



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

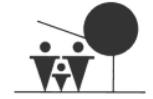


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**3-Zimmer-Wohnung in zentraler
und ruhiger Lage von Grünwald**





LAGEBESCHREIBUNG

ZENTRALE UND RUHIGE LAGE

Grünwald mit seinen ca. 11.000 Einwohnern liegt etwa 12 km entfernt im Süden der Landeshauptstadt München oberhalb des Isartals und ist eine der exklusivsten Gemeinden Deutschlands.

Von der Wohnung erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten den Marktplatz der Gemeinde. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Boutiquen, kleine Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants.

Unter anderem das populäre Lokal „Eierwiese“ befindet sich in der näheren Umgebung der Wohnung und lädt mit seinem gemütlichen Biergarten zur Einkehr ein.

Der Ort verfügt über mehrere Kindergärten, eine Tagesstätte und einen Hort, eine Grundschule, ein Gymnasium, eine VHS sowie für die Kreativen unter Ihnen eine Musikhochschule und eine Schauspielschule.

Die ärztliche Versorgung ist durch das Grünwalder Ärztehaus, Allgemeinärzte und Ärzte mehrerer Fachrichtungen gegeben. Zudem ist das Harlachinger Krankenhaus schnell und einfach mit dem Auto zu erreichen.

Mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 240% liegt Grünwald in einem attraktiven Bereich und lockt somit eine Vielzahl erfolgreicher Unternehmen an.

Die Tramhaltestelle „Derbolfinger Platz“ ist in ca. 10 min. zu Fuß zu erreichen. Von hier verkehrt die Linie 25 bis in die Münchner Innenstadt.

Die nächstgelegenen S-Bahnstationen befinden sich entweder in Höllriegelskreuth S7 (Bus ca. 13 min. / Auto ca. 6 min.) oder in Furth (S3) (Bus ca. 20 min. /Auto ca. 9 min.).

Sie sind umgeben von grünen, in ihrer Ursprünglichkeit erhaltenen Wäldern, die immer wieder zu neuen Wanderungen und Radtouren einladen. Der beliebte Deininger Weiher lädt zum Baden ein und das nahe Isartal zu langen Spaziergängen. Der Grünwalder Forst bietet mit dem Walderlebniszentrums Adrenalin im Kletterpark und auch ein Ausflug in den Freizeitpark Grünwald mit einem breiten Angebot an verschiedenen Sporteinrichtungen sowie familiengerechten Spiel- und Freizeitbereichen, einem Schwimmbad- und Saunabereich und einer Eislaufbahn im Winter lohnt sich. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunnthal und der Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

Auch für Wochenend-Ausflüge in die Berge oder zu den umliegenden Seen ist Grünwald mit der Anbindung an die A8/A995 der ideale Ausgangspunkt. Sei es ein Ausflug an den Chiemsee, Tegernsee, Schliersee, Starnberger See oder Ammersee - Sie haben die Qual der Wahl.

Mit seinem ländlichen Charakter, seiner Nähe zur Landeshauptstadt, zu den Bergen und den bayrischen Seen könnte dieser Ort für Sie zu einem idealen Zuhause werden.

LAGEPLAN



Mit dem Auto:

<u>München (Zentrum)</u>	30 Min.
<u>Deininger Weiher (Badesee)</u>	12 Min.
<u>Starnberger See</u>	25 Min.
<u>Bad Feilnbach (Schwarzenberg)</u>	40 Min.
<u>Garmisch-Partenkirchen</u>	1 Std. 04 Min.

Mit den öffentlichen Verkehrsmittel:

<u>München (Zentrum)</u>	40 Min.
<u>Sendling (Harras)</u>	38 Min.



OBJEKTBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE

Das Mehrfamilienhaus wurde 1999 in Massivbauweise errichtet und in acht Einheiten unterteilt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 10 Stellplätzen.

Für die Hausbewohner wurde auch ein kleiner Teil des hinteren Gartens zur gemeinschaftlichen Nutzung abgetrennt.

Das Haus wurde 2022 an das Geothermie Netz (Fernwärme) der Gemeinde Grünwald angeschlossen. Da aktuell noch nicht genug Daten für einen neuen Energieausweis vorliegen wurde dies in den Angaben noch nicht berücksichtigt.

WOHNUNG

Die gut geschnittene ca. 81 m² große Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist durch ein helles und offenes Treppenhaus (ohne Aufzug) zu erreichen. Die Wohnung befindet sich ruhig auf der von der Straße abgewandten Seite des Gebäudes.

