



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 2405**

### **Grundstück mit Mehrfamilienhaus**

### **80999 München – Allach/Untermenzing**

### **Schwerdweg 2**

#### **Lage:**

Das Mehrfamilienhaus / Grundstück befindet sich in zentraler und ruhiger Wohnlage. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung. Die öffentliche Anbindung an die Münchner City erfolgt durch die nahe gelegene Bus-Station „Vesaliusstraße“ (164) als Zubringer zur S-Bahn-Station „Allach“.

#### **Grundstück:**

ca. 1.172 m<sup>2</sup>, Flur 163/22

#### **Kaufpreis:**

VB € 2.090.000,-- bzw. gegen Höchstgebot

Der Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss des LH München beträgt € 2.700,--/m<sup>2</sup>, Stichtag 01.01.2022 bei einer wertrelevanten GFZ von 0,7, baureifes Land, Wohngebiet.

#### **Provision:**

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

#### **Besichtigung:**

aus Diskretionsgründen nur ausschließlich nach telefonischer Absprache mit Ritt-Immobilien, Tel.: 089/71909989

#### **Sonstiges:**

Das Grundstück ist im südlichen Teil mit einem Mehrfamilienhaus (Baujahr ca. 1981) bebaut. Im Haus befinden sich 4 Wohnungen, mit jeweils ca. 74 m<sup>2</sup> Wfl.. Die Wohnung im EG rechts, Whg. B, ist nicht vermietet. Die Wohnung im EG links Whg. A ist seit 2020, die Wohnung im 1. OG links, Whg. C, seit 2018, die Wohnung im 1. OG rechts, Whg. D ist seit 1981 vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 33.000,-- p.a..

Die Wohnungen A und C wurden vor der Neuvermietung komplett renoviert mit neuem Laminatboden, neuen Bädern und neuer Elektrik.

Die Balkone (Brüstung und Belag) wurden 2021 mit Treppe zum Garten saniert. Die Ölheizung wurde 2017 erneuert.

In wie weit ein Ausbau des Dachgeschosses möglich ist, muss mit der LBK München selbst geklärt werden.

Für das Mehrfamilienhaus besteht ein Energieverbrauchsausweis von 2018 mit Endenergieverbrauch 156 kWh/(m<sup>2</sup>.a). Lt. Energieausweis beträgt die Wohnfläche 326,4 m<sup>2</sup> und lt. der Wohnflächenberechnung von 1982, 272 m<sup>2</sup>. (umbauter Raum beträgt ca. 1563 m<sup>2</sup>).

Im nördlichen Teil des Grundstückes, derzeit mit 4 Garagen bebaut, ist lt. LBK eine Neubebauung nach § 34c BauGB möglich. Hierzu müssten die Garagen in die Abbestraße verlegt werden (Doppelgarage mit Duplex) oder eine Tiefgarage gebaut werden.

