



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Niedrigenergiehaus in zentraler Lage von Deisenhofen -
Qualität trifft auf durchdachtes Design!**



UMLAND

BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN



OBERHACHING & UMGEBUNG

Hauptbahnhof	30 Min. Fahrzeit & MVV
Flughafen München	48 Min. Fahrzeit 1 Std. 10 Min. MVV
Starnberger See	35 Min. Fahrzeit
Tegernsee	35 Min. Fahrzeit 48 Min. mit MVV
Ammersee Herrsching	55 Min. Fahrzeit
Garmisch-Patenkirchen	1 Std. 10 Min. Fahrzeit
Brixental & Kitzbühel	1 Std. 30 Min. Fahrzeit

ANBINDUNG DEISENHOFEN

S-Bahn S3

Haltestellen Deisenhofen und Furth (Zone M)

Mammendorf - Maisach - München - Deisenhofen - Holzkirchen

RB

Rosenheim - Bad Aibling - Bruckmühl - Kreuzstraße - Holzkirchen - Deisenhofen - Solln - Siemenswerke - Mittersending - Harras - München Hbf

5 MVV-Buslinien

(222, 224, 226, 227, 381) für öffentlichen Nahverkehr

On-Demand Service FLEX

LAGEBESCHREIBUNG

BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN

Die eigenständige Gemeinde Oberhaching erfreut sich insbesondere bei Familien, Sport- und Naturliebhabern an äußerster Beliebtheit.

Eingebettet in üppiges Grün erstreckt sich die Gemeinde entlang des Perlacher~, Grünwalder~ und Deisenhofener Forsts und dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen. Modernes Landleben in einer familienorientierten, traditionellen Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur zur Münchner Innenstadt (ca. 15 km) macht Oberhaching zu einer der Spitzenlagen im Münchner Süden.

In Oberhaching/Deisenhofen sind jegliche Schulformen vorhanden, welche alle in Fuß- und Fahrradnähe zu erreichen sind. Seien es zahlreiche KiTas und Kindergärten, zwei Grundschulen, eine in naher Zukunft neu erbaute Realschule und FOS wie auch das Oberhachinger Gymnasium mit sprachlichem sowie naturwissenschaftlich-technologischem Zweig. Für die Schüler der Munich International School oder der Pater-Rupert-Meier-Schulen verkehren Schulbusse.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine Cafés und feine Restaurants findet man hier neben Feinkostläden oder anderen ortsüblichen Einzelhandelsschäften. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei.

Freizeit und Erholung? Suchen Sie sich etwas aus!

Binahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege. Das aus natürlichen Quellen gespeiste Further-Naturbad bietet im Sommer die passende Erfrischung. Der beliebte Deinger Weiher lädt zum Baden ein und das nahe Isartal zu langen Spaziergängen. Der Grünwalder Forst bietet mit dem Walderlebniszentrum Adrenalin im Kletterpark. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunthal und der Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

Auch für Wochenend-Ausflüge in die Berge oder zu den umliegenden Seen ist Oberhaching mit der Anbindung an die A8/A995 der ideale Ausgangspunkt.

Sei es ein Ausflug an den Chiemsee, Tegernsee, Schliersee, Starnberger See oder Ammersee - Sie haben die Qual der Wahl.

Die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen (S3 Holzkirchen-Mammendorf) verbindet den Ort mit München und dem Umland. Weiterhin hält in Deisenhofen die RB58 (direkte Verbindung nach Rosenheim und zum Münchner Hbf).

Diverse Buslinien verbinden Deisenhofen mit umliegenden Orten wie z.B. Neuperlach Süd, Grünwald, Höllriegelskreuth, Dietramszell, Geretsried, Sauerlach, Putzbrunn, Haar, Heimstetten, Endlhausen und Wolfratshausen.

OBJEKTbeschreibung

Die hier exklusiv zum Verkauf angebotene Immobilie wurde im Jahr 2019 in einer ökologischen Holzständerbauweise errichtet und erfüllt jegliche Ansprüche an modernes Wohnen - ob zeitlose Architektur, Exklusivität und Eleganz, Individualität oder die Infrastruktur vor Ort.

