



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Penthouse-Traum mit Dachterrasse der Extraklasse -  
Gestalten Sie Ihr Paradies!**

80809 MÜNCHEN



## LAGEBESCHREIBUNG

### SCHWABING WEST | MÜNCHEN

Der Stadtteil Schwabing West liegt im Münchner Norden, westlich der Isar und nördlich der Maxvorstadt.

Mit seinen knapp 70.000 Einwohnern zählt Schwabing West bereits seit längerem zu den angesagten Wohngebieten. Das Viertel punktet mit Kultur, Natur und jugendlichem Flair.

Mit dem Olympiapark, dem markanten Olympiastadion oder der BMW Welt liegen ein paar der bekanntesten Münchner Plätze in diesem schönen Stadtteil. In den Luitpoldpark kommen Besucher aus ganz München. In der Mitte des Parks befindet sich ein Obelisk, welcher zu Ehren des Prinzregenten Luitpold erbaut wurde. Hier reißen sich architektonische Gebäude aneinander, wie zum Beispiel das Bamberger Haus. Diese Gaststätte mit Biergarten ist ein beliebtes Ziel. Weitere wunderschöne Erholungsgebiete und Grünflächen wie die Panzerwiese oder die Badeseen Fasanersee und Lerchenauer See erhöhen den Freizeitwert. Es gibt romantische Hinterhof-Restaurants, Secondhand-Shops und das ganze Jahr lang bietet der Olympiapark ein vielfältiges Angebot an Sport, Musik und kulturellen Events, wie z.B. das Tollwood Festival oder das Sommerfestival Impark.

Kindergärten, Kinderkrippen, Grundschulen und nahezu sämtliche weiterführende Schulen (z.B. Willy-Brandt-Gesamtschule) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Weiterhin haben Sie hier eine sehr gute Infrastruktur - alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken etc. befinden sich in der unmittelbaren Nähe fußläufig entfernt. Sämtliche Ärzte, Restaurants und Cafés sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße, also perfekt für Familien, da somit weniger Verkehr gegeben ist und die Straße hauptsächlich nur von Anliegern befahren wird.

Die U-Bahn-Haltestelle Petuelring mit den U-Bahnlinien U3 und U8 ist fußläufig nur 3 Minuten von der Wohnung entfernt. Auch die Tramhaltestelle befindet sich direkt am Petuelring (Linie 27 und N27).

Der nahe Anschluss zum Mittleren Ring bietet optimale Anbindungen, um schnell in Richtung München oder auf die Autobahnlinie 99 zu gelangen, welche nach Süden in die Berge führt.

## FOTOS



Südbalkon



## OBJEKTbeschreibung

### DIE WOHNANLAGE

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1971 in einer wertbeständigen Ziegelbauweise erbaut und besteht aus insgesamt 9 Wohnungen auf 4 Stockwerke verteilt. Die Grundstücksgröße der gesamten Gebäude- und Freifläche beläuft sich auf 336 m<sup>2</sup>.

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

Das Wohngebäude befindet sich im Allgemeinen in einem durchschnittlichen, dem Alter entsprechenden Zustand. Folgende wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- 2006 Fensteraustausch
- 2012 Fassadendämmung Nordseite
- 2013 Aufzugaustausch
- 2017 komplette Dachsanierung

### DIE WOHNUNG

Diese großzügige Penthouse-Wohnung im 4.Obergeschoss bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnenerlebnis mit lichtdurchfluteten Räumen und durchdachter Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight stellt die überdurchschnittlich große Dachterrasse mit ca. 147 m<sup>2</sup> dar, die per Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet ist. Aktuell über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar, besteht die Möglichkeit, sie direkt mit der Wohnung zu verbinden oder das gemeinschaftliche Treppenhaus entsprechend anzupassen.

