



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH





## LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt in München-Allach nahe der Grenze zu Karlsfeld – eine perfekte Kombination aus Stadt Nähe und Natur.

**Mobilität:** Der Weg zur S-Bahn ist minimal: Die Station Karlsfeld (S2) ist nur 10 Gehminuten entfernt. Zu den Pendlerzeiten fährt die S-Bahn im **10-Minuten-Takt**, was Sie in ca. 20 Minuten ins Münchner Zentrum bringt. Die Anbindung an die A8 und A99 ist ebenfalls optimal.

**Freizeit & Familie:** Die Nähe zu sämtlichen Seen (Karlsfelder See, Langwieder Seenplatte) bietet höchsten Freizeitwert. Im nahen Umkreis befinden sich mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen (Kitas/Krippen) sowie Schulen (z. B. Gymnasium Karlsfeld), was die Lage ideal für kleine Familien macht.

**Fazit**  
Eine lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Westbalkon, Dachstudio und besonderem Grundriss in ruhiger Umgebung – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine Wohnung mit Charakter suchen. **Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieser besonderen Wohnung!**

### Zu Fuß

EDEKA Supermarkt  
S-Bahn Karlsfeld

05 Min.  
10 Min.

### Mit dem Rad

See Allacher Lohe  
EVER.S  
Erholungsgebiet Karlsfelder See  
Münchner Golf Eschenried

05 Min.  
12 Min.  
13 Min.  
19 Min.

### Mit dem Öffentlichen MVV

Hauptbahnhof  
Marienplatz  
Flughafen München

17 Min.  
20 Min.  
55 Min.

### Mit dem Auto

Auffahrt Autobahnanschluss 10 Ludwigsfeld  
Erholungsgebiet Karlsfelder See  
Münchner Golf Eschenried  
Langwieder See  
Flughafen München

05 Min.  
09 Min.  
12 Min.  
14 Min.  
22 Min.

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese charmante Maisonettewohnung befindet sich in einer gepflegten, ruhigen Wohnanlage mit großzügigen Grünflächen und Spielplatz und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, den durchdachten Grundriss und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Da es sich um eine reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr handelt, genießen Sie hier eine absolut ruhige Wohnlage.

Über einen Personenaufzug erreichen Sie bequem das 4. Obergeschoss, wo sich die vollständig abgeschlossene Wohnung über zwei Ebenen erstreckt. Der besondere Maisonette-Stil verleiht der Wohnung ein individuelles und wohnliches Ambiente. Die Wohnung wurde im Jahr **2005 renoviert** (Badezimmer und Parkettböden) und ist **direkt bezugsfrei**. Beim Betreten öffnet sich der Eingangsbereich direkt zum großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch den Zugang zum sonnigen Westbalkon lichtdurchflutet ist. Der Balkon bietet einen freien Blick ins Grüne und lädt dazu ein, entspannte Abende mit Blick auf die Abendsonne und stimmungsvolle Sonnenuntergänge zu genießen. Der Küchenbereich ist harmonisch in den Wohnraum integriert und schafft eine angenehme Verbindung von Kochen und Wohnen. Das Schlafzimmer liegt ruhig im hinteren Bereich der Wohnung und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Über eine interne Wendeltreppe gelangen Sie in das vollständig ausgebauten Dachboden, das exklusiv zur Wohnung gehört. Die Dachbodenfläche (ca. 23 m<sup>2</sup> Nutzfläche) eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht den besonderen Maisonette-Charakter.

Ein besonderes Highlight für die Zukunftssicherheit: Die energetische **Dachsanierung wurde erst diesen Winter 2025 abgeschlossen**.

Ein ebener Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und sorgt für zusätzlichen Komfort.

