



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

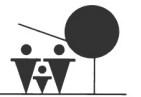


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH

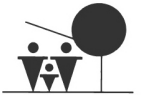


**Ruhige Lage, grüner Ausblick, viel Potenzial –  
2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon**

81825 MÜNCHEN







## LAGEBESCHREIBUNG

### BERG AM LAIM I MÜNCHEN

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Münchner Stadtteil Berg am Laim. Diese Lage überzeugt durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld.

#### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Berg am Laim (S2, S4, S6, S8) oder die U-Bahnstation Kreillerstraße sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Mehrere Buslinien verkehren ebenfalls in der Nähe. Für Autofahrer besteht über die B304 sowie die nahegelegene A94 eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

#### Einkaufsmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte (z. B. Rewe, Edeka, Lidl), Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch kleinere Cafés, Restaurants und Imbisse bieten eine abwechslungsreiche Gastronomie.

#### Freizeit

Für Freizeit und Erholung bietet Berg am Laim vielfältige Möglichkeiten. Das nahegelegene Michaelibad mit Hallen- und Freibad sowie einer Saunalandschaft ist ein beliebtes Ziel für Sport und Entspannung. Ebenso sind der weitläufige Ostpark und der Truderinger Wald mit ihren Spazier- und Radwegen sowie Spielplätzen gut erreichbar. Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen runden das Freizeitangebot ab.

#### Fazit

Die Lage in Berg am Laim vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit den Vorteilen einer städtischen Infrastruktur. Sowohl für Familien als auch für Paare oder Singles bietet der Standort ein hohes Maß an Lebensqualität.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### DIE WOHNANLAGE I DIE WOHNUNG

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, bestehend aus zwei im Jahr 1968 errichteten Wohnhäusern mit insgesamt 46 Wohneinheiten. Die zweigeschossigen Gebäude sind einander gegenüberliegend angeordnet und umschließen eine großzügige, begrünte Innenfläche, die den Bewohnern als gemeinschaftlicher Erholungsraum dient.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des hinteren, von der Straße abgewandten Gebäudes und bietet somit eine angenehm ruhige Wohnlage innerhalb der Anlage.

Sie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Küche sowie eine Eingangsdiele mit Garderobebereich. Der Grundriss ist funktional gestaltet und bietet gute Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch individuelles Gestaltungspotenzial für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Zum Objekt gehört eine Tiefgarage mit 33 ebenerdigen Stellplätzen, welche ausreichend Parkmöglichkeiten bietet. Im Untergeschoss stehen den Bewohnern zudem private Kellerabteile sowie gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume und Fahrradräume zur Verfügung.

Die gepflegte Anlage, die ruhige Lage innerhalb des Quartiers sowie die durchdachte Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für Käufer mit Blick für Potenzial.

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Bezirk	Berg am Laim
Gebäudetyp	reines Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	46 Wohnung, 33 Tiefgaragenstellplätze
Aufzug	nein
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1968 / 1991
Etagen	UG - 2.OG
Gemeinschaftsflächen	Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum, Grünanlagen
Rücklagen WEG inkl. Waschgeräte	171.811,36 € (Stand: 31.12.2024)

WOHNUNG

Miteigentumsanteil Wohnung	23,63 / 1.000
Miteigentumsanteil TG-Stellplatz	57,61 / 1.000 zu 1/33
Wohngeld Wohnung und TG-Stellplatz	590 € mtl. (aus WP 2025) davon auf Mieter umlagefähig ca. 380 € (458 € mtl. ab 2026)
Wohnfläche	ca. 56,77 m²
Nutzfläche	ca. 3,31 m² zzgl. Kellerabteil
Etage	1.OG
Zimmer	2
Badezimmer	1
Küche	1
Fenster	Kunststofffenster - zweifach verglast (1989)

OBJEKTDATEN

Bodenbelag	Teppich
Balkon	ja, Südbalkon
Kellerabteil	ja
Stellplatz (Tiefgarage)	ja
Zustand	renovierungsbedürftig
Bezug / Übergabe	ab sofort

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja, Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	F
Kennwert	175,1 kWh/(m²*a)