Mit möglichem Eingang über die Doppelgarage, die dank großer Glaselemente einen direkten Blick in das offene Foyer ermöglicht, bietet bereits das Betreten des Hauses einen absoluten Wow-Effekt. Dieses und viele weitere Highlights mit Einbauten von renommierten Firmen in höchster Qualität und Geschmack ziehen sich durch das gesamte Haus, die jeden einzelnen Raum zu etwas ganz Besonderem verwandeln.

Über den eigentlichen Haupteingang gelangen Sie ebenfalls in das Foyer sowie den offen gestalteten Treppenbereich. Großzügige Wohnbereiche bieten ausreichend Platz. Alle Räume sind über ein ultimatives Sound-System in den Decken miteinander verbunden.

Ein weiterer Eye-Catcher ist der Kochbereich mit großer Kücheninsel, welche alle Kochliebhaber begeistern wird. Ein perfekter Ort, um kostbare Momente mit der Familie und Freunden zu genießen. Der angrenzende Wohn-Essbereich bietet Raum für ein geselliges Beisammensein.

Der Schlafbereich im Obergeschoss bietet mit zwei Schlafzimmern, einer offen konzipierten großen Ankleide, zwei Badezimmern und einer Galerie, welche sich optimal als Home-Office anbietet, genug Platz für die Familie.

An das Master-Schlafzimmer und Badezimmer grenzt zudem ein über die komplette Westseite gezogener Balkon an.

Ein separater Gästetrakt im Untergeschoss mit eigenem Bad sowie geräumigem Gästezimmer sorgt für Privatsphäre und bietet Ihren Gästen einen unvergleichlichen Aufenthalt.

Der Außenbereich ist des Weiteren eine wahre Wohlfühl-Oase:

Ein erfrischender Salzwasser-Pool mit elektrischer Abdeckung und die überdachte Lounge-Area lädt zu unvergesslichen Grill- und Sommertagen ein, umgeben von einer schönen Terrassenlandschaft, die Privatsphäre und Ruhe garantiert. Erleben Sie auch pure Entspannung in Ihrem eigenen Whirlpool - vor allem in den kalten Wintermonaten.

