



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

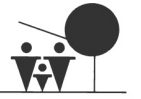


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

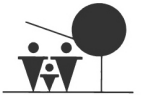
RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Optional im Angebot: Zwei 1-Zimmer-Apartments, ein
Hobbyraum und ein TG-Stellplatz in Bestlage von Giesing**

DEISENHOFENER STR. 79E
81539 MÜNCHEN





LAGEBESCHREIBUNG

GRÜNE UMGEBUNG ZUM WOHLFÜHLEN NAHE DER INNENSTADT

Giesing ist optimal im südlichen Teil Münchens gelegen, um in kürzester Zeit in die Berge oder zu den bayerischen Seen zu entfliehen und erlebt zudem seit einigen Jahren einen wahren Aufschwung zu einem der beliebtesten Viertel, zentral gelegen zur Münchner Innenstadt und der Isar.

Das Zusammentreffen von trendigen Cafés bis hin zum “Boazn Feeling”, erstaunliche Urban Street Art, Underground Bars und zahlreichen Restaurants, die Vielfalt macht das Viertel so charmant.

Giesing hat sich zudem aus jeder Epoche etwas beibehalten, unter anderem die bunte Vielzahl an Architektur & Ateliers, die Herbergshäuser, die historischen Häuser entlang des Auer Mühlbachs sowie die charmante Boazn Kultur aus den 1980ern.

Giesing punktet aber auch mit viel Grün. Der Perlacher Forst und der Flaucher sind nicht weit entfernt. Familien und Sparziergänger kommen gerne zu dem im Herzen Giesings gelegenen Weißenseepark. Wer noch mehr will, der spaziert an den Isarauen, im Rosengarten oder durch den mit Alleen geschmückten Ostfriedhof.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal.

Sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ist man in alle Richtungen gut angebunden, in nur wenigen Minuten in der Innenstadt oder dem mittleren Ring sowie allen Autobahnen Münchens. U- und S-Bahn, Bus oder Tram sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärztehäuser und Fitnessstudios befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Grundschulen und jegliche weiterführende Schulen befinden sich unweit entfernt.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Nutzen Sie eine einzigartige Gelegenheit, zwei nebeneinanderliegende 1-Zimmer-Apartments in einem gepflegten Wohngebäude aus dem Jahr 1976 zu erwerben. Mit insgesamt 98 Wohnungen, 21 Hobbyräumen und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage mit 72 Stellplätzen bietet diese Immobilie nicht nur Wohnraum, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten für eine komfortable Lebensweise.

Die Apartments:

Jedes der lichtdurchfluteten 1-Zimmer-Apartments verfügt über eine Eingangsdiele, einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, ein Badezimmer, eine Küchennische sowie einen westlich ausgerichteten Balkon, der Ihnen einen schönen Ausblick über die Wohnanlage bietet. Die Wohnungen sind leerstehend und bieten Ihnen die Freiheit, Ihre eigenen Ideen und Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen. Jedes Apartment ist mit einem eigenen Kellerabteil ausgestattet, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Hobbyraum und Tiefgaragenstellplatz:

Im Angebot enthalten ist ein großzügiger Hobbyraum mit Waschbecken im Souterrain, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Atelier, Werkstatt oder Freizeitbereich. Weiterhin steht Ihnen ein TG-Stellplatz zur Verfügung, welcher derzeit vermietet ist.

Gemeinschaftseinrichtungen:

Die Wohngemeinschaft genießt im Untergeschoss Zugang zu einer gepflegten Pool- und Wellnessanlage, die zur Entspannung und Erholung einlädt. Diese exklusive Ausstattung steigert nicht nur die Lebensqualität, sondern macht die Immobilie auch besonders attraktiv für zukünftige Mieter oder Eigentümer.

