



**Ritt Immobilien – Ginsterweg 5 a - 81377 München**  
**Tel.: 089/71909989 - Fax: 089/71909987 - Handy: 0177/4110804**  
**E-Mail: info@ritt-immobilien.de, Homepage: www.ritt-immobilien.de**

## **Expose 2418**

### **2 – Zimmer - Wohnung**

### **81735 München – Neuperlach**

### **Friedrich-Engels-Bogen 3**

#### **Lage:**

Die 2-Zimmer-Wohnung, befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines 8-geschossigen Mehrfamilienhauses in zentraler Stadtlage. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken und Schulen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die öffentliche Anbindung an die Münchener City erfolgt durch die ca. 10 Gehminuten entfernte U-Bahn- / und S-Bahnstation „Quiddestraße“ oder die ca. 1 Gehminute entfernte Busstation „Hugo-Lang-Bogen“ (Bus 195, 197, N45).

#### **Wohnfläche:**

ca. 43 m<sup>2</sup>

#### **Wohngeld:**

mtl. € 453,-- (Die Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten betragen 3.392,59)

#### **Baujahr:**

ca. 1971

#### **Ausstattung:**

Fliesenboden in Diele, Laminatboden im Wohn-/Schlafzimmer; Bad türhoch gefliest, die Küchenzeile wurde im Jahr 2024 erneuert (Kaufpreis ca. 4.300,--); großer Ostbalkon

#### **Kaufpreis:**

VB € 215.000,--

#### **Provision:**

3,57 % incl. MwSt. aus dem Gesamtkaufpreis, fällig und zahlbar bei notariellem Vertragsabschluss

#### **Besichtigung:**

nach telefonischer Absprache mit Ritt-Immobilien, Tel.: 089/71909989 oder 0177/4110804

#### **Sonstiges:**

Die Wohnung ist seit 2008 vermietet. Die Miete wurde 2024 auf € 527,94 + NK-Vorauszahlung in Höhe von € 275,-- erhöht.

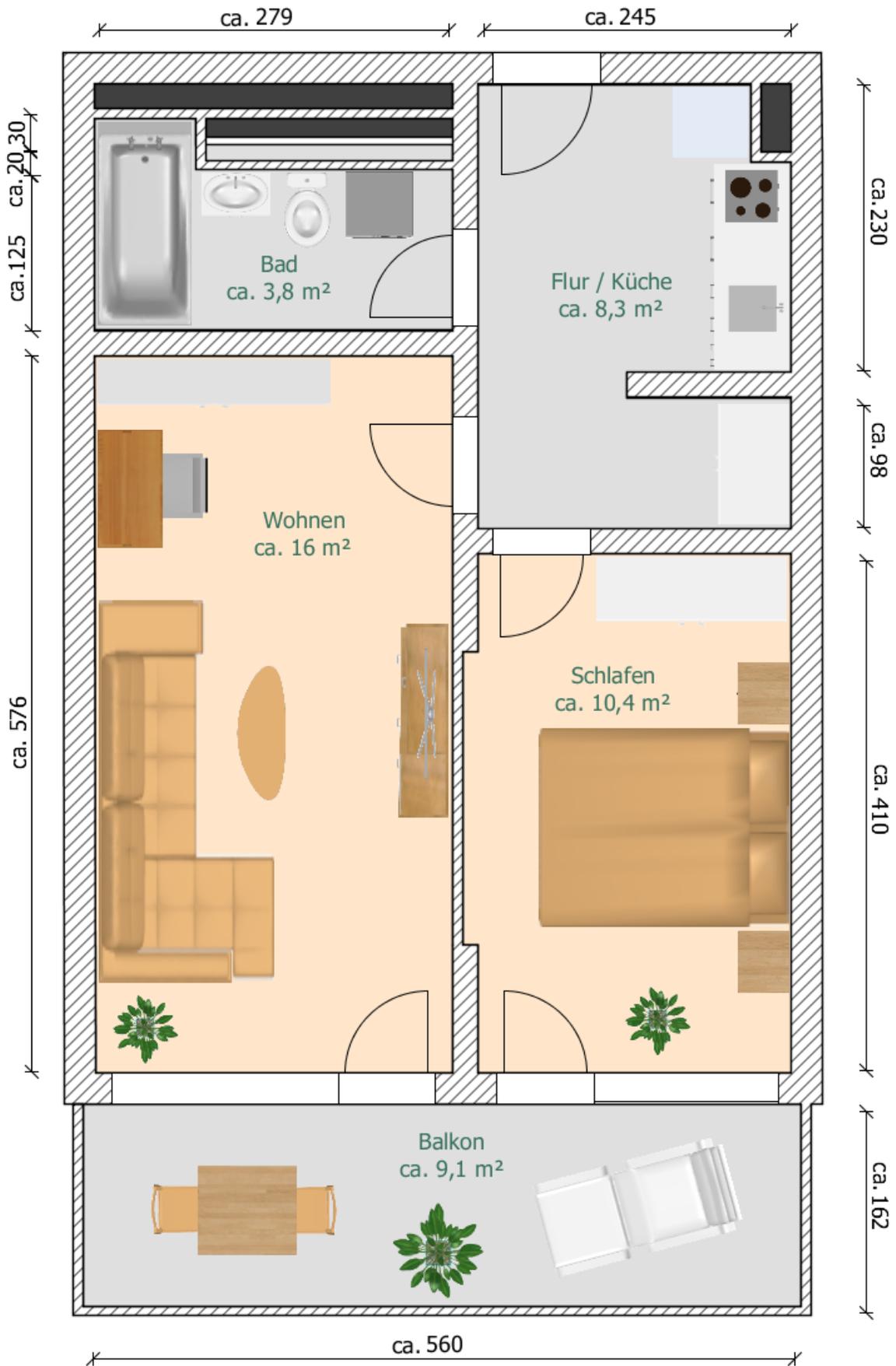
Die Anlage verfügt über ein Schwimmbad.

