



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

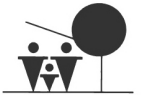
**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger  
und überdachter Südwest-Terrasse**

82110 GERMERING





## LAGEBESCHREIBUNG

### GERMERING, EINE JUNGE UND LEBENDIGE STADT MIT LANGER GESCHICHTE

Germering liegt im Landkreis Fürstenfeldbruck und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Münchner Umland. Die Stadt vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

#### Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist Germering ein attraktiver Wohnort für Pendler. Die Stadt verfügt über zwei S-Bahn-Stationen (Germering-Unterpfaffenhofen und Harthaus), die eine schnelle Anbindung an München ermöglichen – in ca. 20 Minuten erreicht man den Münchner Hauptbahnhof. Die nahegelegene A96 und A99 sorgen für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto. Zudem gibt es ein gut ausgebautes Busnetz innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden.

#### Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung

In Germering finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und Apotheken. Das Einkaufszentrum Germeringer Einkaufs-Passagen (GEP) bietet neben Geschäften für Mode, Technik und Drogerieprodukte auch eine Vielzahl an Restaurants und Cafés. Zudem sind diverse Wochenmärkte mit frischen regionalen Produkten regelmäßig in der Stadt vertreten.

#### Bildung und Betreuung

Für Familien mit Kindern bietet Germering eine sehr gute Auswahl an Bildungseinrichtungen. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen wie die Realschule und das Carl-Spitzweg-Gymnasium. Zusätzlich stehen Musik- und Volkshochschulen für Weiterbildungsmöglichkeiten zur Verfügung.

#### Freizeit und Erholung

Die Stadt bietet ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten. Das Germeringer Hallenbad mit Sauna sowie das Freibad laden zum Entspannen und Schwimmen ein. Sportbegeisterte kommen auf den zahlreichen Sportanlagen, Tennisplätzen und Fitnessstudios auf ihre Kosten. Kulturell Interessierte finden in der Stadthalle Germering ein abwechslungsreiches Programm aus Theater, Konzerten und Kabarett. Zudem gibt es zahlreiche Vereine, die ein aktives Vereinsleben in den Bereichen Sport, Musik und Kultur bieten.

#### Natur und Naherholung

Trotz der Nähe zu München bietet Germering viele Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Der Germeringer See ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer. Die umliegenden Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein. Auch der nahegelegene Ammersee sowie das Fünfseenland sind schnell erreichbar und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

## OBJEKTbeschreibung

### DIE WOHNANLAGE

Die überschaubare Terrassen-Wohnanlage wurde im Jahr 1971 in einer wertbeständigen Massivbauweise erbaut und besteht aus insgesamt 10 Wohnungen auf 3 Stockwerke verteilt.

Das Wohnhaus verfügt im Untergeschoss über gemeinschaftliche Räumlichkeiten wie z.B. einen Wasch- und Trockenraum und einen Fahrradabstellraum.

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem gepflegten und dem Alter entsprechenden ordnungsgemäßen Zustand.

### DIE WOHNUNG

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Besonders hervorzuheben ist die ca. 9 m<sup>2</sup> große und überdachte Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist und somit ideale Sonnenverhältnisse bietet.

Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Darüber hinaus bietet die Wohnung einen Eingangsbereich mit einer praktischen kleinen Abstellnische, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, eine Küche und ein geräumiges Schlafzimmer.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und befindet sich einem gepflegten aber teilrenovierungsbedürftigen Zustand. Somit haben Sie die Möglichkeit, sich bei der Innengestaltung noch frei zu entfalten und diese Ihren Wünschen anzupassen.

Der Wohnung ist des Weiteren ein abschließbares Kellerabteil zugeordnet.

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Landkreis	Fürstenfeldbruck
Gebäudetyp	Wohngebäude (Terrassenhaus)
Einheiten	10 Wohnungen
Rücklagen WEG	8.983,05 € (Stand: 31.12.2024)
Aufzug	nein
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1971 / 1992
Etagen	KG, EG, OG, DG
Gemeinschaftsflächen	Fahrradabstellraum, Wasch-Trockenraum

EINHEITEN

Miteigentumsanteil Wohnung	91/1.000
Hausgeld Wohnung	204 € mtl. (aus WP 2025) davon auf Mieter umlagefähig ca. 130 €
Wohnfläche	ca. 47 m²
Nutzfläche	ca. 4,44 m² zzgl. Kellerabteil
Etage	1. OG
Zimmer	2
Badezimmer	1
Küche	1
Terrasse	ja

OBJEKTDATEN

Kellerabteil	ja
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Bodenbelag	Fertigparkett
Stellplatz	nein
Zustand	gepflegt, aber renovierungsbedürftig
Bezug / Übergabe	ab sofort

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Ölheizung
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja, Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	E
Kennwert	157 kWh/(m²*a)