Verkaufskonditionen:

Es stehen Ihnen folgende Erwerbskonditionen zur Verfügung:

- Einzelerwerb der Einheiten
- Gesamterwerb aller Einheiten (2 x Apartment, Hobbyraum und TG-Stellplatz)
- Gruppenerwerb (Wunschkombination der einzelnen Einheiten)

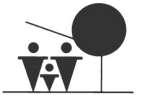
Einzelkaufpreis Wohnung Nr. 11: 220.000 €

Einzelkaufpreis Wohnung Nr. 12: 220.000 €

Einzelkaufpreis Hobbyraum: 52.000 €

Einzelkaufpreis Hobbyraum: 22.500 €

Gesamtpreis aller Einheiten: 514.500 €



OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

| | |
|---------------------------------|--|
| Adresse | Deisenhofener Str. 79e in 80539 München |
| Bezirk | Giesing |
| Gebäudetyp | 2 Wohngebäude mit 3 Hauseingängen (Nr. 79 c, d, e) |
| Einheiten | 98 Wohnungen / 21 Hobbyräume / 72 TG-Stellplätze |
| Rücklagen Gebäude | 933.488,87 € (Stand: 31.12.2023) |
| Rücklagen TG | 67.401,34 € (Stand: 31.12.2023) |
| Aufzug | ja |
| Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger | 1976 / 1994 |
| Etagen | 2.UG - 4.OG |
| Gemeinschaftsflächen | Innenhof, Wellnessbereich / Pool, Fahrradgarage, Tiefgarage, Waschraum |

EINHEITEN

| | |
|---------------------------------------|--|
| Miteigentumsanteil je Wohnung | 47,21 / 10.000 |
| Miteigentumsanteil Hobbyraum | 24,54 / 10.000 |
| Miteigentumsanteil TG-Stellplatz | 720 / 10.000 |
| Hausgeld Wohnung Nr. 11 ab 01.01.2025 | 256,74 € mtl. (aus WP 2025) davon auf Mieter umlagefähig ca. 141 € |
| Hausgeld Wohnung Nr. 12 ab 01.01.2025 | 248,34 € mtl. (aus WP 2025) davon auf Mieter umlagefähig ca. 132 € |
| Hausgeld Hobbyraum ab 01.01.2025 | 137,10 € mtl. (aus WP 2025) davon auf Mieter umlagefähig ca. 85 € |
| Hausgeld TG-Stellplatz ab 01.01.2025 | 58,29 € mtl. (aus WP 2025) davon auf Mieter umlagefähig ca. 19 € |
| Wohnfläche je Wohnung | ca. 31 m ² |
| Hobbyraum | ca. 32 m ² |
| Nutzfläche | ca. 3,71 m ² zzgl. Kellerabteil |
| Etage | 1.OG |
| Zimmer je Wohnung | 1 |
| Badezimmer je Wohnung | 1 |

OBJEKTDATEN

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Küche je Wohnung | 1 |
| Balkon je Wohnung | ja |
| Kellerabteil je Wohnung | ja |
| Fenster | Holzfenster mit Isolierverglasung |
| Bodenbelag | Fertigparkett |
| Stellplatz | TG-Stellplatz |
| Zustand | gepflegt, aber renovierungsbedürftig |
| Bezug / Übergabe | ab sofort |

ENERGIEAUSWEIS

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Befeuerungsart | Fernwärme |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Heizungstyp | Radiatoren |
| Energieausweis | ja, Verbrauchsausweis |
| Energieeffizienzklasse | C |
| Kennwert | 91,7 kWh/(m ² *a) |