Die Wohnung umfasst vier geräumige Zimmer, zwei großzügige Dielen, ein Badezimmer, eine Gästetoilette sowie eine funktionale Küche. Zwei große Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten weitere attraktive Außenflächen. Eine Abstellkammer in der Wohnung und ein zugehöriges Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand, weist jedoch in einigen Bereichen Modernisierungsbedarf auf. Dies bietet Käufern die Möglichkeit, individuelle Anpassungen vorzunehmen und die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein urbanes Wohnenerlebnis mit einzigartigen Freiflächen, flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten und einer herausragenden Lage – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Bezirk	Schwabing-West
Gebäudetyp	Wohngebäude mit 9 Wohnungen
Verwaltung	WEG
Aufzug	ja
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1971 / 1996
Etagen	UG - 4.OG (zzgl. Dachterrasse)
Gemeinschaftsflächen	Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum, kleiner Vorgarten
Rücklagen WEG	46.331,71 € (Stand: 31.12.2023)

### WOHNUNG

Miteigentumsanteil Wohnung	184 / 1.000
Wohngeld Wohnung	760 € mtl. (aus WP 2024/2025) davon auf Mieter umlagefähig ca. 550 €
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 134 m <sup>2</sup> zzgl. Kellerabteil
Etage	4.OG + Dachterrasse als Sondernutzung
Zimmer	4
Badezimmer	1
Gäste-WC	1
Küche	1
Fenster	Kunststofffenster - zweifach verglast (2006)

## OBJEKTDATEN

Bodenbelag	Parkett
Balkon	ja, Süd- und Ostbalkon
Kellerabteil	ja
Stellplatz	nein
Zustand	teil-renovierungsbedürftig
Bezug / Übergabe	ab sofort
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	
Befeuerungsart	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	ja, Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	94,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>KAUFPREIS</b>	
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	<b>980.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.</b>
<b>ALLGEMEINES</b>	
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

