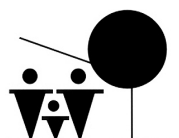


Freistehendes Einfamilienhaus
in zentraler Lage
von 81825 Trudering



RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



LAGEBESCHREIBUNG

Der beliebte Stadtbezirk Trudering mit seinen ca. 71.000 Einwohnern umfasst den östlichen Bereich Münchens. Im Westen grenzt er an die Stadtbezirke Berg am Laim und Bogenhausen, im Süden an den Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach, im Norden an Johanneskirchen und im Osten an die Gemeinden Aschheim, Feldkirchen, Haar und Putzbrunn (alle im Landkreis München).

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie Grundschulen und weiterführende Schulen und die europäische Schule München befinden sich in der näheren Umgebung. Das Perlacher Einkaufszentrum (PEP) ist mit dem Auto oder mit der U-Bahn schnell und bequem zu erreichen.

Die nächstgelegene U-Bahnstation (Quiddestraße, U5) erreichen sie zu Fuß in etwa 12 Minuten oder mit dem Bus (10-Minutentakt) in ca. 6 Minuten.

In die Innenstadt (Stachus) benötigt man mit dem Auto ca. 17 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln etwa 20 Minuten.

Trudering zählt zu einem der geschichtsträchtigsten Teile Münchens und verfügt über einige schöne Sehenswürdigkeiten wie zum Beispiel die Kirche St. Peter und Paul oder das Kriegerdenkmal.

Auch ist hier einiges an Freizeitmöglichkeiten geboten. Der Truderinger Wald ist die größte zusammenhängende Waldfläche im Münchner Stadtgebiet und ist ein bei Joggern und Spaziergängern sehr beliebtes Naherholungsgebiet.

Den Ostpark können Sie in etwa 8 Minuten Fußweg erreichen. An der nördlichen Seite des Ostparks befindet sich das Michaelibad. Dieses beinhaltet ein Frei- und ein Hallenbad, ist also im Winter wie im Sommer gleichermaßen beliebt. Hier ist für Groß und Klein viel geboten. Kinder haben hier eine große Wasserspiel-Landschaft, in der sie sich nach Herzenslust austoben können. Die Erwachsenen finden hingegen Entspannung in der weitläufigen Saunalandschaft mit finnischer Sauna, Dampfbad und Sanarium.

Im Kulturzentrum Trudering finden immer wieder verschiedene Veranstaltungen statt.

OBJEKTbeschreibung

Das real geteilte Stadthaus auf einem 417 m² großen Hammergrundstück inkl. Zufahrt wurde im Jahre 2001 erbaut. Das Grundstück liegt zurückgesetzt in zweiter Reihe und ist über eine dem Grundstück zugehörigen Zufahrt zu erreichen.

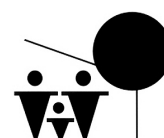
Das anspruchsvoll gebaute Haus mit UG, EG, OG mit Galerie besticht durch eine grundsolide Bausubstanz (massive Ziegelbauweise), die ruhige dennoch zentrale Lage, einen optimal ausgerichteten Garten (Süd-West) und eine gelungene Raumaufteilung.

Es verfügt über Fliesen im UG, Keramikfliesen diagonal verlegt im EG sowie Parkett im OG und der Galerie. Zudem sind im ganzen Haus Außenjalousien angebracht. Es wird durch Radiatoren oder Fußbodenheizung beheizt.

Der zum Koch-, Essbereich offen gehaltene Wohnbereich verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 43 m² und öffnet sich durch eine große Fensterfront zu der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse mit angrenzendem Garten. Zusätzlich befindet sich im EG ein Hauswirtschaftsraum/Garderobe, ein Gäste-WC und ein zusätzliches Zimmer, welches sich optimal als Büro eignet. Im OG gibt es drei helle Schlafzimmer mit großen Gauben. Eines der Zimmer (siehe Grundriss Zimmer 1) verfügt über ein eigenes kleines Duschbad. In einem weiteren Zimmer (siehe Grundriss Zimmer 3) gelangen Sie über eine kleine Treppe in eine charmante Galerie. Das in WU-Beton erbaute UG verfügt zudem über einen fast 40 m² großen, beheizten Hobbyraum mit großen Lichtschächten und einem extra Duschbad, wodurch es sich sehr optimal als Gästebereich anbietet. Zudem befinden sich hier ein Kellerabteil, ein Hauswirtschaftsraum und der Heiz- und Elektroraum.