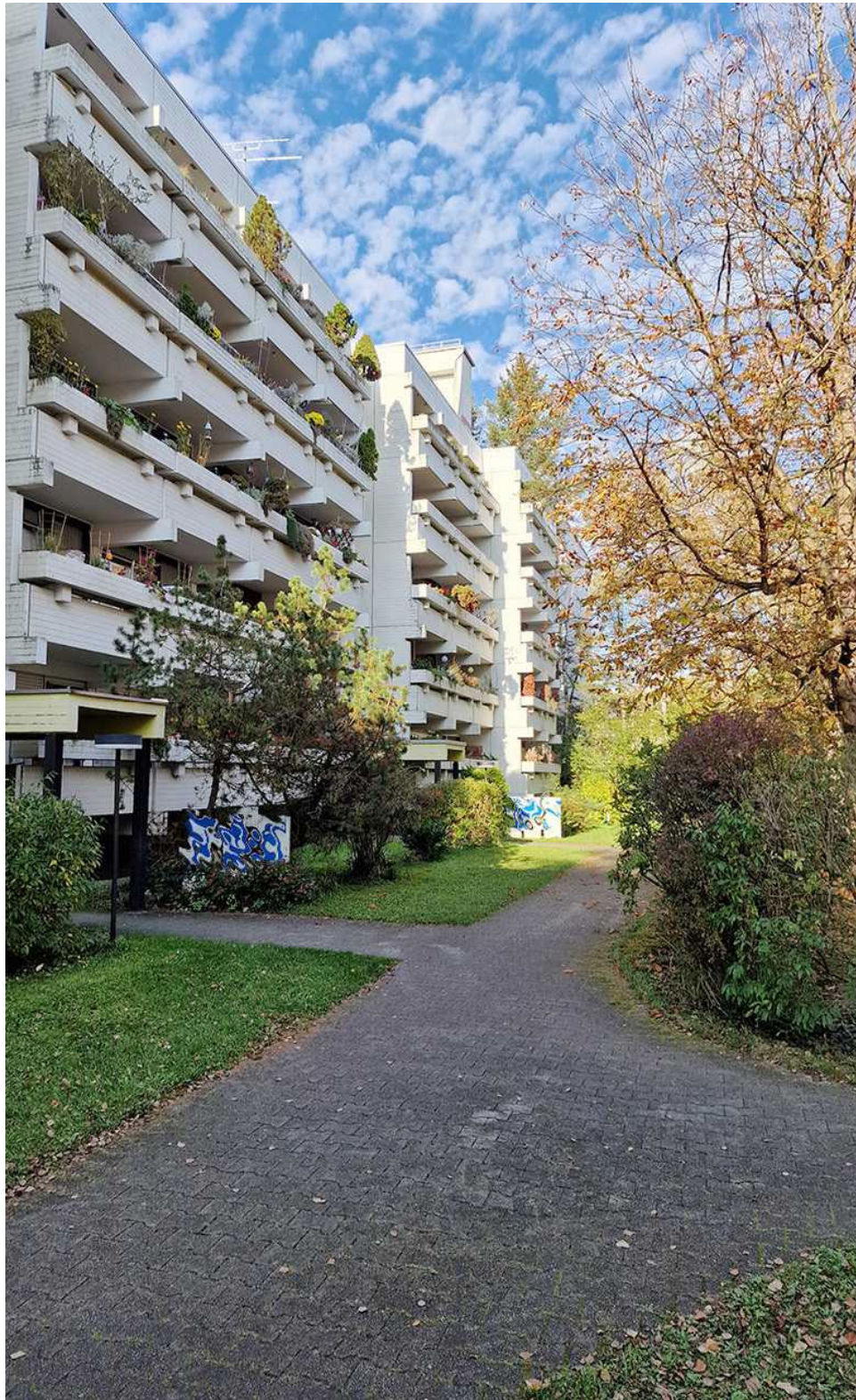
KAUFPREIS

| | |
|---------------------------------|---|
| Kaufpreis Wohnung Nr. 11 | 220.000 € |
| Kaufpreis Wohnung Nr. 12 | 220.000 € |
| Kaufpreis Hobbyraum | 52.000 € |
| Kaufpreis TG-Stellplatz | 22.500 € |
| Gesamtkaufpreis | 514.500 € |
| Provision | 3,57 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt. |

ALLGEMEINES

| | |
|----------------|---|
| Auftragsart | im Alleinauftrag |
| Besichtigungen | individuell, nach vorheriger Abstimmung |
| Objektbetreuer | Herr Maximilian Ritter |