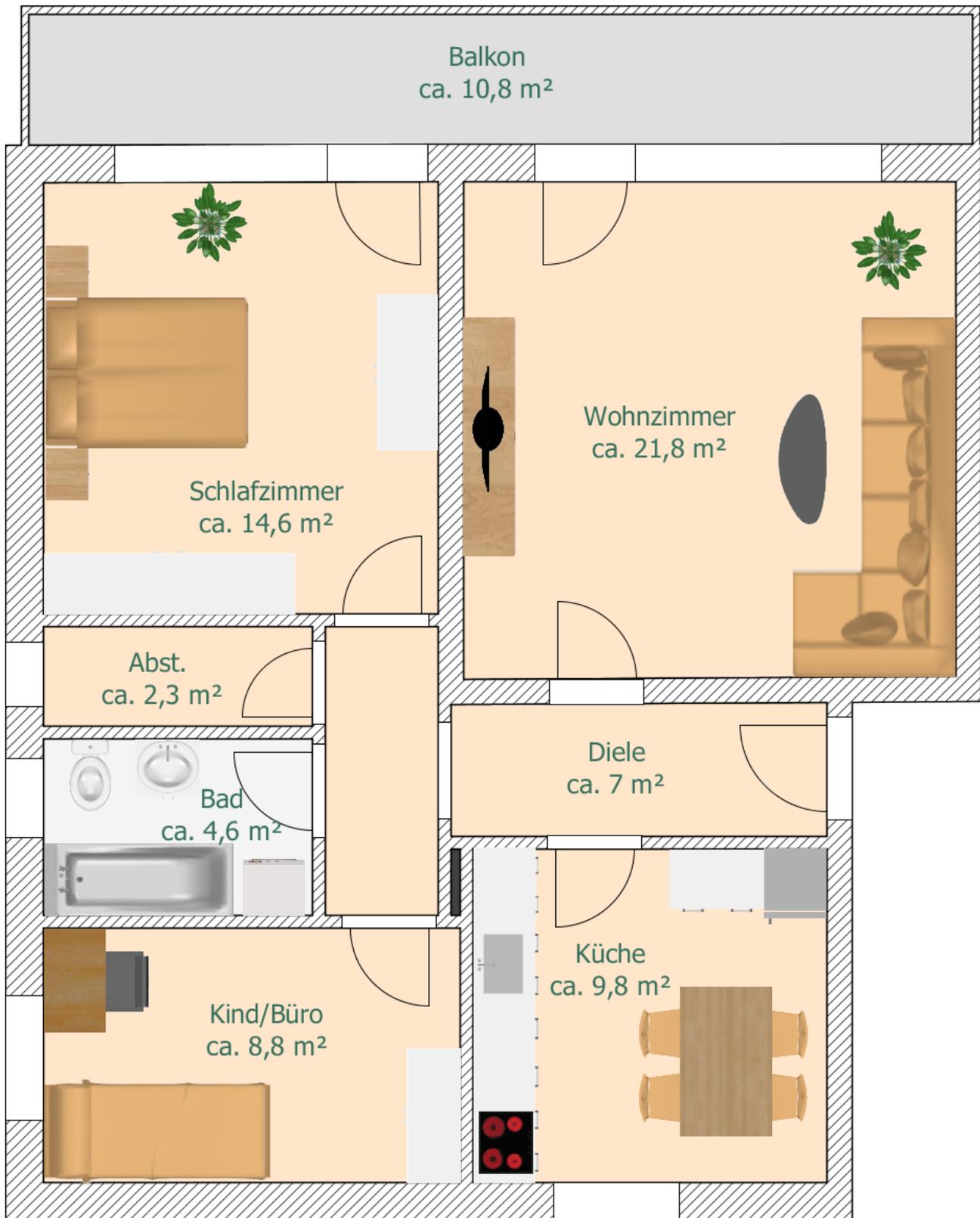
### **Hinweis:**

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 Widerrufsrechte und Datenschutzbestimmungen finden. Wir bitten diese zu beachten.