Der kleine, jedoch uneinsehbare Süd-West-Garten ist liebevoll angelegt und bietet ausreichend Privatsphäre. Es befindet sich ein kleines Gartenhäuschen und ein Pavillon im Garten. Der Garten kann über den Wohnbereich, aber auch über die Zufahrt über ein Gartentürchen betreten werden. Die angrenzende Einzelgarage und der Vorplatz bietet ausreichend Platz für den Fuhrpark.

- massive Ziegelbauweise
- ruhige, zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Hammergrundstück in zweiter Reihe
- Süd-Westausrichtung
- uneinsehbarer, gepflegter und liebevoll angelegter Garten
- Baujahr 2001
- massive Ziegelbauweise
- großzügige, gelungene Raumaufteilung
- offener Wohn-, Ess-, Kochbereich (ohne Küche)
- Bürozimmer im EG
- 5 Zimmer zzgl. beheiztem Hobbyraum und eigenem Duschbad
- 3 Bäder und 1 Gäste-WC
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Außenjalousien
- Fußbodenheizung und Radiatoren
- Einzelgarage mit Vorplatz / Außenstellplatz



FOTOS



Außenansicht



Außenansicht

FOTOS



Nordansicht



Westansicht

FOTOS



Südansicht



Vorplatz

FOTOS



Eingangssituation



Wohnbereich

FOTOS