FOTOS



Eingangsbereich außen

FOTOS



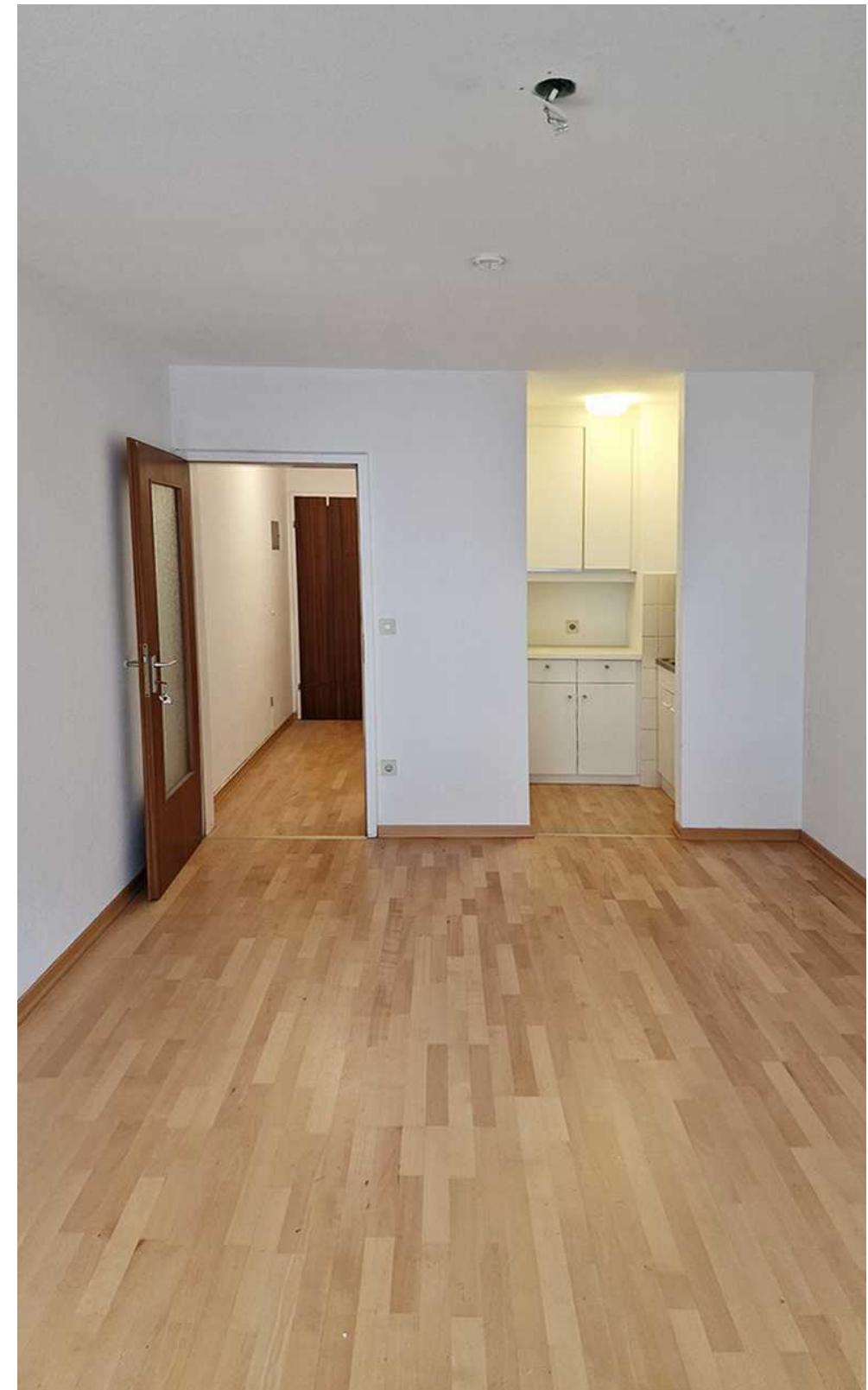
Pool-Außenbereich

FOTOS



Wohnung 11

FOTOS



Wohnung 11

Wohnung 11

