



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

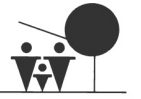


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Ganz oben wohnen im Herzen Altenerdings!  
3-Zimmer-Wohnung mit großem Westbalkon**





## LAGEBESCHREIBUNG

Altenerding ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Erding im oberbayerischen Landkreis Erding. Die altbayerische Herzogstadt Erding mit über 37.000 Einwohnern bildet als Große Kreisstadt das Zentrum des Landkreises und gilt als eine der zukunftsträchtigsten Städte Deutschlands. Erding liegt gut 30 km nordöstlich von München, verfügt über eine strategisch günstige Lage, eine gute Infrastruktur und ist sehr gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Der Flughafen München und die Autobahnen A 92 München-Deggendorf sowie A 94 München-Passau mit allen weiteren Anbindungen sind in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen. Die S-Bahn (Station Altenerding) garantiert Ihnen eine schnelle und bequeme öffentliche Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Den Einwohnern und Besuchern in und um Erding werden viele Möglichkeiten geboten, um ihre Freizeit aktiv zu gestalten: Frei- und Hallenbad, Badeseesee, Eisstadion, Tennisplätze, 3 Golfplätze in der Umgebung, Fitnessstudios und als Highlight die Therme Erding mit dem Rutschen-Paradies Galaxy. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind sowohl in der Innenstadt geboten als auch im großen Stil an verschiedenen Standorten. Die Kreisstadt beherbergt alle wichtigen Ämter, Behörden und Ärzte samt Klinikum. Kindergärten und Kindertagesstätten sowie alle Schulrichtungen sind mehrfach vorhanden. Fußläufig zur Wohnung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte und zahlreiche andere Einkaufsmöglichkeiten. Durch die zentrale Lage ist auch eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen wie Grundschule, Realschule und Gymnasium schnell und einfach zu erreichen. Die Lage der Wohnung bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe und Nähe zu wichtigen Einrichtungen. Mit seiner optimalen Raumaufteilung und der attraktiven Umgebung ist dieses Objekt eine hervorragende Wahl für Käufer, die nach einem Wohnraum in Erding suchen.

### Zu Fuß

<u>Alterding S-Bahnstation S2</u>	10 Min.
<u>Rotwandstraße Bushaltestation Linie 550</u>	03 Min.
<u>Carl Orff Grundschule &amp; Mittelschule Altenerding</u>	07 Min.

### Mit dem Rad

<u>Lidl Supermarkt</u>	05 Min.
<u>Erdinger Stadtpark</u>	05 Min.
<u>Gewerbegebiet Erding</u>	10 Min.

### Mit dem Öffentlichen MVV

<u>Markt Schwaben</u>	27 Min.
<u>Ostbahnhof München</u>	50 Min.
<u>Hauptbahnhof München</u>	60 Min.

### Mit dem Auto

<u>Flughafen München</u>	23 Min.
<u>Garching bei München</u>	30 Min.
<u>Landshut</u>	40 Min.

## OBJEKTbeschreibung

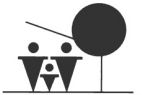
Die sehr gepflegte Wohnanlage in idyllischer Umgebung besteht aus insgesamt 32 Eigentumswohnungen zuzüglich Tiefgarage und wurde im Jahr 1978 erbaut.

Die hier angebotene, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und ist durch einen Personenaufzug oder durch das helle Treppenhaus zu erreichen.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit anschließender Essküche, zwei geräumige Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne, eine Toilette, einen langen Flur sowie eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss. Weiterhin haben Sie vom Wohnzimmer aus einen direkten Zugang zum sonnigen Westbalkon, der Ihnen nicht nur einen schönen Blick ins Grüne bietet, sondern auch genügend Platz für gemütliche Stunden im Freien.

Zur Wohnung gehört zudem ein geräumiges Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Stellplatz, der Ihnen eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit bietet. Auf der Tiefgaragenebene befindet sich weiterhin ein großer und gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum.

Die seit dem 15.07.2020 vermietete Wohnung eignet sich ideal als Kapitalanlage und überzeugt durch eine beliebte Wohnlage, eine gepflegte Ausstattung sowie stabile Mieteinnahmen. Die Kaltmiete beträgt derzeit 1.060 €.



## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	hierfür bitten wir um Kontaktaufnahme
Gebäudetyp	Wohngebäude mit 32 Einheiten
Verwaltung	WEG
Aufzug	ja
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Etage	4. OG / oberstes Stockwerk / keine Dachschrägen
Gemeinschaftsflächen	Vorhof mit Gartenfläche, Fahrradkeller, Müllhäuschen

### WOHNUNG

Miteigentumsanteil Wohnung & TG	319,69 / 1.000
Wohngeld	393,17 € mtl. (aus WP 2024) davon auf Mieter umlagefähig ca. 235 €
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup> zzgl. Kellerabteil
Zimmer	3
Badezimmer	1
Toilette	1
Einbauküche	ja (Mietereigentum)
Waschmaschinenanschluss	ja

## OBJEKTDATEN

Balkon / Loggia	ja, westlich ausgerichtet
Kellerabteil	ja
Stellplatz	ja
Zustand	dem Baujahr entsprechend, gepflegt
Bezug	vermietet seit 15.07.2020

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja
Kennwert	103 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### KAUFPREIS

<b>Kaufpreis Wohnung</b>	<b>370.000 €</b>
<b>Kaufpreis TG-Stellplatz</b>	<b>20.000 €</b>
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>390.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.</b>

### ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

## MERKMALE / HIGHLIGHTS

### LAGE

- idyllische und sehr gut angebundene Lage
- alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad in Kürze erreichbar

### ALLGEMEIN

- Wohngebäude mit 32 Einheiten
- Baujahr Wohngebäude 1978
- Tiefgarage
- Personenaufzug
- Wohngebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- schön angelegte gemeinschaftliche Grünfläche rund um das Wohngebäude
- optimale Lage, Größe und Aufteilung, ideal für Kapitalanleger

### WOHNUNG

- 3-Zimmer-Wohnung
- 4. Obergeschoss
- Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand
- großzügiger Westbalkon / vom Wohnzimmer aus zu begehen
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Einbauküche mit jeglichen Elektrogeräten (Mietereigentum)
- 2-fach verglaste Holz- sowie Kunststoffenster
- Jalousien in allen Räumen
- Badezimmer mit Badewanne (Toilette und Badezimmer sind getrennt)
- Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- hohes und geräumiges Kellerabteil
- TG-Stellplatz
- vermietet seit 15.07.2020

## FOTOS



Eingangsbereich

FOTOS



Wohnzimmer

Wohnzimmer



FOTOS



Küche

FOTOS



Diele

FOTOS



Schlafen

Kind



Badezimmer



FOTOS



Westbalkon

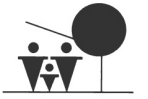
Ansicht Ost / Eingang



FOTOS



Ansicht West / Balkon



## WOHN-/NUTZFLÄCHE

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Wohnzimmer	23,35		23,35
Küche	5,96		5,96
Essen	4,50		4,50
Kind	12,65		12,65
Schlafen	14,47		14,47
Bad	4,78		4,78
WC	2,16		2,16
Flur	10,09		10,09
Abstellkammer	1,64		1,64
Balkon	3,07	3,07	6,14
zzgl. Kellerabteil			
<b>Gesamt</b>	<b>82,67</b>	<b>3,07</b>	<b>85,74</b>

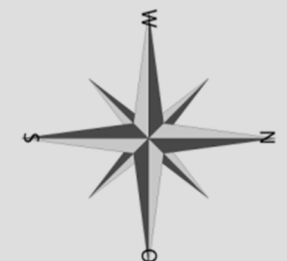
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

## GRUNDRISS

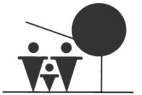


## GRUNDRISS 4. OG

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 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 2,38% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

## 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:

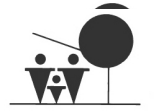
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen  
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

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

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



### FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

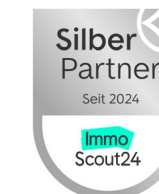
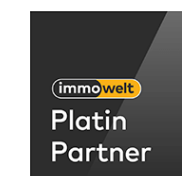
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Mietverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



Tel. 089/444 55 66 0  
[info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



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