Wohn-, Essbereich



Kochen

FOTOS



Erdgeschoss



Garderobe

FOTOS



Gäste-WC



Treppenhaus

FOTOS



Zimmer 1 - mit Bad ensuite



Bad ensuite in Zimmer 1

FOTOS



Zimmer 2



Zimmer 3 - Galeriezimmer

FOTOS



Zimmer 3 - Galeriezimmer



Galerie

FOTOS



Galerie



Flur OG

FOTOS



Badezimmer im OG



Badezimmer im OG

FOTOS

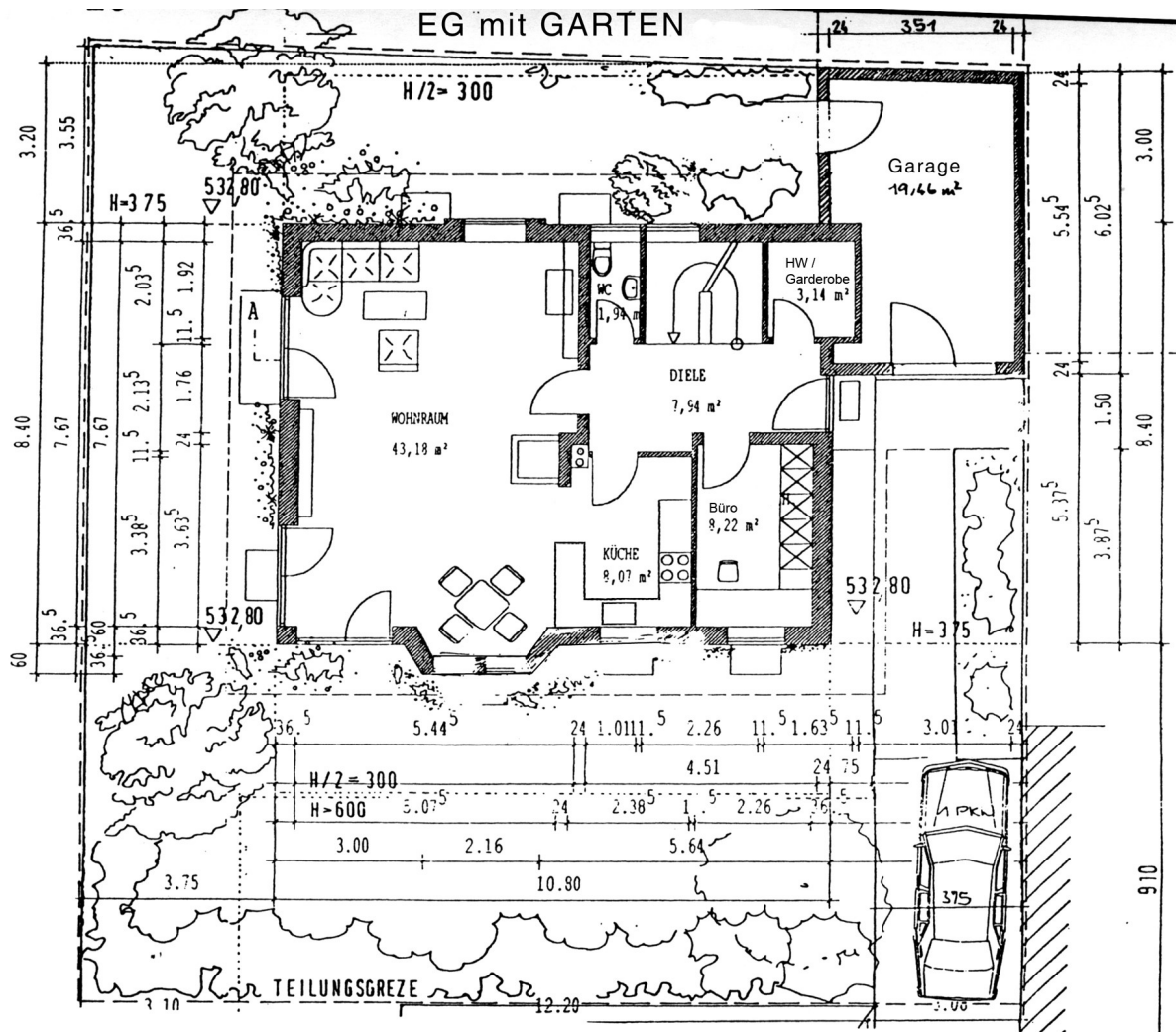


Bad und Flur im UG

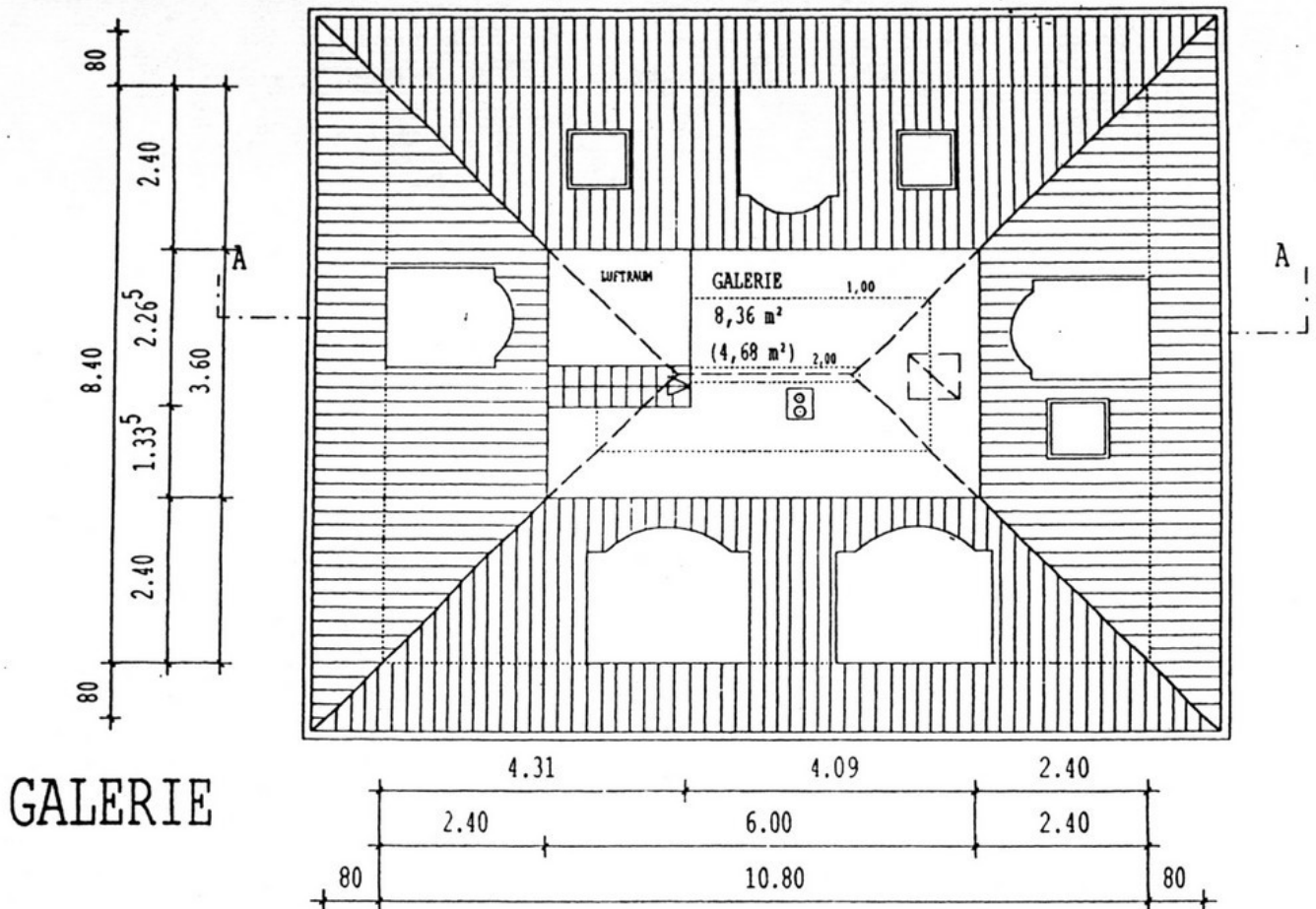


Hobbyraum im UG

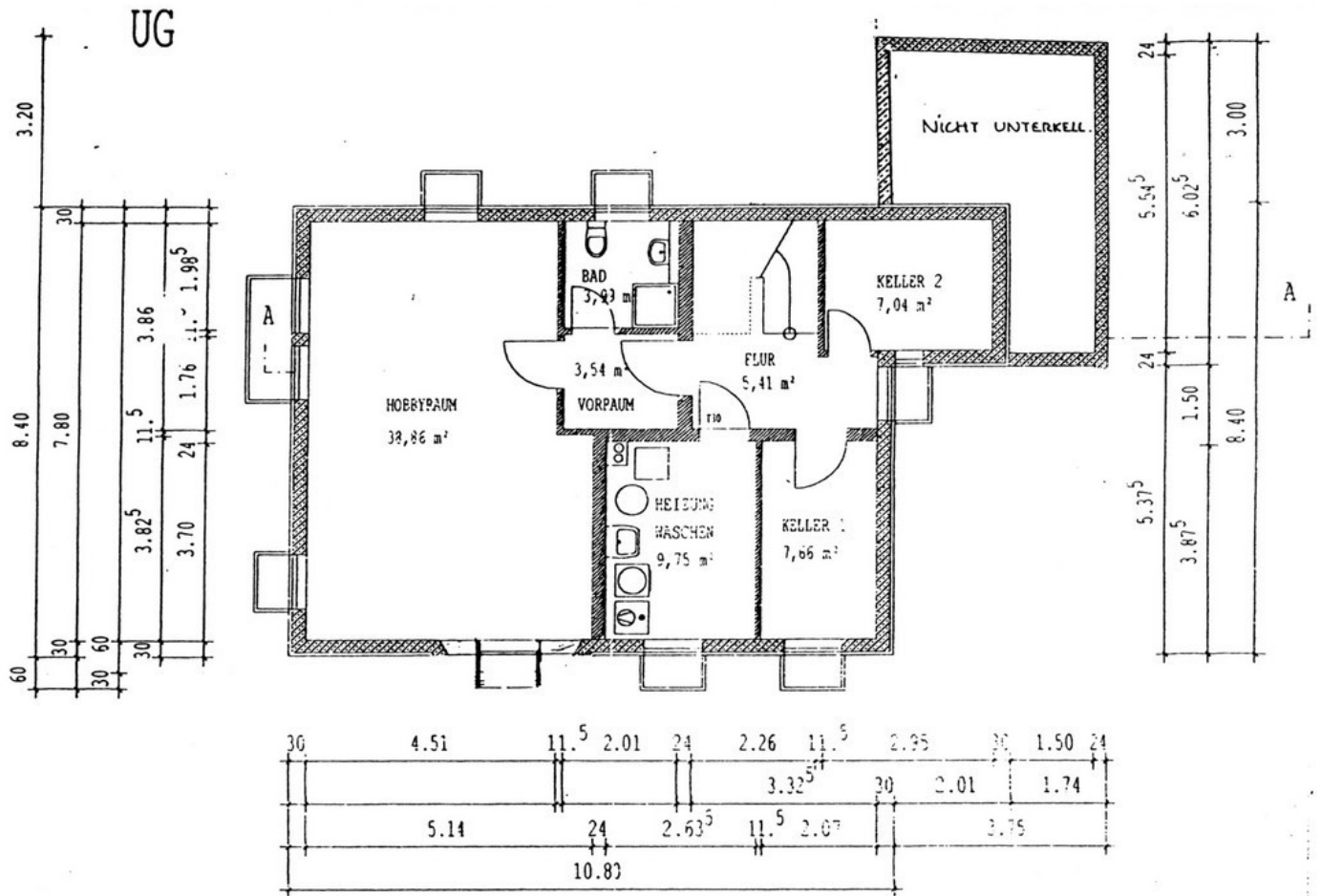
GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT GARTEN