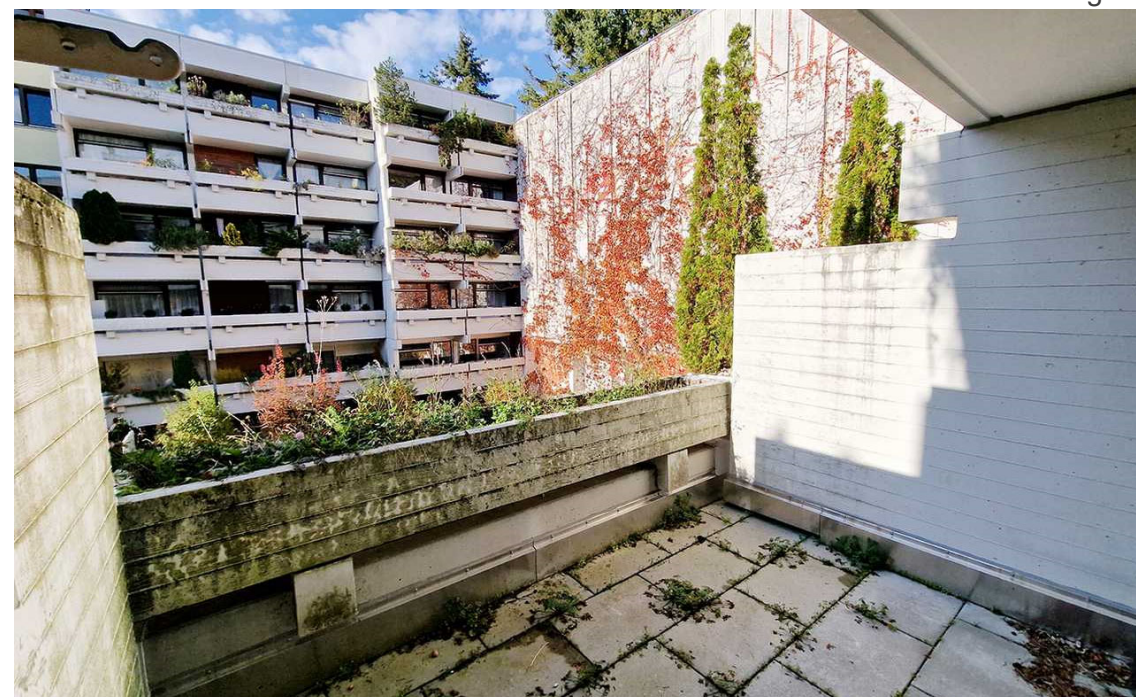


FOTOS

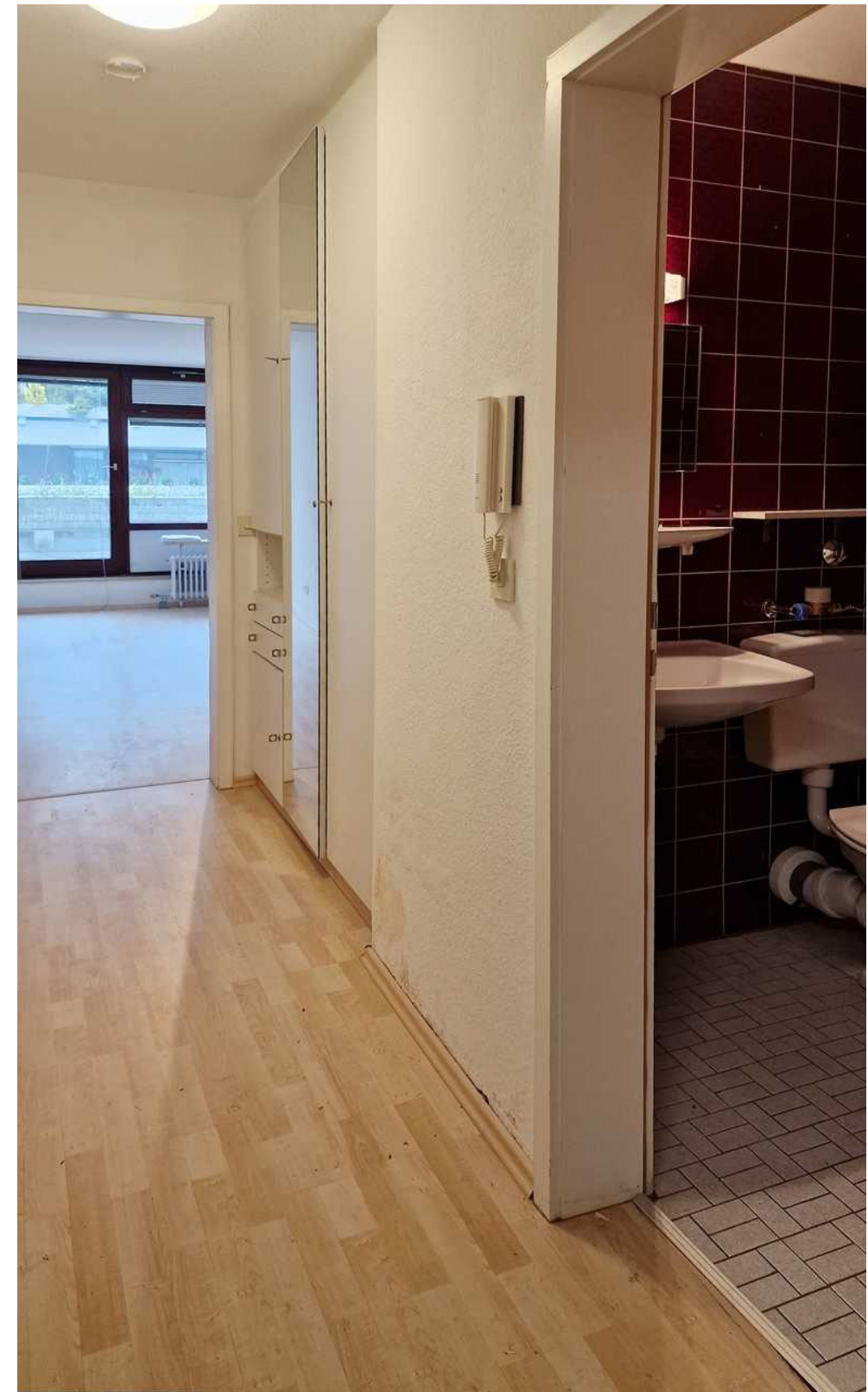


Wohnung 12

Wohnung 12



FOTOS



Wohnung 12

FOTOS



Hobbyraum Souterrain

