



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

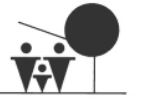


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Freistehender Bungalow mit großem
Entwicklungspotenzial**
81825 MÜNCHEN



LAGEBESCHREIBUNG

TRUDERING - GRÜN. RUHIG. STADTNAH

Das Stadtviertel Trudering liegt im Südosten Münchens und zeichnet sich durch eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung an das städtische Leben aus. Die zentrumsnahe Lage gepaart mit einer naturnahen Umgebung macht Trudering zu einem besonders beliebten Wohngebiet für Familien und Berufspendler.

Trudering bietet seinen Bewohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Stadtteil ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto hervorragend erreichbar. Der S-Bahnhof Trudering (S4, S6) ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Münchener Stadtzentrum, das nur etwa 20 Minuten entfernt liegt. Darüber hinaus sorgt die Nähe zur Autobahn A99 für eine schnelle Anbindung an den Rest des Münchener Umlands.

Der Stadtteil ist von viel Grün umgeben, was ihn besonders attraktiv für Naturliebhaber macht. Zahlreiche Parks und Erholungsgebiete, wie der Waldtruderinger Forst oder der Ostpark bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder Radfahren. Die Riemer Seen und das nahegelegene Erholungsgebiet Riemer Park bieten zudem zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung im Grünen.

Trudering ist zudem für seine gute lokale Versorgung bekannt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Besonders die Riem Arcaden, eines der größten Einkaufszentren Münchens, sind nur wenige Minuten entfernt und bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Freizeitangeboten.

Der Stadtteil zeichnet sich auch durch eine hohe Lebensqualität aus. Hier trifft modernes Wohnen auf ländliche Ruhe – eine ideale Kombination für alle, die die Nähe zur Innenstadt schätzen, aber gleichzeitig eine ruhige, familienfreundliche Umgebung suchen.

Insgesamt bietet Trudering eine ausgezeichnete Mischung aus urbanem Flair und naturnahem Wohnen, mit allen Vorteilen eines bestens erschlossenen Stadtteils.

LAGEPLAN





OBJEKTBE SCHREIBUNG

Dieser freistehende Bungalow wurde 1975 in solider, massiver Ziegelbauweise errichtet und beeindruckt durch seine offene Raumstruktur sowie die großzügige Raumaufteilung. Die Immobilie erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Untergeschoss und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Speicher, der sich über die gesamte Hausfläche erstreckt und über eine Speichertreppe erreichbar ist.

Der Bungalow überzeugt durch seinen durchdachten und großzügigen Grundriss, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Große Fensterflächen im Erdgeschoss sorgen für eine angenehme Belichtung der Wohnräume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der umlaufende Garten beziehungsweise Innenhof bietet eine geschützte Außenfläche mit viel Privatsphäre und sorgt für einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Untergeschoss ergänzt die Wohnfläche um zahlreiche Nutzräume und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobby-, Arbeits- oder Lagerräume. Zum Objekt gehört zudem eine Einzelgarage, die sowohl von der Straßenseite als auch von der Gartenseite über je ein Garagentor und eine Tür zugänglich ist. Dadurch entsteht ein besonders praktischer Zugang zum hinteren Innenhof – ideal beispielsweise für Gartenarbeiten, Fahrräder oder den Transport von Materialien.

Die Immobilie befindet sich in einem kernsanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch aufgrund ihrer soliden Bauweise, des attraktiven Grundrisses sowie der freistehenden Bebauung eine hervorragende Grundlage für eine umfassende Modernisierung und individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Es steht den Käufern jedoch selbstverständlich auch frei, das Objekt abzureißen und einen Neubau zu realisieren. In diesem Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan, die Gestaltung richtet sich nach §34 BauGB (Orientierung an der Nachbarschaft).

Insgesamt stellt sich dieser Bungalow als eine einzigartige Gelegenheit dar, eine Immobilie mit großzügiger Raumstruktur, umlaufendem Garten und großem Entwicklungspotenzial zu erwerben.