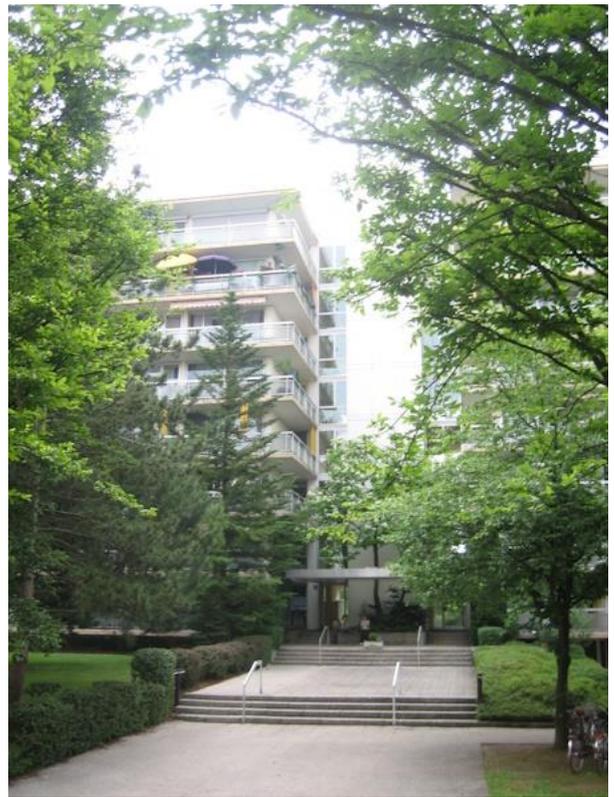
Für das Gebäude liegt ein Energieverbrauchsausweis mit einem Endenergieverbrauchskennwert von 143 kWh/(m<sup>2</sup>.a) vor. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung erfolgt durch Fernwärme. Die Rücklage für den Friedrich-Engels-Bogen 3 und 5 betrug zum 31.12.2023 ca. € 1,4 Mio.. Die Bilder sind von 2005.

#### **Hinweis:**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr, da sie aufgrund Angaben Dritter gegeben werden. Im Übrigen erbringen wir unsere Maklerleistung auf der Grundlage unserer Geschäftsbedingungen, in denen Sie auch die Widerrufbelehrung finden. Wir bitten diese zu beachten.

# Grundrisskizze







Ritt Immobilien  
Roland Ritt  
Ginsterweg 5 A - 81377 München  
Tel.: 089/71909989 - Fax: 089/71909987 - Funk: 0177/4110804  
Email: info@ritt-immobilien.de  
www.ritt-immobilien.de

Die Gewerbeerlaubnis (lt. 34 c Nr. 1 a, b GewO) wurde am 23.12.1988 vom Kreisverwaltungsreferat München, 80466 München erteilt.

Berufskammer: IHK München, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München  
Steuernummer: 167/71257

### Geschäftsbedingungen

Unsere Angebotsangaben der Objekte basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen und garantieren. Ein Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstige Mitteilungen sind nur für Sie - den Adressaten - bestimmt und sind vertraulich zu behandeln. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der im Expose angegebenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen ein nachgewiesenes Objekt 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 nachgewiesenen 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.

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen einen Vertrag mit uns zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Ritt Immobilien, Ginsterweg 5 a, 81377 München, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss einen Vertrag zu widerrufen, informieren.

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 sollen, 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.

Unser Angebot beinhaltet Möglichkeiten der Kommunikation und Datenübermittlung an uns. Alle übermittelten Daten, insbesondere personenbezogene Daten, werden absolut vertraulich behandelt und nur mit Ihrer ausdrücklichen Zustimmung an unmittelbar Betroffenen oder an Dritte weitergeleitet. Wir weisen darauf hin, dass der Datenschutz in offenen Netzen wie dem Internet nach dem derzeitigen Stand der Technik nicht vollständig gewährleistet werden kann. Wir danken Ihnen im Voraus für Ihr Vertrauen das Sie uns entgegenbringen und wenden äußerste Sorgfalt an, um Ihre persönlichen Angaben zu schützen.