FOTOS



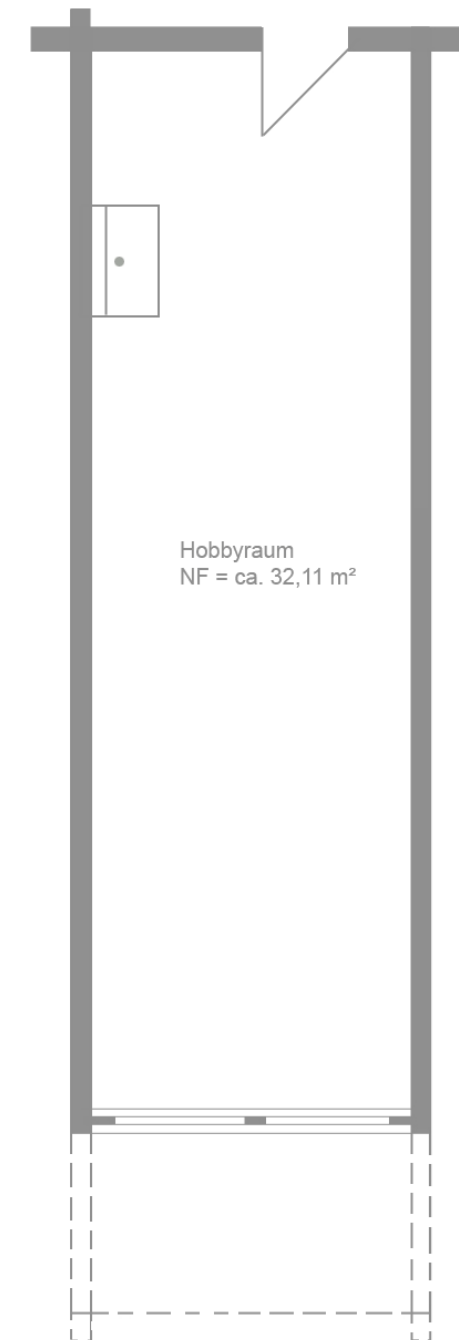
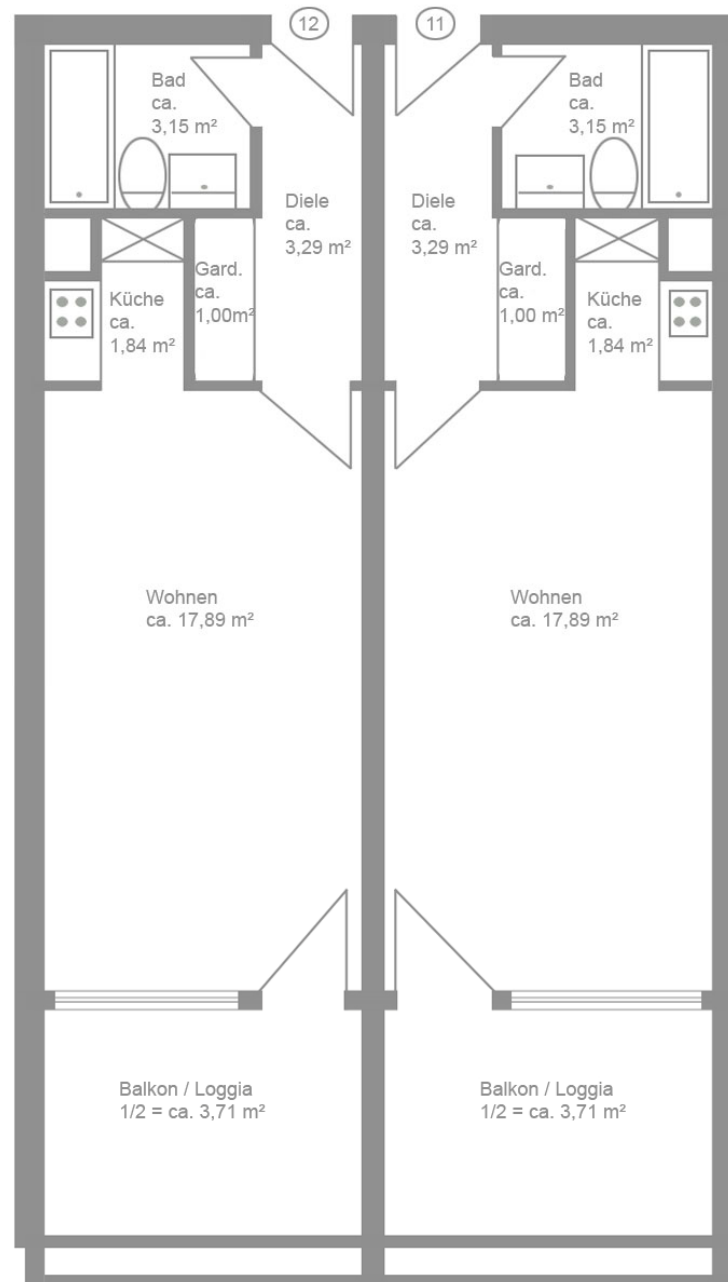
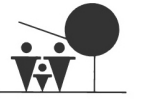
Hobbyraum Souterrain