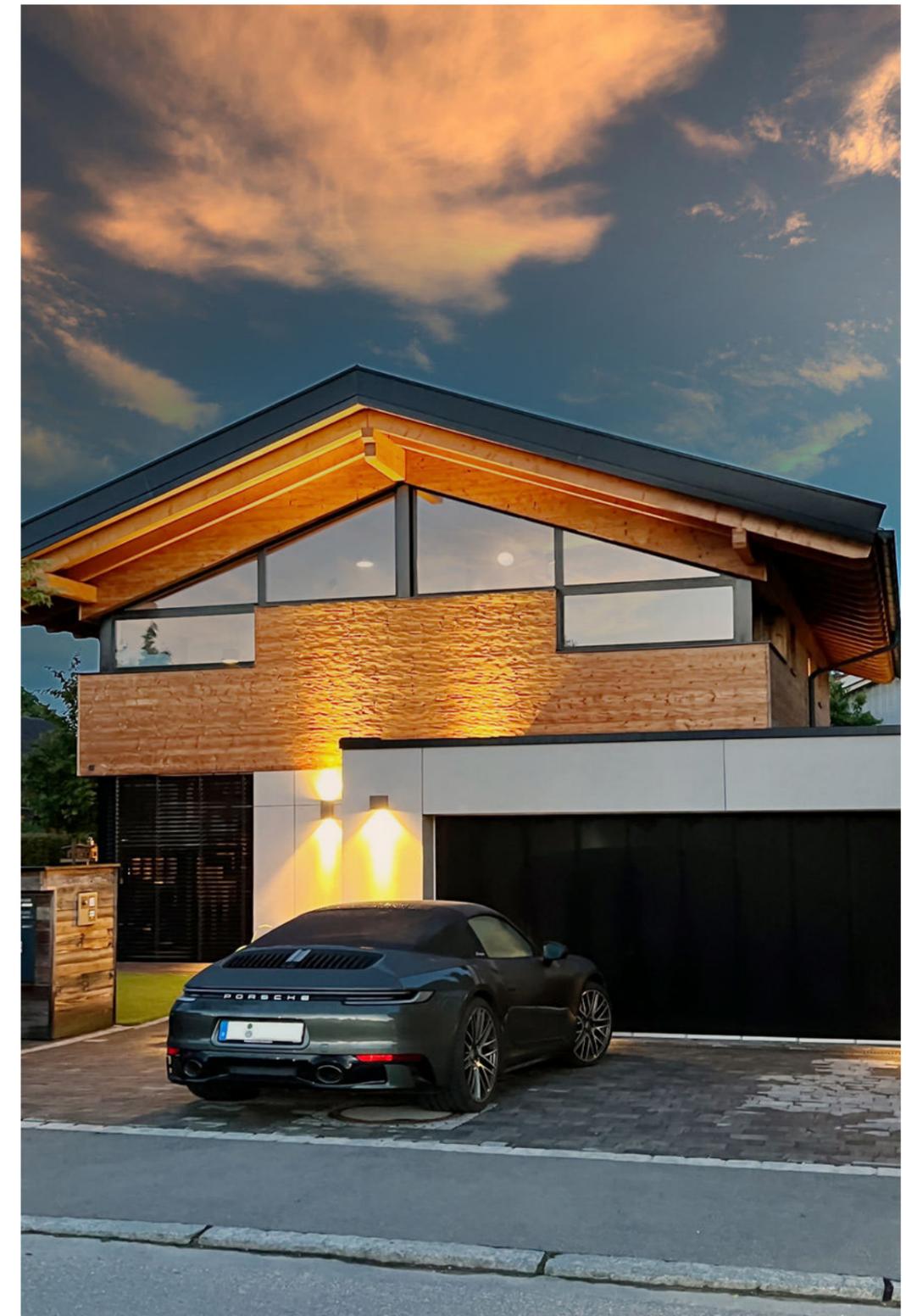
Die großzügige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Ihrer Lieblingsautos und ist mit einem elektrisch betriebenen Tor ausgestattet.

Mit dem im Haus verbauten Bus-System können Sie zudem bisher getrennte Systeme wie Beleuchtung, Jalousien, Heizung, Belüftung, Sicherheitstechnik sowie Schließanlage über das Smartphone zusammen bedienen.

Durch die Erfüllung aller Aspekte der energetischen Einsparverordnung sowie dem regenerativen Geothermie-Anschluss, der Photovoltaik auf dem gesamten Dach und die sehr gute Ökobilanz im Bereich der verbauten Energie sowie durch die Holzkonstruktion ist die Immobilie ein perfektes Beispiel für ganzheitliches ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen und Wohnen und konnte somit den KfW 55-Haus Standard erzielen.

Dieses Einfamilienhaus lässt keine Wünsche offen und erfüllt jegliche Ansprüche an ein erfülltes und schönes Leben in den eigenen vier Wänden. Entdecken Sie den Luxus und die Eleganz, die dieses Traumhaus mit sich bringt.

FOTOS





OBJEKTDATEN

LAGE / GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	82041 Deisenhofen (Gemeinde Oberhaching)
Grundstücksgröße laut Grundbuch	588 m ²

ECKDATEN HAUS

Baujahr	2019
Bauart	Holzständerbauweise
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Zustand	neuwertig, modern, luxuriös
Gesamtfläche	ca. 498 m ²
Wohnfläche	ca. 349 m ²
Nutzfläche	ca. 149 m ²
Etage	UG, EG, raumhaltiges OG
Zimmer	5 zzgl. Hobbyraum
Schlafzimmer	3
Bäder	3
Gäste-WC	1
Einbauküche	ja
Außenbereich	Garten, Terrasse, Pool, Lounge-Area
Stellplätze	Doppelgarage zzgl. 1 x Außenstellplatz (Carpport möglich)