Die Wohnung besteht aus einem hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer, welches sich zur Nutzung als Büro oder Kinderzimmer anbietet, einer separaten Küche, einem großen Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche und einem extra Gäste-WC. Alle Räume werden durch einen weitläufigen Flur miteinander verbunden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Westbalkon, welcher sich über die gesamte Rückseite des Gebäudes erstreckt und einen Blick ins Grüne bietet. Dieser Balkon ist von allen Wohnräumen der Wohnung zugänglich. An den Wohnbereich schließt sich auch die große Süd-Loggia mit ca. 10 m² an. Auch von dieser haben Sie einen Blick ins Grüne und auf das historische Bauernhaus in der Nachbarschaft.

In der Wohnung wurden vor kurzem umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt. Z.B. wurde die Wohnung komplett gestrichen, in den Bädern und im Flur wurden Deckenspots eingebaut und die Elektrik teilweise erneuert. In den Wohnräumen sowie im Flur wurde ein hochwertiger Dielenparkett verlegt.

Zur Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil, ein separater Anschluss in einem gemeinschaftlichen Waschraum und zwei nebeneinander liegende TG-Stellplätze, welche nicht durch einen Säule getrennt sind.

MERKMALE

- Massivbauweise
- neuer Anstrich in der gesamten Wohnung
- neue Deckenspots in Flur, Bad & WC
- neuer, hochwertiger Dielenparkettboden
 - große Süd-Loggia
 - geräumiger West-Balkon
 - Rollläden an den Fenstern
 - 2x ebenerdiger TG-Stellplatz
- separater Waschmaschinenanschluss im Keller
 - gemeinschaftlicher Gartenanteil

OBJEKTDATEN

GEBAUDE UND LAGE

Adresse	Auf der Eierwiese 16, 82031 Grünwald
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten	8
Verwaltung	WEG
Aufzug	nein
Baujahr	1999
Zustand	teilrenoviert
Etagen	UG - 2. OG (DG)
Gemeinschaftsflächen	Waschraum, Sitzbereich im Garten

WOHNUNG

Miteigentumsanteil	Wohnung: 133,83/1.000 TG-Stellplatz je : 1/1.000
Wohngeld inkl. TG mtl. (lt. WP 2025)	Wohnung 510 € davon auf Mieter umlagefähig ca. 306 €
Rücklagen der Gemeinschaft	ca. 25.000 € (Stand 31.12. 2024)
Wohnfläche	ca. 80,95 m ²
Nutzfläche	ca. 21,10 m ² inkl. Kellerabteil
Zimmer	3
Bäder und WCs	2
Kellerabteil	ja, separates Abteil
Stellplatz	2x ebenerdiger TG-Stellplatz
Etage	1. OG
Bezug	frei



OBJEKTDATEN

ENERGIE DATEN

Befeuerungsart	Geothermie seit 2022 (Umstellung wurde im Energieausweis noch nicht berücksichtigt)
Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	Verbrauch
Energieeffizienzklasse	D
Kennwert	119 kWh/(m ² *a)

BESONDERHEITEN

Nutzung	Eigennutzung / Kapitalanlage
---------	------------------------------

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung oder Büro	659.000 €
Kaufpreis Stellplatz	je 25.000 € (50.000 €)
Gesamtpreis	709.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter (089 444 55 66 –11)

