



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH





LAGEBESCHREIBUNG

ZWISCHEN MAXIMILIANEUM UND WIENER PLATZ



Haidhausen, am östlichen Isarhochufer neben den Stadtvierteln Au und Bogenhausen gelegen, besticht durch exquisite Altbauten, historische Gebäude mit eingewachsenen Innenhöfen und ist eines der beliebtesten Viertel Münchens.

Auch als Franzosenviertel bekannt, befinden sich in Haidhausen die begehrtesten Plätze Münchens - mit unter der Pariser Platz, Wiener Platz, Orleansplatz oder aber der Bordeauxplatz - und nicht wenige seiner Plätze gelten als die schönsten Münchens.

Auch ein vielfältiges Kulturangebot, abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zum Zentrum macht Haidhausen zu einem der trendigsten Gegenden. Das berühmte Maximilianeum, die Muffatwerke oder aber der bayrische Landtag haben hier ihren Sitz und sind zentrale Punkte und Begegnungsorte der Münchner Musik und Kultur. Exzellente Restaurants reihen sich an sympathische Cafés, Kleinkunstbühnen und Szenelokale und wenn man über den Wiener Platz schlendert, fühlt man sich fast wie im Urlaub. Erholung bieten die baum- und schattenreichen Maximiliansanlagen, die das rechte Isarufer vom Gasteig bis nach Bogenhausen säumen. Des Weiteren können Sie im Müller'schen Volksbad - eines der wenigen Jugendstil-Bäder in Deutschland - direkt an der Isar entspannen.

Die Mikrolage der Wohnung ist ausgezeichnet. Sie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, mitten im Grünen in den Maximiliansanlagen, zwischen Maximilianeum und dem Wiener Platz. Die fußläufig in Kürze zu erreichenden Isarauen laden zu Spaziergängen, Sportaktivitäten und Erholung ein.

Jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich am Wiener Platz und Max-Weber-Platz und sind in wenigen Schritten zu erreichen.

Die U-Bahn-Linien U4/5 am Max-Weber-Platz bringen Sie in alle Richtungen Münchens. In die Innenstadt gelangen Sie bequem mit dem Fahrrad oder mit der nah gelegenen Tram 19 (Maximilianeum). Der Mittlere Ring ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen und schafft die optimale Verkehrsanbindung in alle Fahrtrichtungen, u.a. über die A8 in den Süden zum Tegernsee und in die Berge oder über die A9 in Richtung Münchner Flughafen.

LAGEBESCHREIBUNG

INMITTEN DER MAXIMILIANSANLAGEN



Zu Fuß

<u>Maximiliansanlagen</u>	00 Min.
<u>Wiener Platz</u>	01 Min.
<u>Isarauen Mühlbach</u>	02 Min.
<u>Supermarkt/Biomarkt/Drogerie/Markt</u>	02 Min.
<u>Cafés/Bars/Restaurants</u>	02 Min.
<u>Tram 19 Maximilianeum</u>	03 Min.
<u>Max-Weber-Platz (U-Bahn 4/5)</u>	04 Min.
<u>Praterinsel</u>	04 Min.

Mit dem Rad

<u>Englischer Garten</u>	08 Min.
<u>Innenstadt/Marienplatz</u>	10 Min.

Mit dem MVV

<u>Hauptbahnhof</u>	10 Min.
---------------------	---------

Mit dem Auto

<u>Mittlerer Ring</u>	06 Min.
<u>Flughafen München</u>	30 Min.
<u>Starnberger See</u>	35 Min.
<u>Tegernsee</u>	50 Min.



OBJEKTBESCHREIBUNG

WOHNGBÄUDE

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem 1948 erbauten Mehrfamilienhauses mit lediglich 4 Wohneinheiten.

Die Lage des Gebäudes ist exzentrisch! Zentral und dennoch in einer äußerst rar befahrenen Sackgasse gelegen, inmitten der Maximiliansanlagen und nur wenige Schritte zum Wiener Platz entfernt. Die Lage der Wohnung schafft ein einmaliges Wohnumfeld.

WOHNUNG

Über einen attraktiven Eingangsbereich gelangen Sie direkt zur Wohnung, welche sich in Hochparterre befindet.

Insgesamt verfügt die ca. 57 m² große Wohnung über 2,5-Zimmer, ein großzügliches Wohnzimmer mit Ethanol Kamin, ein Schlafzimmer und eine großzügige Wohnküche.

Die Wohnung ist komplett möbliert, wie auf den Bildern ersichtlich und wird auf 1 Jahr befristet vermietet.