OBJEKTDATEN

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme / Geothermie
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Fußbodenheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	52,10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	B

KAUFPREIS

Kaufpreis inkl. Doppelgarage	3.400.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

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

FOTOS



Eingangsbereich

HIGHLIGHTS

INFORMATIONEN BAUBESCHREIBUNG

- Holzständerbaubauweise (ökologisches Baukonzept)
- Fundament aus WU-Beton
- Pfettendachstuhl aus massivem Nadelholz
- Holzalufenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Geothermie- / Fernwärmeanschluss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaik (Dach komplett bestückt)

MERKMALE AUSSTATTUNG

- höchster Wohnkomfort & luxuriöse Designer Ausstattung
- hochwertig gespachtelter Estrichboden im Erdgeschoss und in den Sanitärräumen
- geölter Vollholzdielenparkett im Ober- und Untergeschoss
- schwarze Einbauküche mit jeglichen und hochwertigen Elektrogeräten (z.B. Bora)
- große Kochinsel mit Naturholzplatte und komfortabler Sitzmöglichkeit
- große Glaswand im Foyer-Bereich mit direktem Blick von der Garage in den Wohnbereich (ideal für Autoliebhaber)
- hochwertige „frameless“ Türen, bündig schließend
- ultimatives Sound-System von Sonos im gesamten Haus
- Edelstahlterasse mit beeindruckenden Edelstahlelementen
- elektrisch bedienbare Raffstores
- Klimaanlage im Schlafbereich im DG
- Salzwasser-Außenpool und Whirlpool
- massiver Holzterrassenbelag im Außen- und Poolbereich
- Lounge-Area im Außenbereich
- liebevoll angelegter Garten
- große Abböschungen für viel Lichteinfall im Untergeschoss
- sehr große Doppelgarage mit elektrischem Garagentor (seitwärtsbewegend)
- energieeffiziente Haustechnik
- intelligentes Bus-System (per Smartphone zu bedienen)

AUFTEILUNG

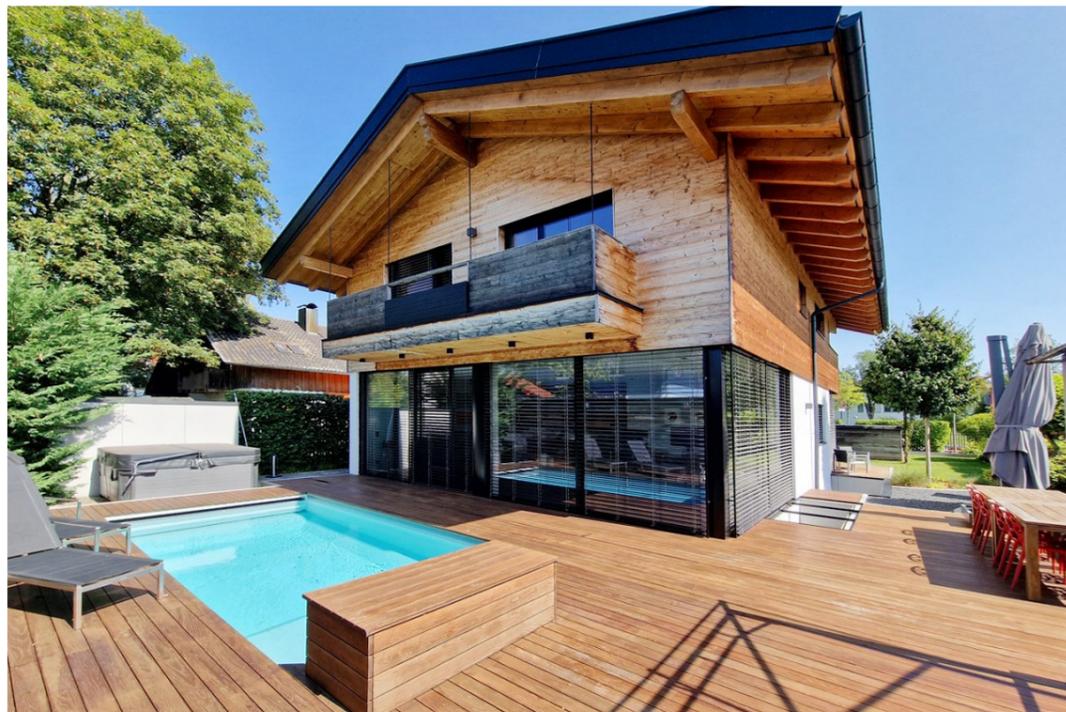
- doppelte Eingangsmöglichkeit (durch Garage oder Hauseingang)
- sehr großzügige Wohnraumaufteilung im Erdgeschoss
- große Panoramafassade mit Glasschiebeelementen zur Außenterrasse / Pool
- offener Küchenbereich mit großer Kochinsel
- offener und lichtdurchfluteter Arbeitsbereich im Obergeschoss
- zwei Badezimmer und zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- offen gestaltender Ankleidebereich
- Westbalkon mit Zutritt vom Bade- sowie Schlafzimmer
- Gästebereich mit eigenem Badezimmer im Untergeschoss
- überdurchschnittlich großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Kellerraum und Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- überdurchschnittlich große Südterrasse mit Salzwasser-Außenpool und Whirlpool