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Flur-Nr.	Bekanntgabe nach Anfrage
Grundstücksgröße	601 m ²
Erschließung	ja, von Südosten

BUNGALOW

Bauweise	massive Ziegelbauweise, Kellerwände in Beton, Stahlbetondecken, Holzdachstuhl, Walmdach
Baujahr	1975
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Nutzfläche	ca. 136 m ² zzgl. Speicher
Zimmer	3 zzgl. Küche, Hobbyraum, Keller, Sauna
Schlafzimmer	2
Bäder	1 zzgl. Gäste-WC
Ausrichtung	Süd-Westen
Etagen	EG / UG zzgl. Speicher
Zustand	sanierungsbedürftig

OBJEKTDATEN

Besonderheit	freistehender Bungalow mit umlaufendem Garten / Innenhof real geteiltes Grundstück
Stellplatz	Einzelgarage
ENERGIEAUSWEIS	
Befeuerungsart	Ölheizung
Heizungstyp	Zentralheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	in Bearbeitung
Kennwert	In Bearbeitung
KAUFPREIS	
Kaufpreis	1.290.000 €
Provision	3,57 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.
ALLGEMEINES	
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

FOTOS



Außenansicht / Zufahrt



Garten

FOTOS



Garten

FOTOS



Terrasse



Terrasse

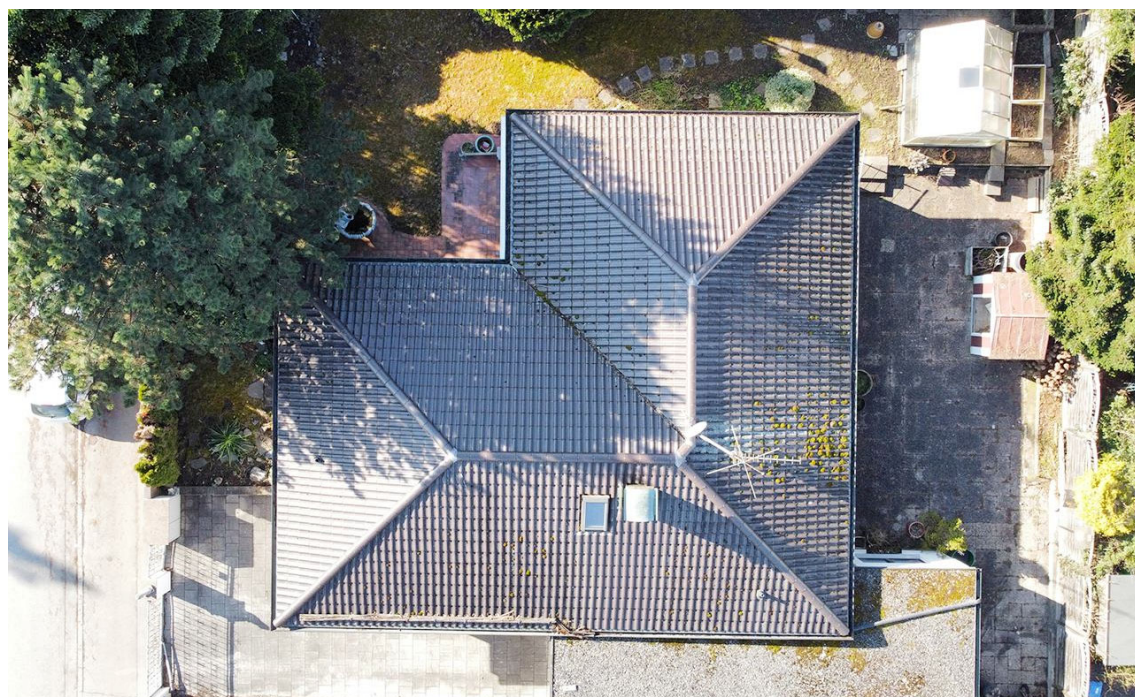


Außenansicht

FOTOS

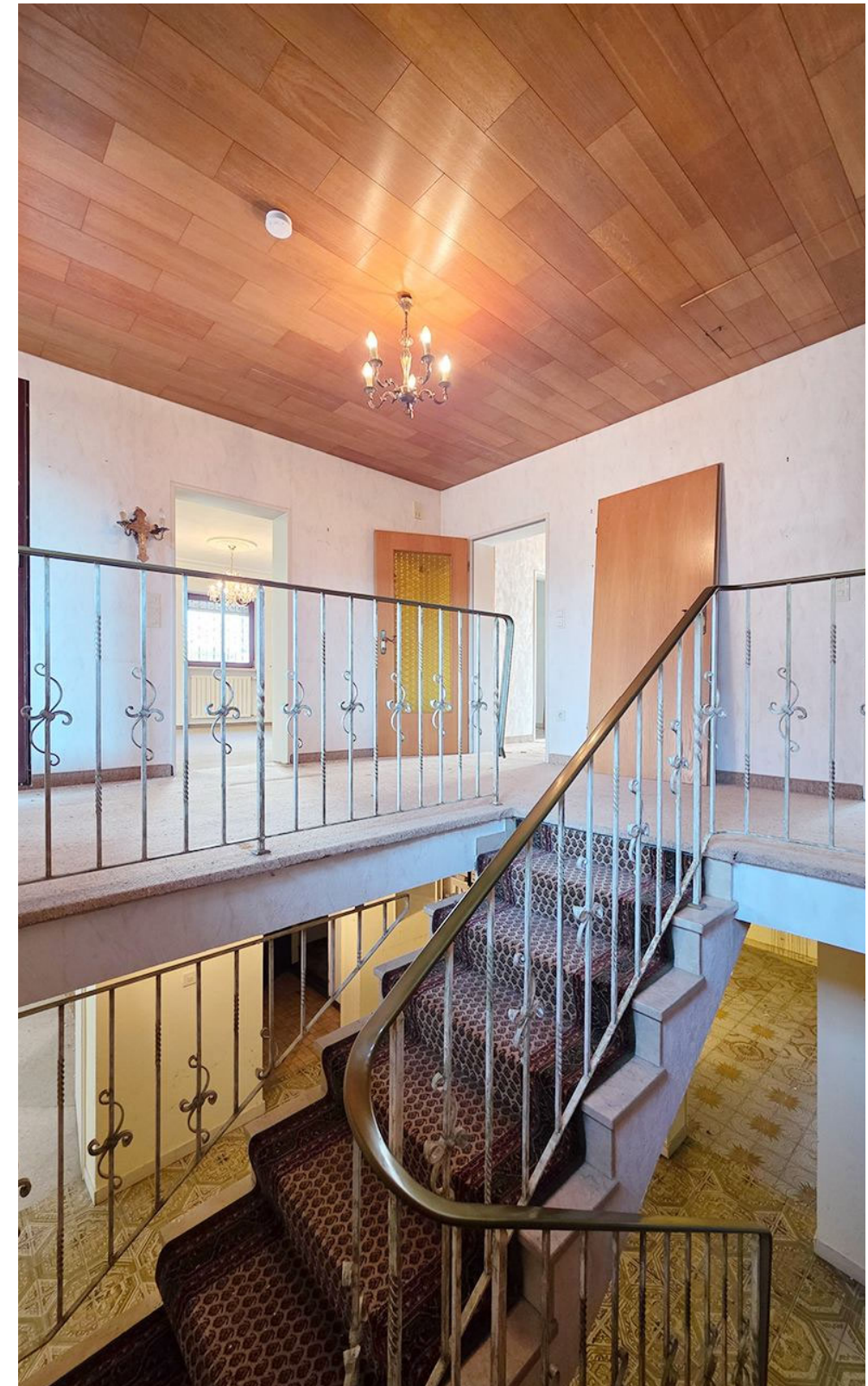


Außenansicht



Vogelperspektive

FOTOS



EG / UG

FOTOS



Diele

FOTOS



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer

FOTOS



Hobbyraum



Speicher



GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT GRUNDSTÜCK

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Diele / Garderobe	6,31		6,31
	WC	1,80		1,80
	Diele	11,66		11,66
	Küche	12,50		12,50
	Wohnzimmer	45,49		45,49
	Kind / Gäste	9,88		9,88
	Schlafzimmer	14,00		14,00
	Bad	9,18		9,18
	Terrasse	4,20	4,20	8,40
	Garage		33,21	33,21
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Hobbyraum	15,41	15,42	30,83
	Treppenraum / Diele		11,66	11,66
	Flur		6,46	6,46
	Tank-/Heizraum		22,57	22,57
	Keller / Waschraum		28,46	28,46
	Sauna		14,48	14,48
Gesamt		130,43	136,46	266,89 zzgl. Speicher

FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

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

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 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

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
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Ansprechpartner Herr Stephan 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.