Die Wohnküche, mit vollausgestatteter zweizeiliger Küche, ist optimal geschnitten, bringt viel Platz und verfügt über jegliche Elektrogeräte. Von der Wohnküche aus gelangen Sie zudem auf die Terrasse, welche nach Süd-Westen ausgerichtet ist und sich an warmen Sommerabenden als herrliche Outdoor Oase anbietet. Von der Terrasse aus gelangen Sie zudem in den traumhaft eingewachsenen Innenhof, welcher genutzt werden kann.

Das renovierte Tageslichtbadezimmer mit begehbarer Walk-In Regendusche rundet das Angebot ab.

Einen eigenen Waschmaschinenanschluss und Kellerabteil befinden sich zudem im Untergeschoss. Ein Fahrradraum befindet sich im Innenhof. Der Wohnung ist kein Stellplatz zugeordnet.

Die Wohnung wurde mit Parkett ausgelegt, das Badezimmer 2019 komplett saniert und Feinsteinzeug verlegt.

OBJEKTDATEN

GEBAUDE UND LAGE

Adresse	Grütznerstr. 2 München / Haidhausen
Gebäudetyp	Wohngebäude (4 Parteien)
Baujahr	1948
Aufzug	nein

WOHNUNG

Wohnungstyp	Hochparterre
Möblierung	vollmöbliert
Mietzeit	1 Jahr
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 57 m ²
Nutzfläche	ca. 12 m ²
Zimmer	2,5
Einbauküche	ja
Balkon/Loggia/Terrasse	ja
Bezug	01.05.2025

ENERGIE AUSWEIS

Heizungsart	Gas
Energieeffizienzklasse & Kennwert	197,50 kWh/(m ² *a)

MIETPREIS

monatliche Nettomiete	1.900 €
Nebenkosten	inklusive, außer Strom und Kabel-TV
Kaution	3 Nettomonatsmieten
Provision	provisionsfrei

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung



MERKMALE

LAGE

- zentrale Bestlage
- wenige Schritte zum Wiener Platz
- wenige Schritte zur Isar
- inmitten der Maximiliansanlagen
- sehr zentral und dennoch ruhig in Sackgasse gelegen

ALLGEMEIN

- gepflegtes Wohngebäude
- kleines Mehrfamilienhaus - 4 Wohneinheiten
- idyllischer Innenhof
- attraktiver Eingangsbereich
- Fahrradabstellraum

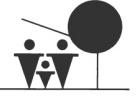
WOHNUNG

- Hochparterrewohnung
- 2,5-Zimmer
- 2,60m Deckenhöhe
- 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Wohnküche
- renoviertes Tageslichtbadezimmer
- vollausgestattete Einbauküche
- Süd-West-Terrasse
- guter Schnitt
- Mosaik-Parkettboden
- vollmöbliert
- Mietzeit: 1 Jahr
- Kellerabteil
- eigener Waschmaschinenanschluss in UG
- KEIN Stellplatz vorhanden