FOTOS



Vogelperspektive

Terrassnansicht

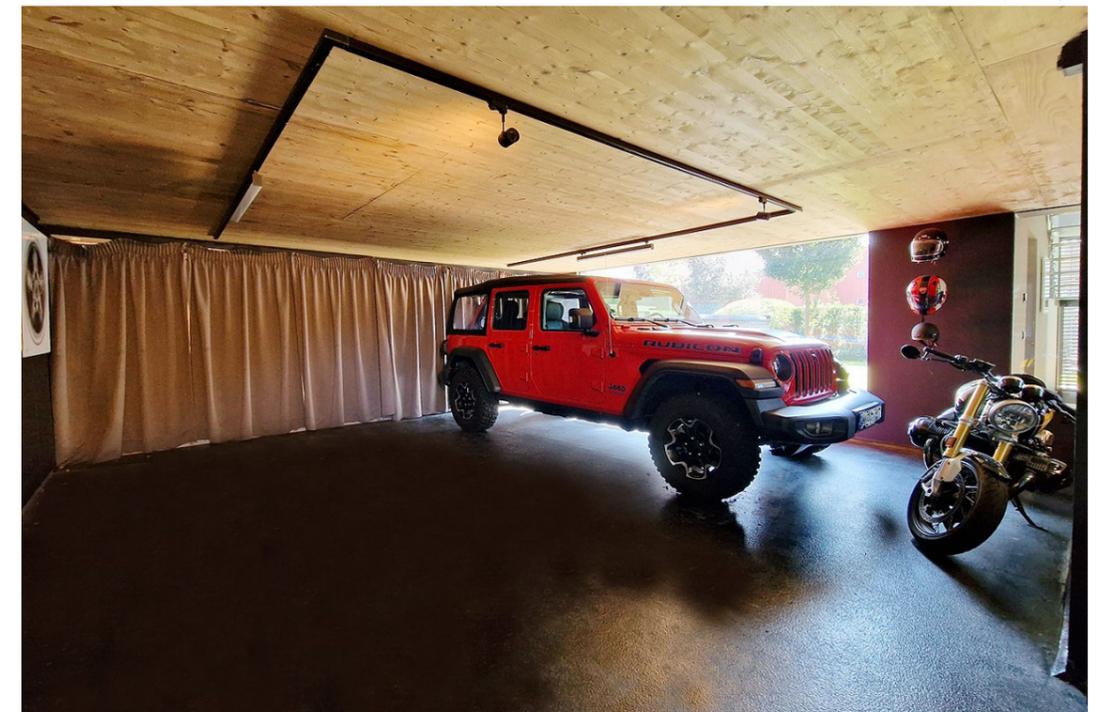


FOTOS



Garderobe

Doppelgarage



FOTOS