Tiefgarage



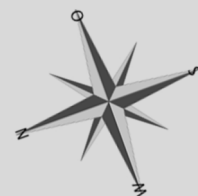
Gemeinschaftspool und Sauna





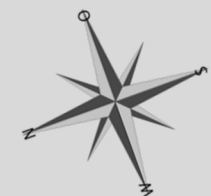
GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS / SOUTERRAIN

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

| Fläche je Wohnung | | Wfl. | Nfl. | Gesamt |
|-------------------|---|--------------|--------------|--------------|
| | Diele | 3,29 | | 3,29 |
| | Garderobe | 1,00 | | 1,00 |
| | Küchennische | 1,84 | | 1,84 |
| | Badezimmer | 3,15 | | 3,15 |
| | Wohn- und Schlafbereich | 17,89 | | 17,89 |
| 1/2 | Balkon / Loggia | 3,71 | 3,71 | 7,42 |
| Gesamt | Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich! | 30,88 | 3,71 | 34,59 |
| | Hobbyraum | | 32,11 | 32,11 |
| Gesamt | Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich! | | 32,11 | 32,11 |

FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE

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.

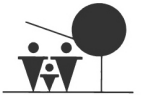
Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

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

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
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



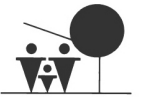
F. Besichtigungen

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.

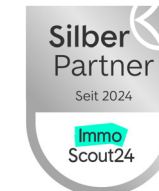
Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.



NOTIZEN



Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück
 Wohn- und Gewerbeimmobilien
 Bauträgerschaft
 Abklärung baurechtlicher Fragen
 Durchführung von Behördengängen
 Leitung von Renovierungen
 Hausverwaltung
 Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de