneinfahrt



FOTOS



Zuwegung



FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE

	Raum	Wfl.	Nfl.	Gesamt
4. OG	Eingang	4,80		4,80
	Bad	4,00		4,00
	Wohnen	24,24		24,24
	Küche	4,57		4,57
	Schlafzimmer	14,65		14,65
	Balkon	1,82	1,82	3,64
DG	Gang		2,04	2,04
	Dachstudio Raum 1		5,16	5,16
	Dachstudio Raum 2		15,87	15,87
Gesamt		54,08	24,89	78,97



GRUNDRISS
4. 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 2,975 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

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.

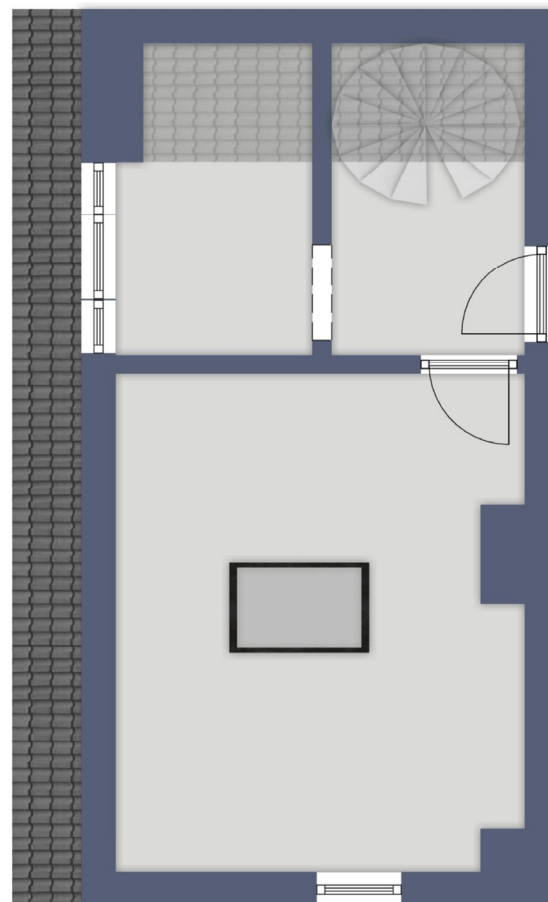
D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

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

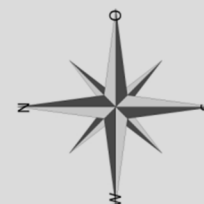
Widerrufsrecht

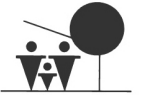
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der Widerruf ist zu richten an:



GRUNDRISS DACHSTUDIO

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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.

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.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

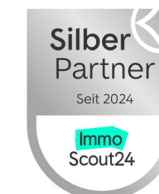
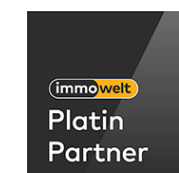
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

hausinterne Hausverwaltung

Mietverwaltung

hauseigener ehem. Notariatsrat - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de