KAUFPREIS

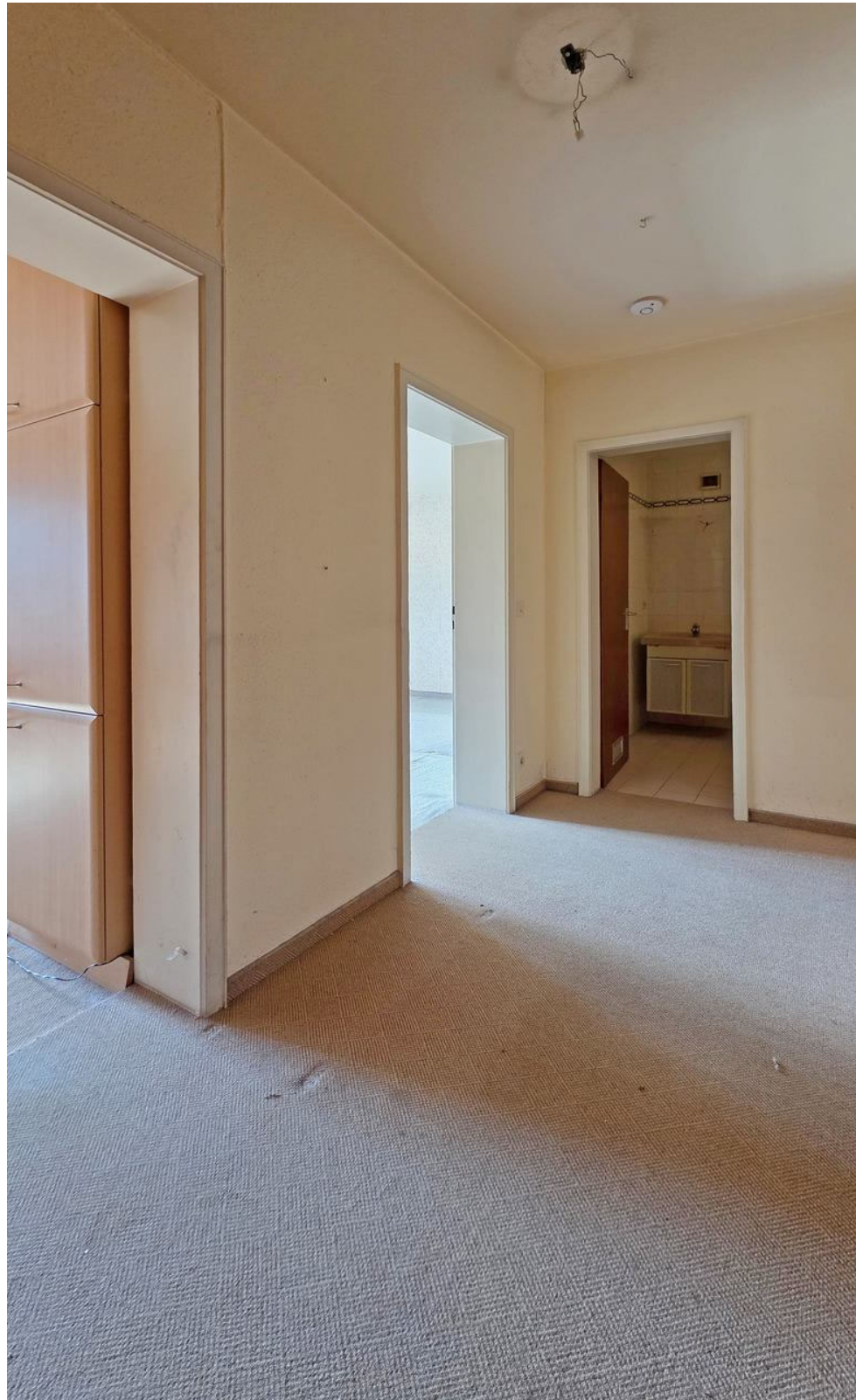
Kaufpreis Wohnung	310.000 €
Kaufpreis TG-Stellplatz	20.000 €
Provision	3,57 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