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	269.000 €
Provision	3,57 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

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

## FOTOS



Eingangsbereich außen

## FOTOS



Eingangsdiele / Flur

## FOTOS



Südwest-Terrasse

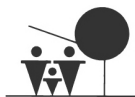
## Wohnzimmer



## FOTOS



Küche



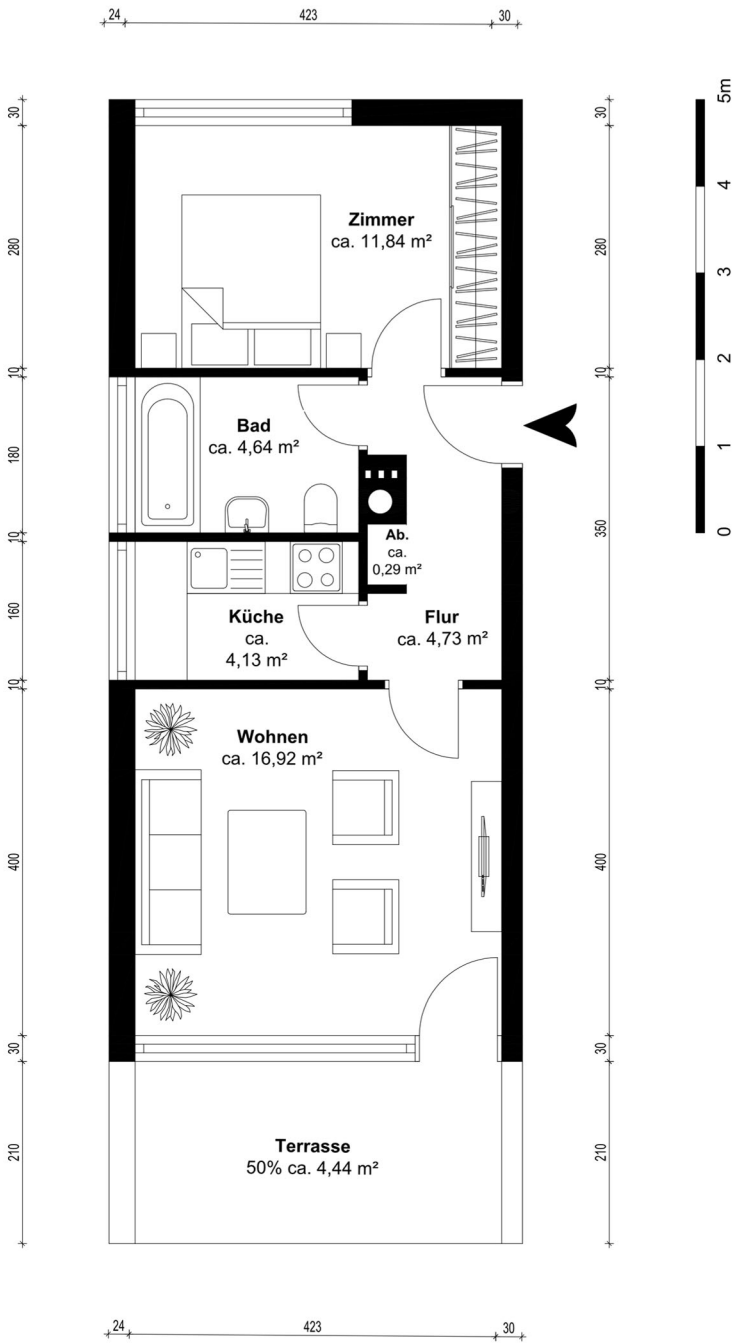
FOTOS



Schlafzimmer

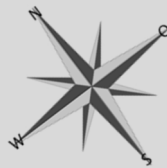


Badezimmer



GRUNDRISS  
1. OBERGESCHOSS

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 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.

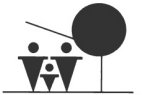
Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu 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.

	Fläche je Wohnung	Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	4,73		4,73
	Garderobe / Abstell	0,29		0,29
	Küche	4,13		4,13
	Badezimmer	4,64		4,64
	Wohnzimmer	16,92		16,92
	Schlafzimmer	11,84		11,84
1/2	Südwest-Terrasse	4,44	4,44	8,88
<b>Gesamt</b>	Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!	<b>46,99</b>	<b>4,44</b>	<b>51,43</b>

FLÄCHENBERECHNUNG  
WOHN- UND NUTZFLÄCHE



## 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  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Ansprechpartner Herr Stephan 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)



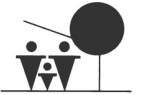
### F. Besichtigungen

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.



## NOTIZEN



### INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

**SEIT 1988**

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

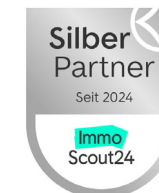
Durchführung von Behördengängen

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