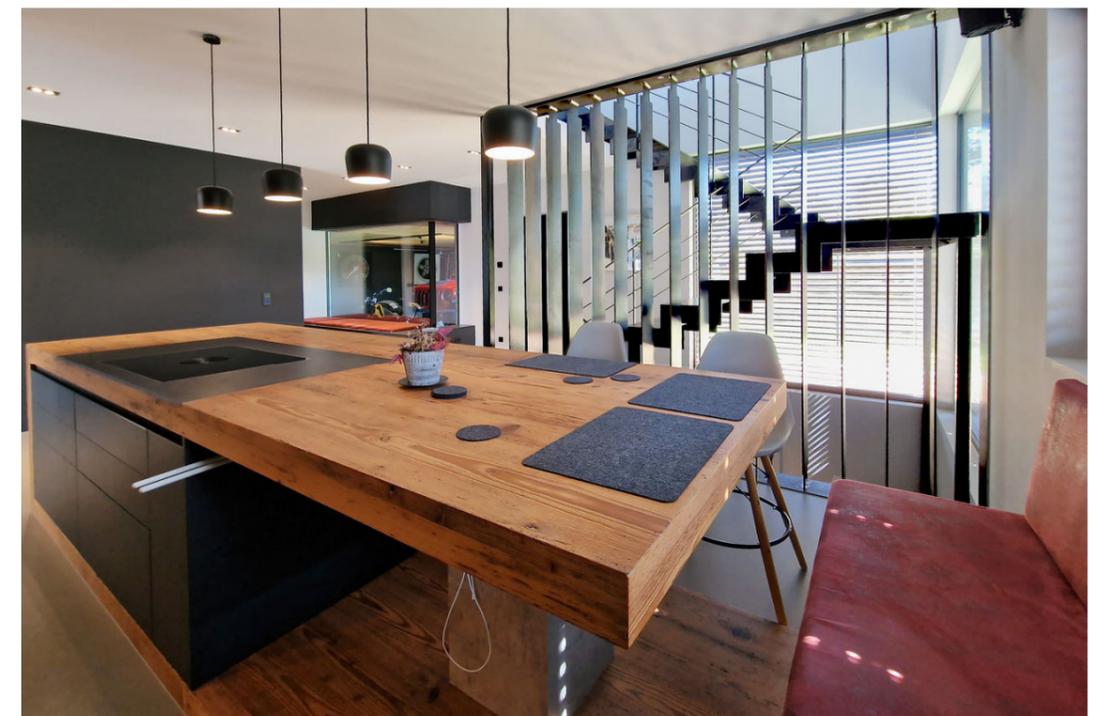
freischwebende Treppe

FOTOS



Designerküche

Kochinsel



FOTOS

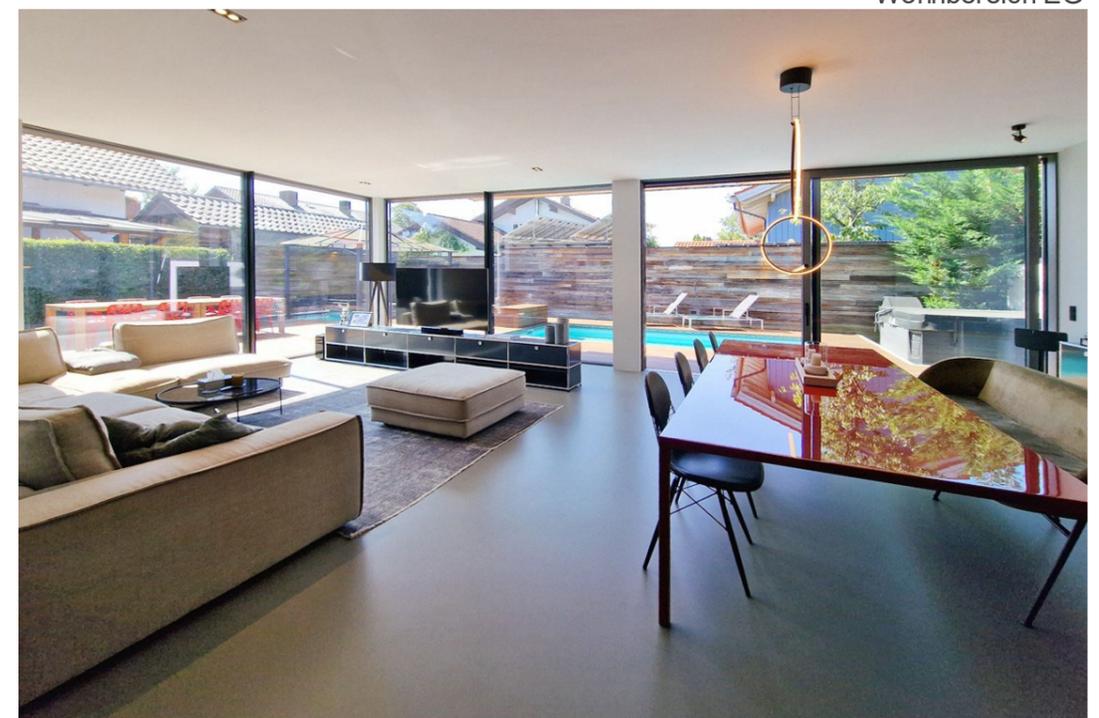