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

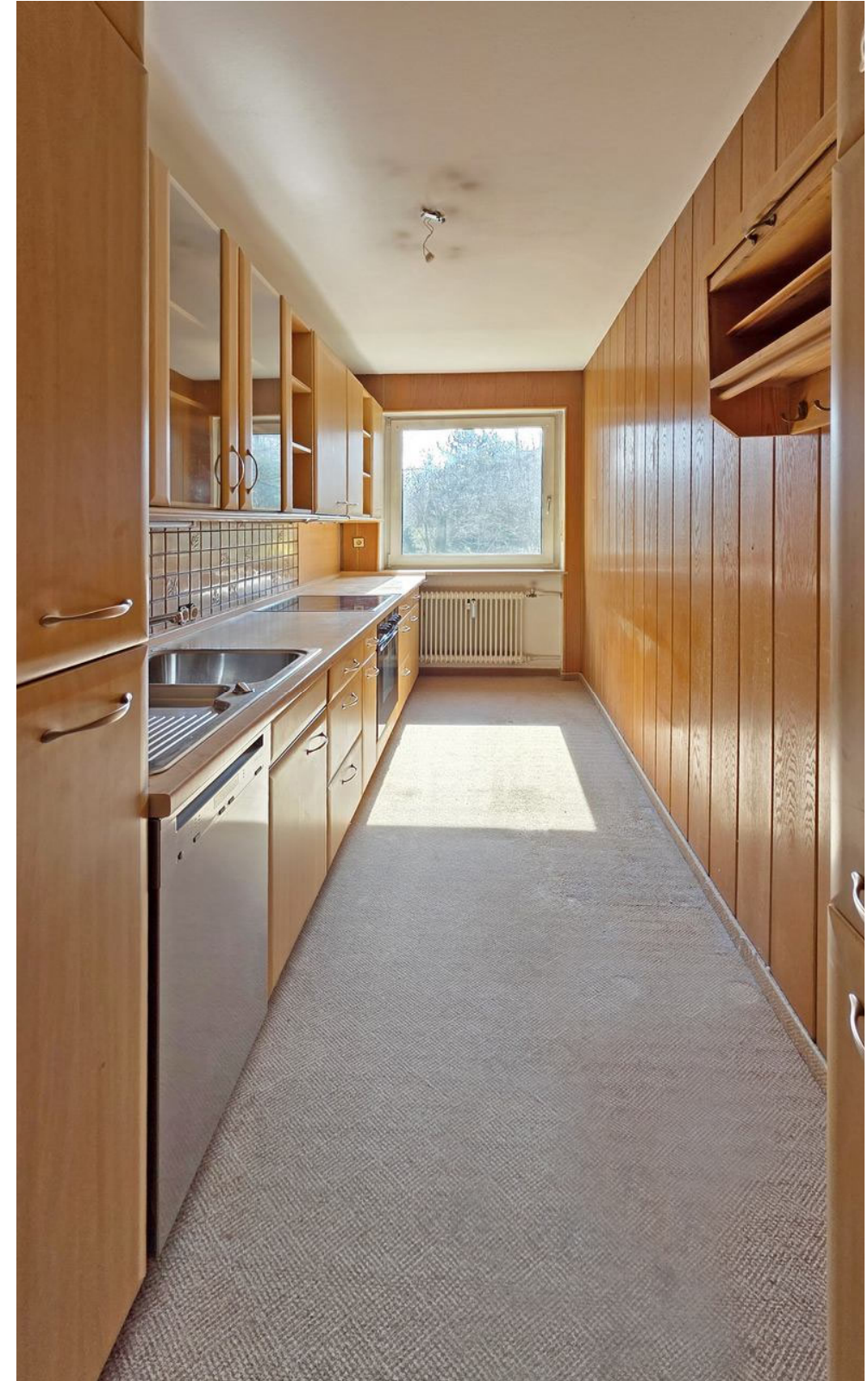


## FOTOS



Diele

## FOTOS



Küche



## FOTOS



Wohnzimmer

## FOTOS

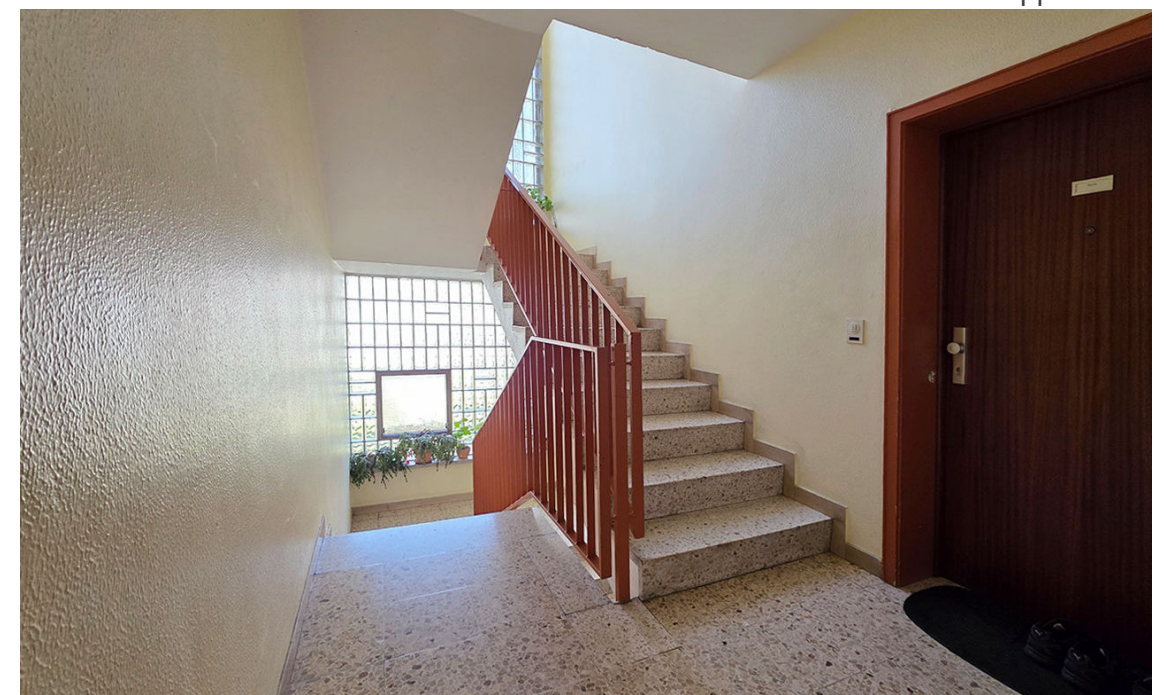


Bad

## Schlafzimmer



## Treppenhaus





## FOTOS



Balkon

## FOTOS

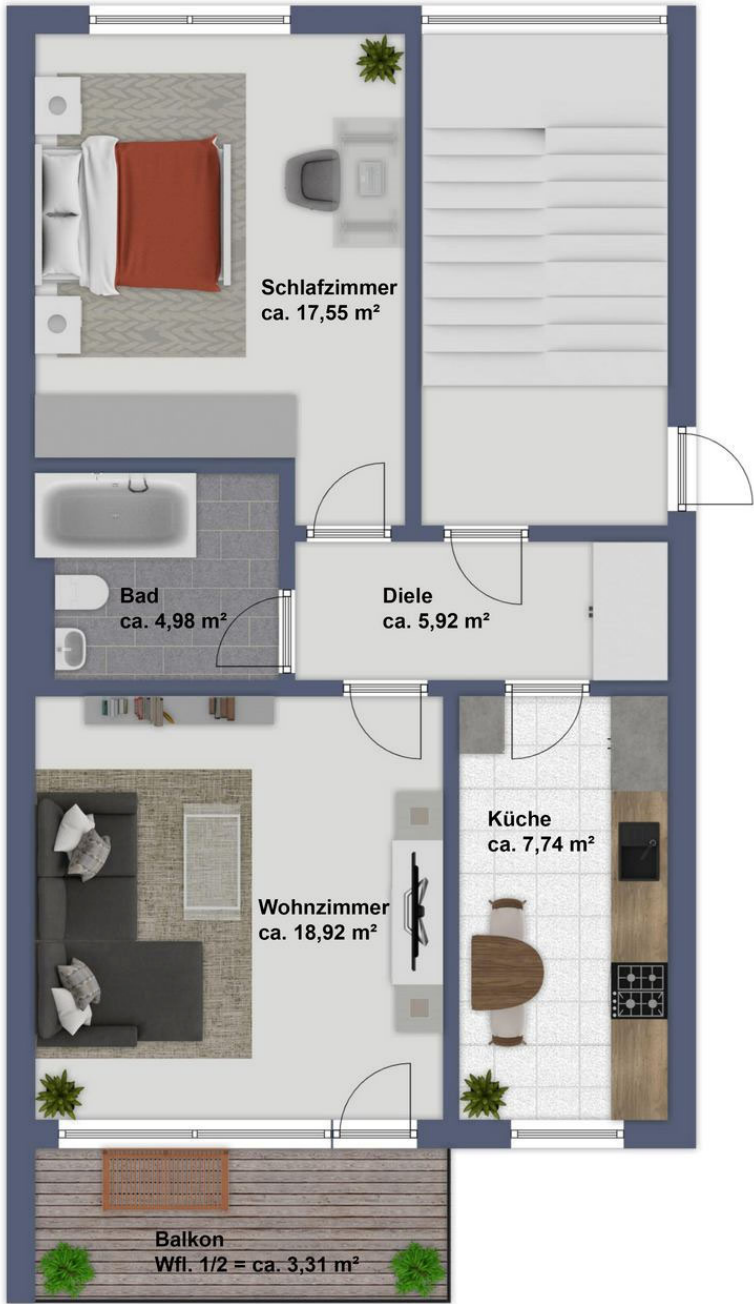


Grünanlage

Südansicht / Balkon

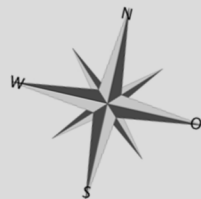






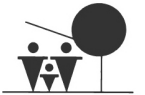
GRUNDRISS  
1. OBERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Diele	5,92		5,92