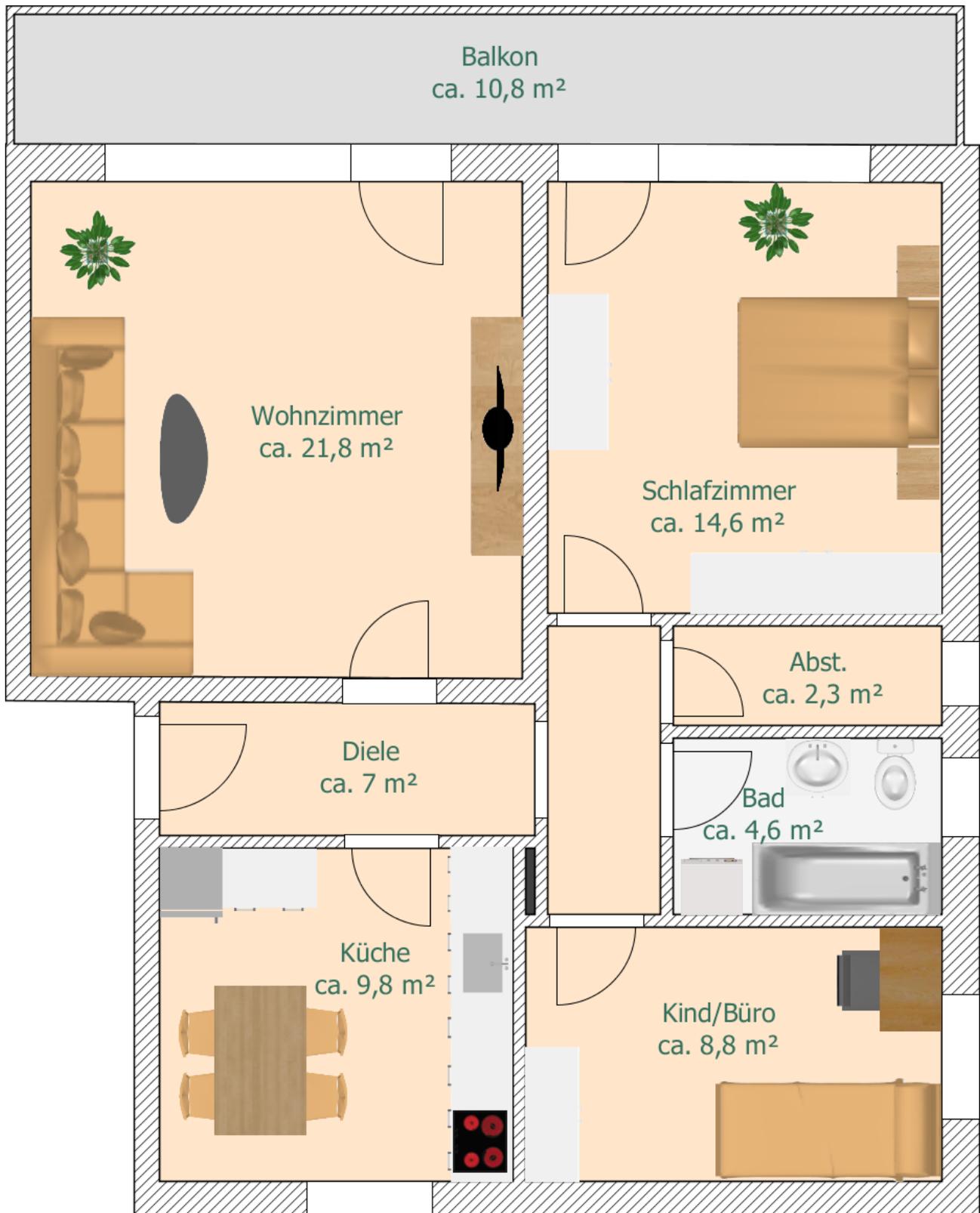




## Grundrisskizze Wohnungen A/C



## Grundrisskizze Wohnungen B/D

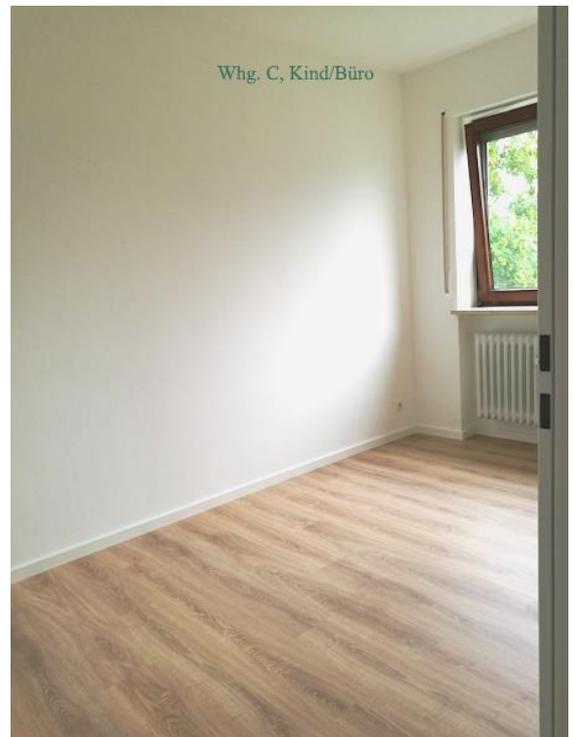


## Wohnung A





## Wohnung C





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 Exposé 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.