GRUNDRISS GALERIE



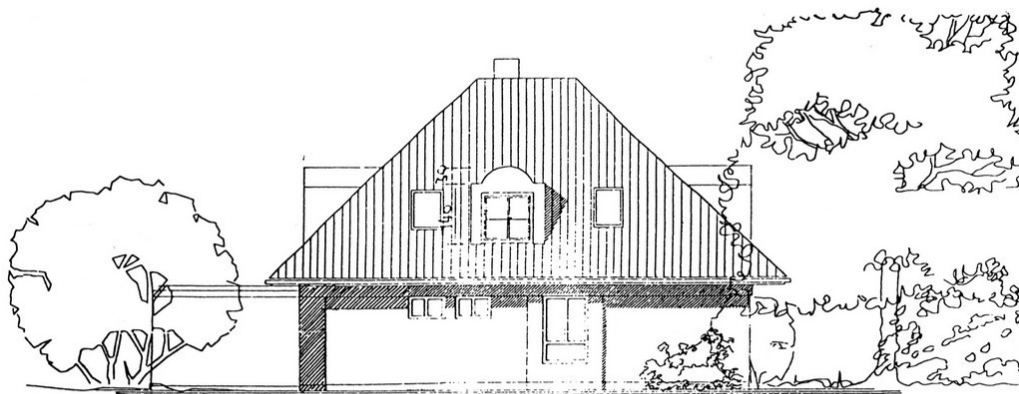
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