- **Top-Aktuell:** Energetische Dachsanierung im **Winter 2025** abgeschlossen
- **Renovierung (2005):** Modernisierung von Badezimmer und Parkettboden
- Westbalkon mit Markise und unverbautem Fernblick
- ebener Tiefgaragen-Einzelstellplatz (kein Duplex)
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Rollladen (manuell und elektrisch am Balkonfenster)
- **Energie & Technik:** Fenstererneuerung (2016)
- **Energieeffizienz:** Aktueller Kennwert 85,11 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) – Klasse C. Durch die neue Dämmung (12/2025) ist eine weitere Verbesserung der Effizienz und Senkung der Heizkosten zu erwarten.



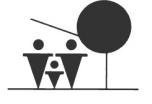
## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Hierfür nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf
Ort	80997 München Allach
Gebäudetyp	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	40 Wohnungen
Aufzug	ja
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1984
Gemeinschaftsflächen	Trockenraum, Tiefgarage
Rücklagen WEG inkl. Tiefgarage	€ 80.861,93 (zum Stand 30.12.2025)
<b>WOHNUNG</b>	
Miteigentumsanteil	29,96 / 1.000
Wohnung & Stellplatz	
Wohngeld Wohnung	380 € mtl.
Gesamtfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup> (inkl. Dachboden)
Etage	4. OG und DG
Zimmer	2 + Dachboden
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
Sanierungsmaßnahmen Anlage	Dach (2025) Fenster (2016)
Renovierungen Wohnung	Boden und Badezimmer (2005)
Bezug	ab sofort
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	
Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja, Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	85,11 kWh/(m <sup>2</sup> *a) <b>vor Dachsanierung!</b>
<b>KAUFPREIS</b>	
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	<b>390.000 €</b>
<b>Kaufpreis TG-Stellplatz</b>	<b>20.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,975% inkl. gesetzl. MwSt.</b>
<b>ALLGEMEINES</b>	
Auftragsart	im qualifizierten Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Frau Natalie Ritter