FOTOS



Sackgasse



FOTOS



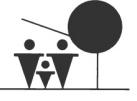
Maximiliansanlagen



Ansicht



Eingangsbereich



FOTOS



Innenhof

FOTOS



Terrasse mit angrenzendem Innenhof

Wohnküche





FOTOS



Wohnküche

FOTOS



Schlafzimmer

Flur



Wohnzimmer

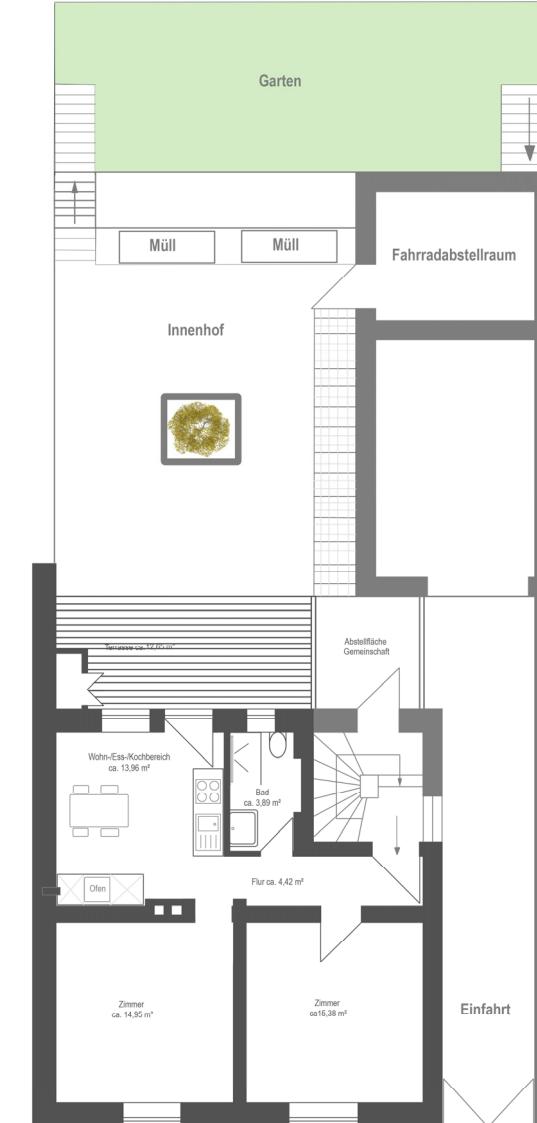




FOTOS

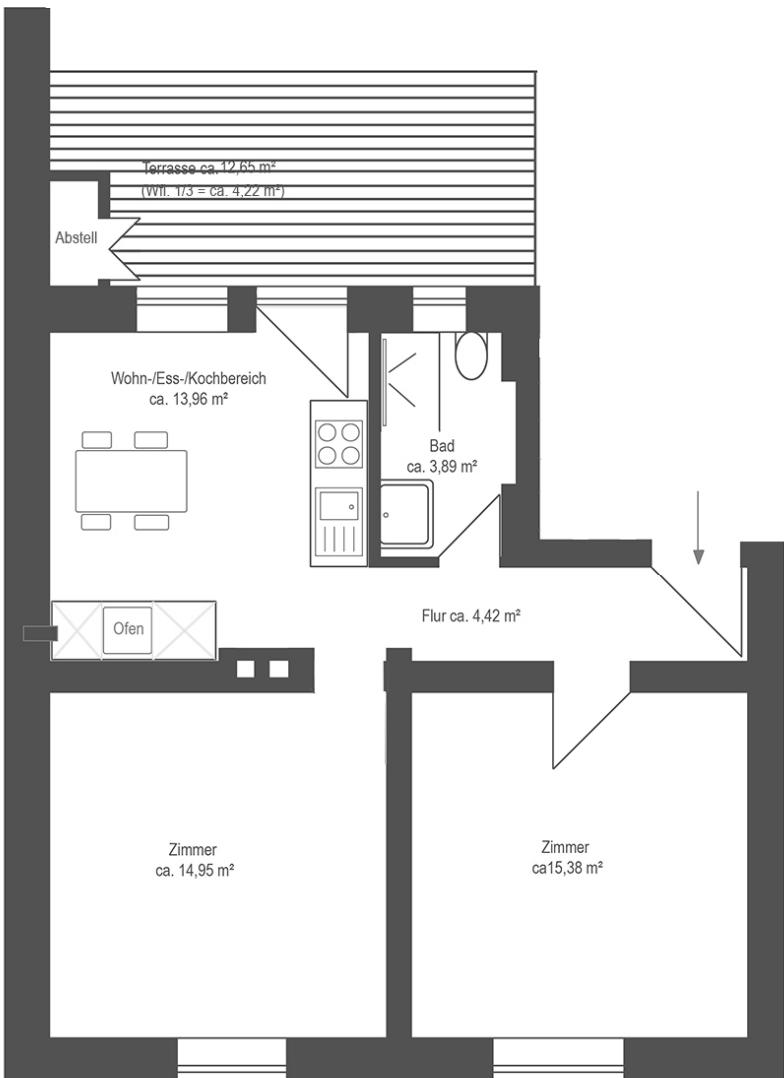


Tageslichtbad



GRUNDRISS MIT FREIFLÄCHE

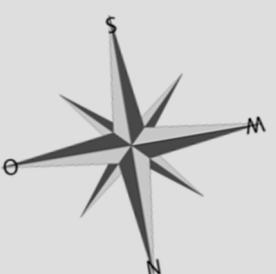




	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Wohn-/Ess-Kochbereich	13,96		13,96
Zimmer	14,95		14,95
Zimmer	15,38		15,38
Flur	4,42		4,42
Bad	3,89		3,89
Terrasse	4,22	8,43	12,65
Kellerabteil		3,89	3,89
Gesamt	56,82	12,32	69,14

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

GRUNDRISS WOHNUNG



Wohn- und Nutzflächenberechnung

Alle Maße sind Circaangaben 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 Objektentümer 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.

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-bautraege.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



FAMILIENGEFÜHRTES
IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Mietverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten

E. Kontakt

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



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraege.de