



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Attraktive Maisonettewohnung mit Westbalkon & Dachboden

80997 MÜNCHEN - ALLACH



LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt in München-Allach nahe der Grenze zu Karlsfeld – eine perfekte Kombination aus Stadtnähe 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	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

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 ausgebaute Dachboden, das exklusiv zur Wohnung gehört. Die Dachbodenfläche (ca. 23 m² 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/(m²*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)

WOHNUNG

Miteigentumsanteil Wohnung & Stellplatz	29,96 / 1.000
Wohngeld Wohnung	380 € mtl.
Gesamtfläche	ca. 79 m²
Wohnfläche	ca. 54 m²
Nutzfläche	ca. 25 m² (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

ENERGIEAUSWEIS

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

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	390.000 €
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

FOTOS



Essbereich - Visualisierung nach Fensteranstrich

Westbalkon



Essbereich



FOTOS



Badezimmer

FOTOS



Küche

Schlafzimmer



FOTOS



Dachboden Raum 2

Dachboden Raum 1



FOTOS



Treppenabgang

FOTOS



Tiefgarage

Tiefgarageneinfahrt



FOTOS



Dachsanierung Winter 2025



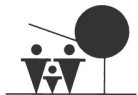
FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE

	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
	Dachboden Raum 1		5,16	5,16
	Dachboden 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.

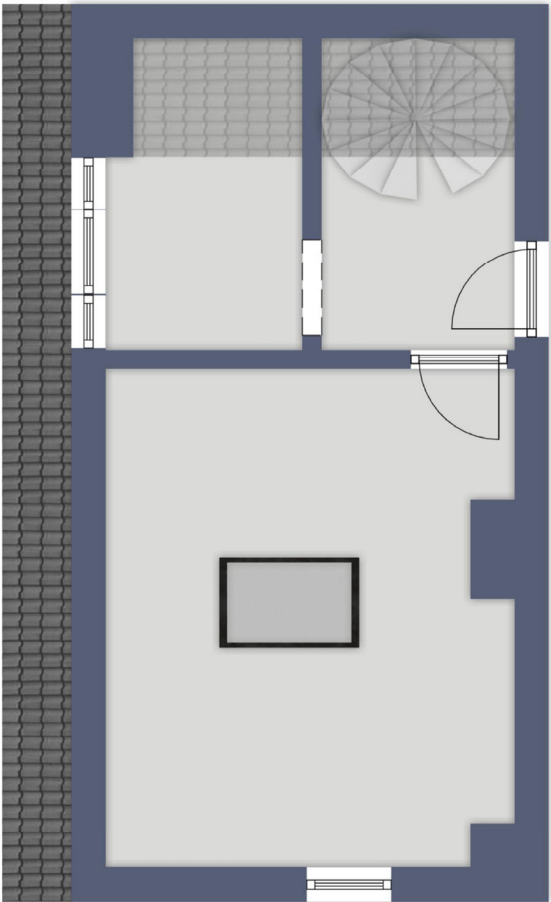
D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

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

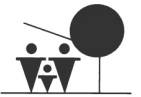
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax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



GRUNDRISS 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-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

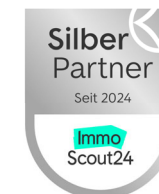
Durchführung von Behördengängen

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