Küche	7,74		7,74
Wohnzimmer	18,92		18,92
Schlafzimmer	17,55		17,55
Bad	4,98		4,98
abzgl. 3% Putz	1,65		
Balkon	3,31	3,31	3,31
Gesamt	56,77	3,31	60,08

FLÄCHENBERECHNUNG  
WOHN- UND NUTZFLÄCHE



## 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](mailto: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](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

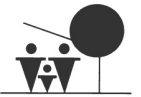
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

##### 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)



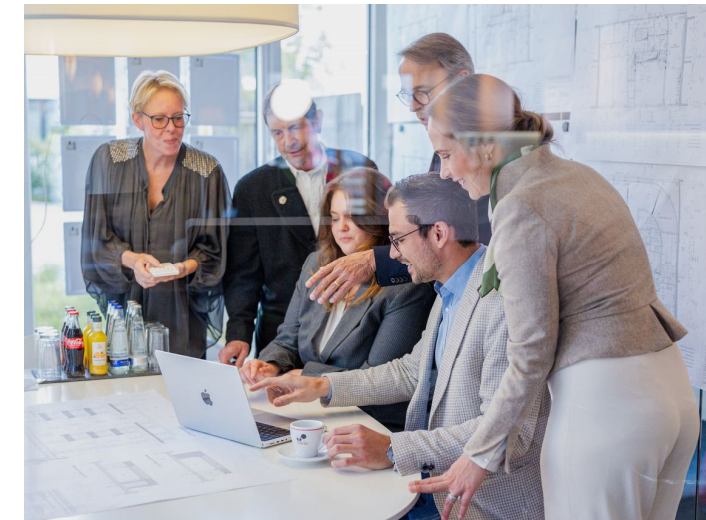
### F. Besichtigungen

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.



**INHABERGEFÜHRTES  
IMMOBILIENUNTERNEHMEN**

**SEIT 1988**

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

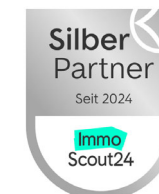
Durchführung von Behördengängen

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](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



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