**FOTOS**



Wohnbereich im 4.OG

**FOTOS**



Essbereich - Visualisierung nach Fensteranstrich

Westbalkon



Essbereich



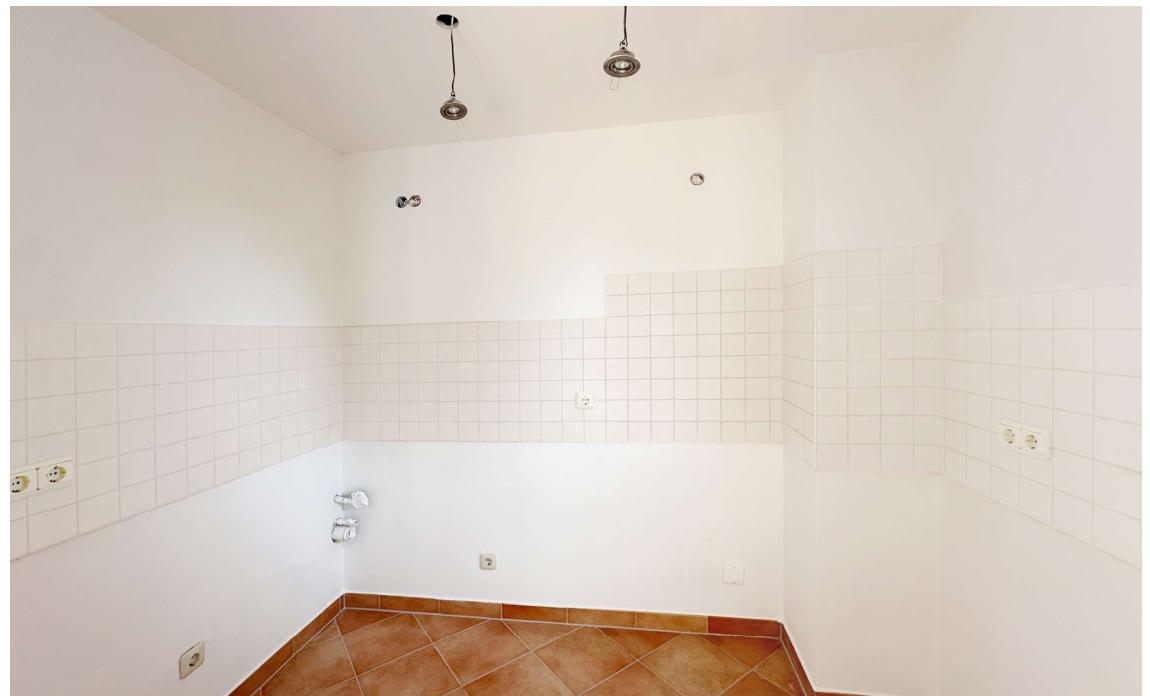


**FOTOS**



Badezimmer

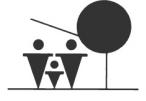
**FOTOS**



Küche

Schlafzimmer





**FOTOS**



Dachboden Raum 2

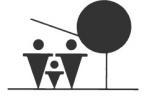
**FOTOS**



Treppenabgang

Dachboden Raum 1





**FOTOS**



Tiefgarage

**FOTOS**



Dachsanierung Winter 2025

Tiefgarageneinfahrt





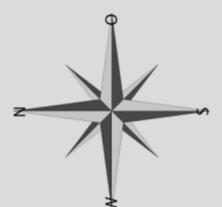
## FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE

	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
	Gang		2,04	2,04
DG	Dachboden Raum 1		5,16	5,16
	Dachboden Raum 2		15,87	15,87
	Gesamt	<b>54,08</b>	<b>24,89</b>	<b>78,97</b>



## 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](mailto: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 Objektentgänger 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 verbreiteten 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.

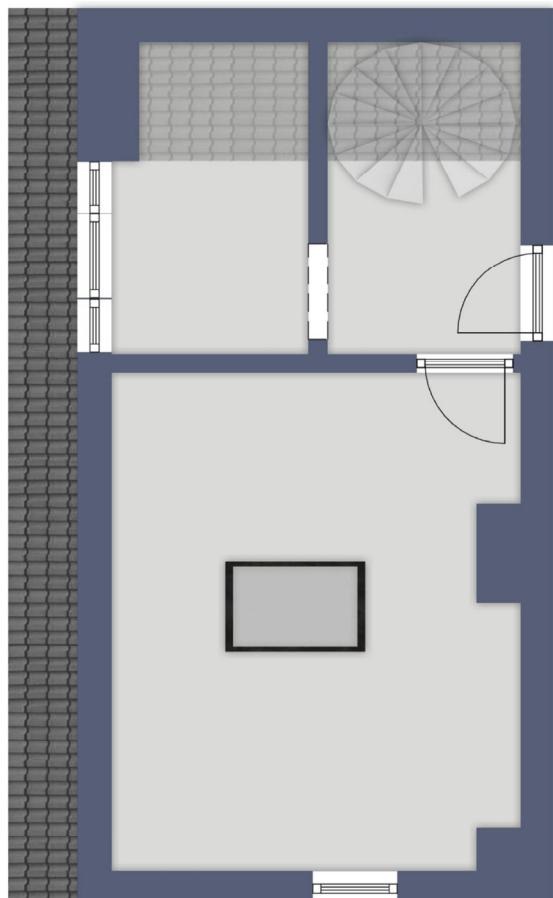
### D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

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

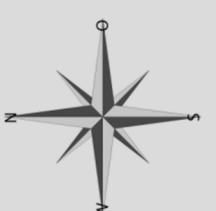
#### Widerrufsrecht

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 DACHBODEN

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-bautraege.de](mailto:info@ritter-bautraege.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-Widerrufformular

(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-bautraege.de](mailto:info@ritter-bautraege.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-bautraege.de](mailto:info@ritter-bautraege.de)  
Internet: [www.ritter-bautraege.de](http://www.ritter-bautraege.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-bautraege.de](mailto:info@ritter-bautraege.de)



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