FOTOS



Wohnen



Wohnen



FOTOS



Schlafen

FOTOS



Küche

Kind / Büro



Flur





FOTOS

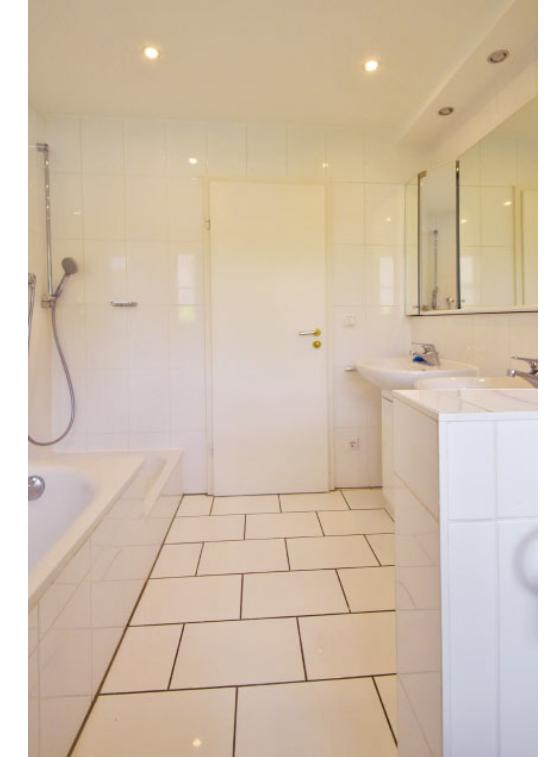


Flur

FOTOS



Badezimmer



Gäste-WC





FOTOS



Süd-Loggia

FOTOS



West-Balkon

Süd-Loggia



West-Balkon





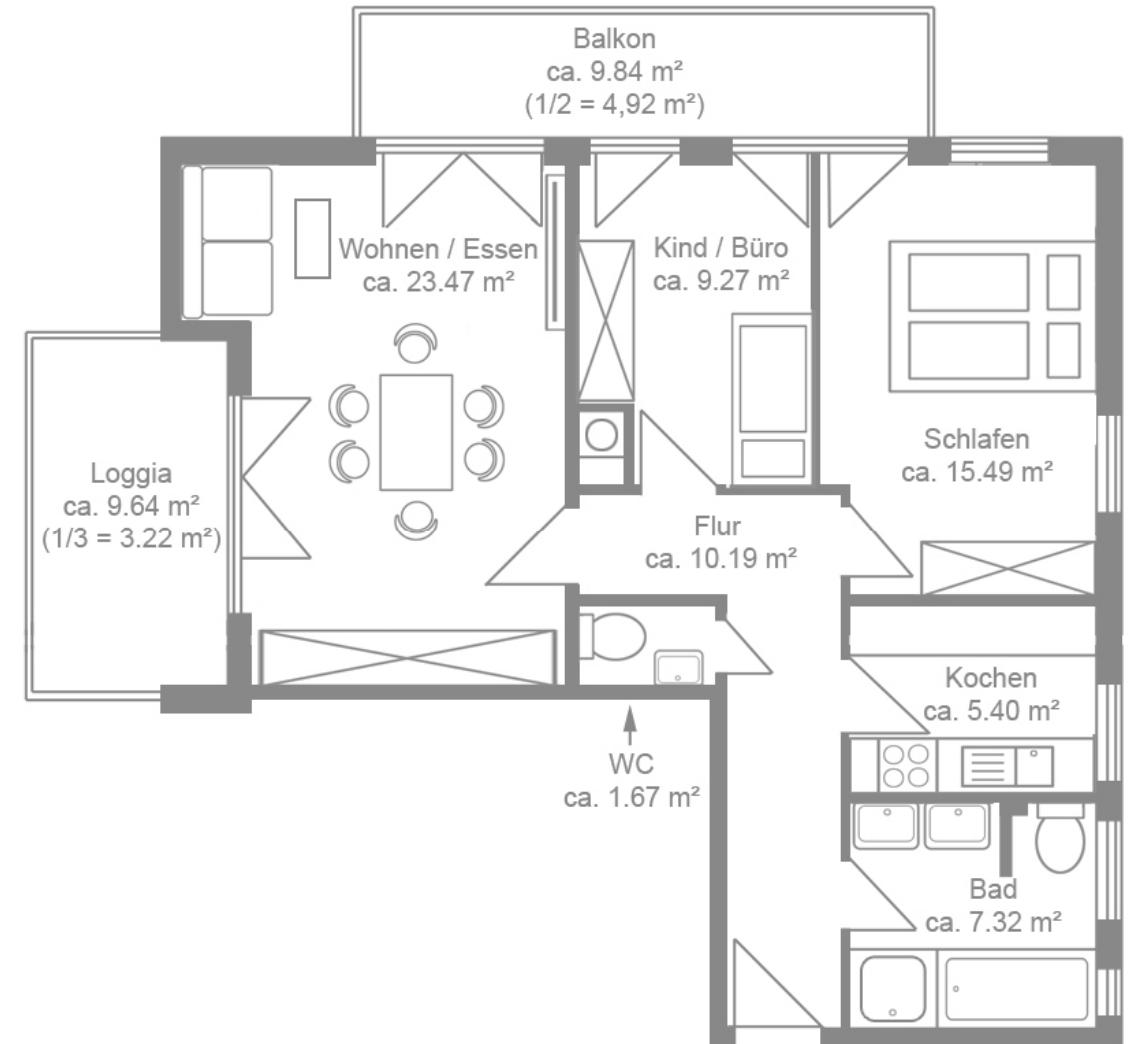
FOTOS



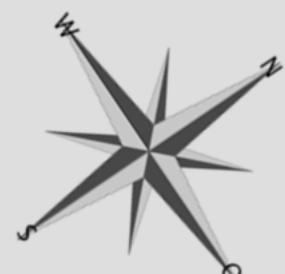
Außenansicht



Hauseingang



GRUNDRISS





WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Wohn- und Essbereich	23,47		23,47
Schlafen	15,49		15,49
Kind / Büro	9,27		9,27
Kochen	5,40		5,40
Bad	7,32		7,32
Gäste-WC	1,67		1,67
Flur	10,19		10,19
Balkon überdacht (1/2)	4,92	4,92	9,84
Loggia teilüberdacht (1/3)	3,22	6,42	9,64
Kellerabteil		9,76	9,76
Gesamt	80,95	21,10	102,05

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 Objektentümer 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 verbreiteten 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

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

- 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.