## FOTOS



Diele / Abstellkammer

FOTOS



Diele

FOTOS



Küche

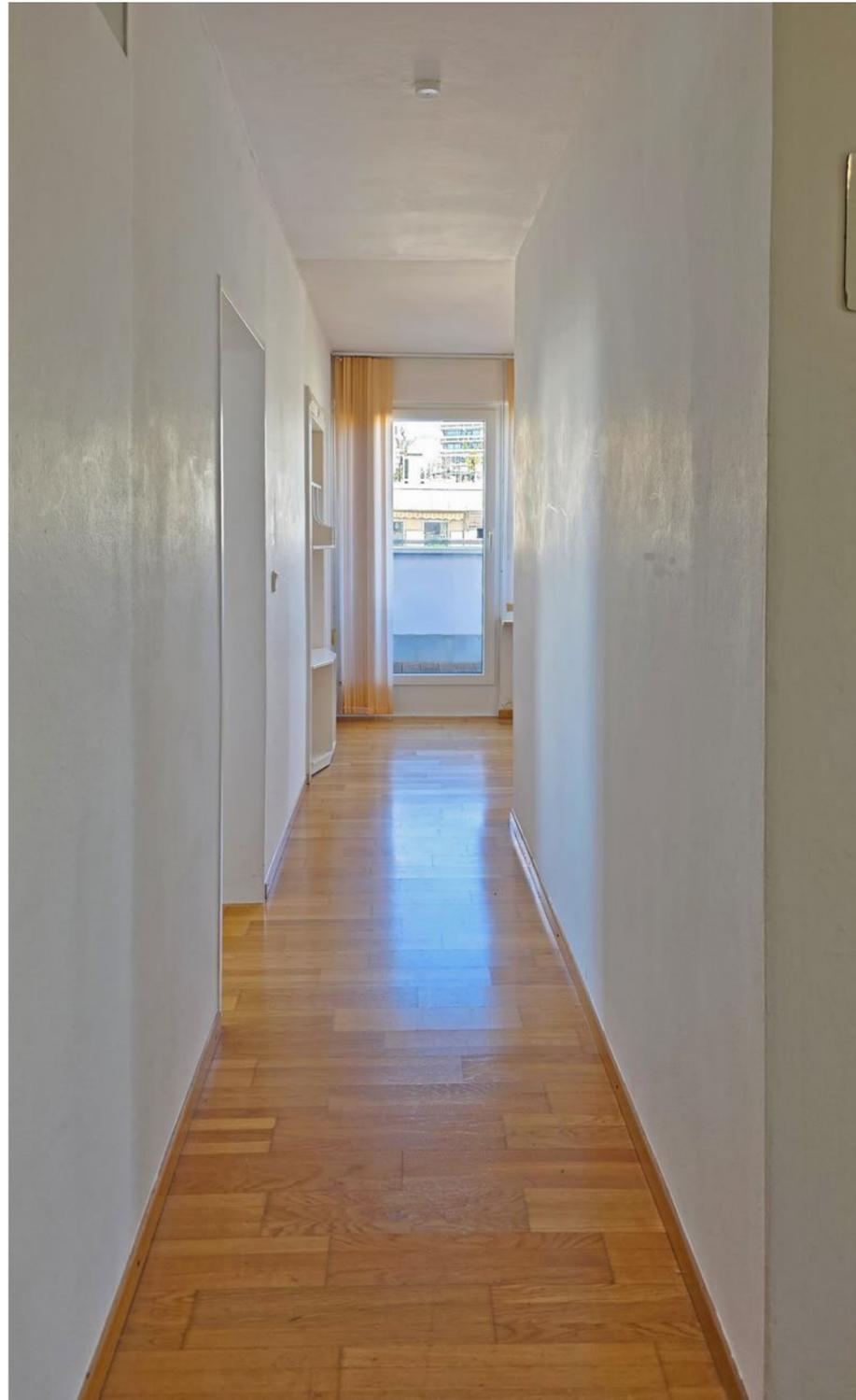
Wohnzimmer



Spiegele



FOTOS



Flur

FOTOS



Schlafzimmer

Kinderzimmer 1



FOTOS



Kinderzimmer 2

FOTOS



Dachterrasse

Badezimmer



Dachterrasse



## FOTOS



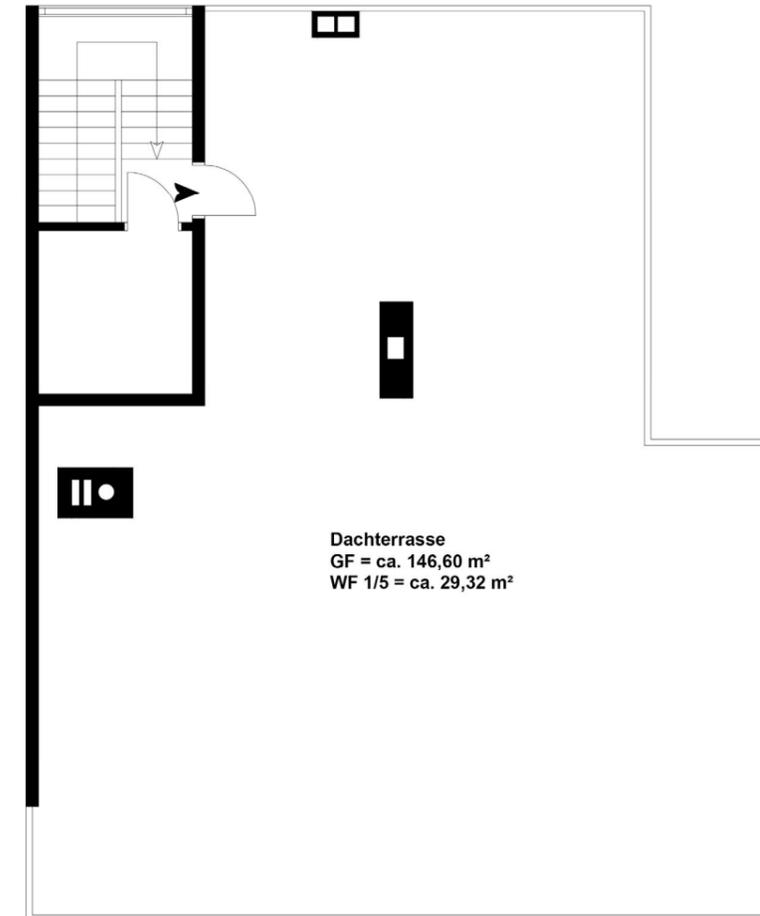
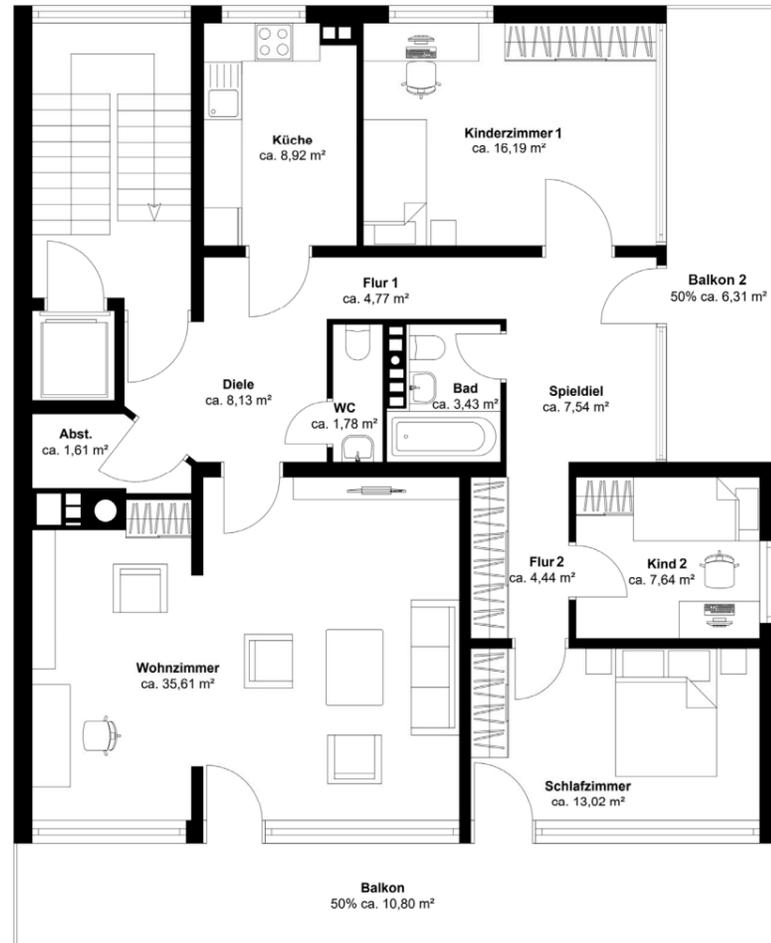
Dachterrasse

Außenansicht



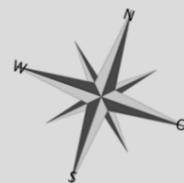
	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Diele	8,13		8,13
Küche	8,92		8,92
Flur 1	4,77		4,77
Flur 2	4,44		4,44
Spieldiele	7,54		7,54
Badezimmer	3,43		3,43
Gäste-WC	1,78		1,78
Kinderzimmer 1	16,19		16,19
Kinderzimmer 2	7,64		7,64
Schlafzimmer	13,02		13,02
Wohnzimmer	35,61		35,61
Abstellkammer	1,61		1,61
abzgl. 3% Putz			
<b>Gesamt innen</b>	<b>109,69</b>		<b>109,69</b>
1/2 Balkon	10,80	10,80	21,60
1/2 Balkon 2	6,31	6,31	12,62
1/5 Dachterrasse	29,32	117,28	146,60
<b>Gesamt</b>	<b>156,12</b>	<b>134,39</b> zzgl. Kellerabteil	<b>290,51</b>

**FLÄCHENBERECHNUNG  
WOHN- UND NUTZFLÄCHE**



## GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!







## 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

### 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

### 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)