ANSICHTEN

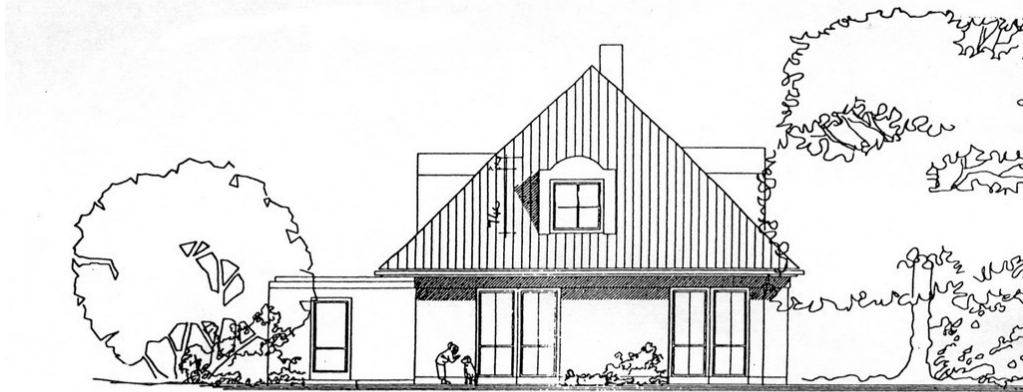


ANSICHT SÜD

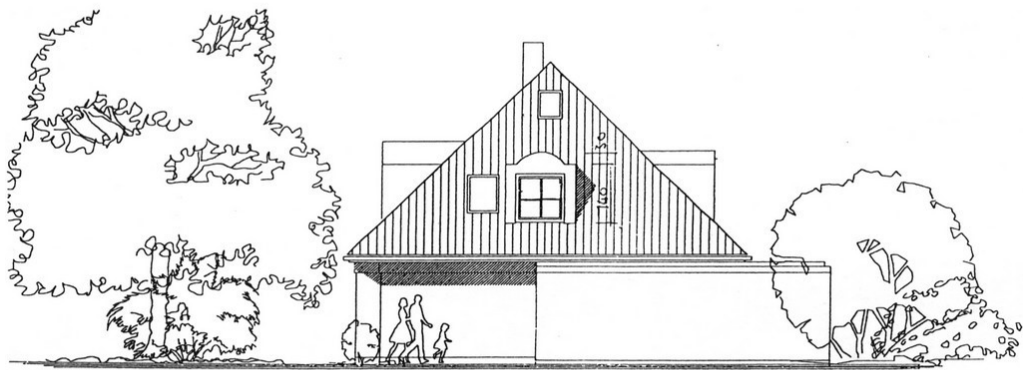


ANSICHT NORD

ANSICHTEN



ANSICHT WEST



ANSICHT OST

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
EG			
Wohnzimmer	43,18		43,18
Küche	8,07		8,07
Hauswirtschaftsraum	8,22		8,22
Speis	3,14		3,14
WC	1,94		1,94
Diele	8,73		8,73
	73,28	0,00	73,28
OG			
Schlafzimmer 1	14,26		14,26
Schlafzimmer 2	13,90		13,90
Schlafzimmer 3	13,32		13,32
Badezimmer	5,76		5,76
WC/Dusche	3,17		3,17
Flur	5,83		5,83
Spitzboden- Galerie	4,68		4,68
	60,92	0,00	60,92
Kellergeschoss			
Hobbyraum	19,43	19,43	38,86
Keller 1		7,66	7,66
Keller 2		7,04	7,04
Flur		5,41	5,41
Badezimmer		3,93	3,93
Vorraum		3,54	3,54
Heizung/ Waschraum		9,75	9,75
	19,43	56,76	76,19
Gesamt	153,63	56,76	210,39

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 für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 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.

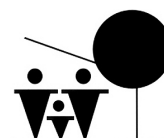
Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot 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. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

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.



WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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.

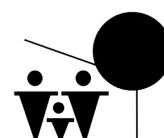
Muster-Widerrufsformular

(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



ECKDATEN

Grundstück: **417 m²** inkl. Zufahrt
Wohnfläche: ca. **153,63 m²**
Nutzfläche: ca. **56,76 m²**
UG, EG, OG und Galerie
5 Zimmer zzgl. Beheizter Hobbyraum
Baujahr: **2001**

Heizungsart: **Gasheizung**
Endenergiekennwert: 145,4 kWh/m²

Bezugssituation: **ab sofort**

Kaufpreis: **2.190.000 €**
inkl. Einzelgarage, Zufahrt und Vorplatz
zzgl. 2,38 % Courtage auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt.

KONTAKT

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Frau Natalie Ritter
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Telefon: 089 / 4445566-0
Telefax: 089 / 4445566-10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de
Internet: www.ritter-bautraeger.de

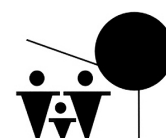
BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind jederzeit nach Absprache möglich.

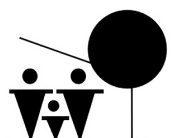
COPYRIGHT

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

[illegible]

IHR RITTER TEAM
IHR FAMILIENUNTERNEHMEN SEIT 1988



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie
(Verkauf und Vermietung)

Bauträger

Hauseigener Notariatsrat a.D.

Hausinterne Hausverwaltung

Internationale Vermarktung

Kunden- und bedarfsorientierte Beratung

Kostenlose Immobilienbewertung

Immobilienverrentung

Unsere Philosophie ist eine langanhaltende Partnerschaft mit einer Rund-
umbetreuung in allen Belangen



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



www.ritter-bautraeger.de

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de