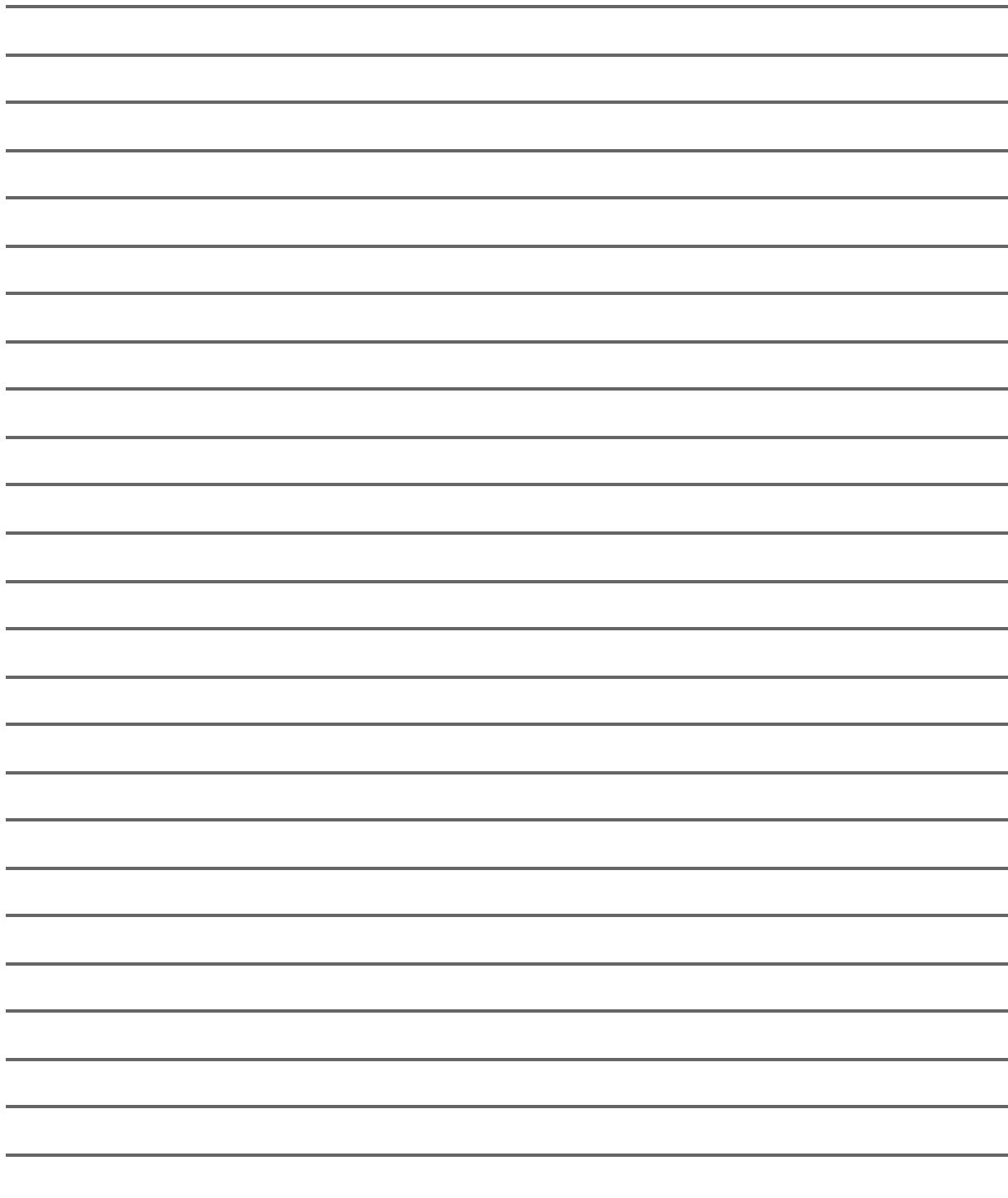
G. Copyright

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.



NOTIZEN



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