Gästetoilette EG

FOTOS



Wohnbereich EG



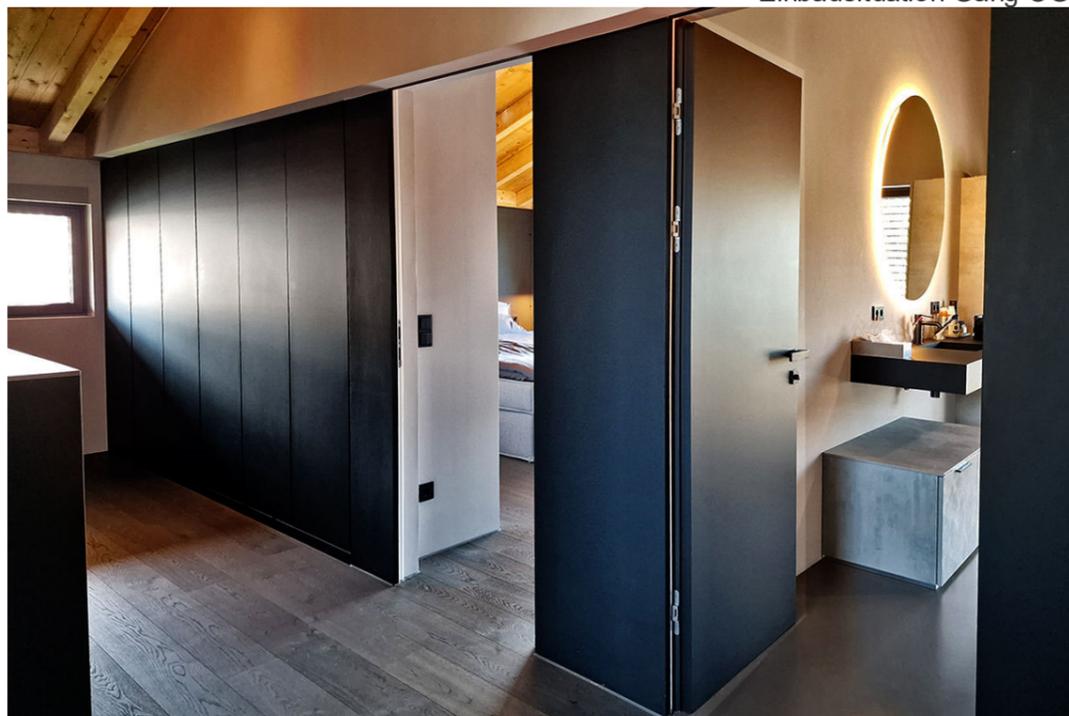
Wohnbereich EG

FOTOS

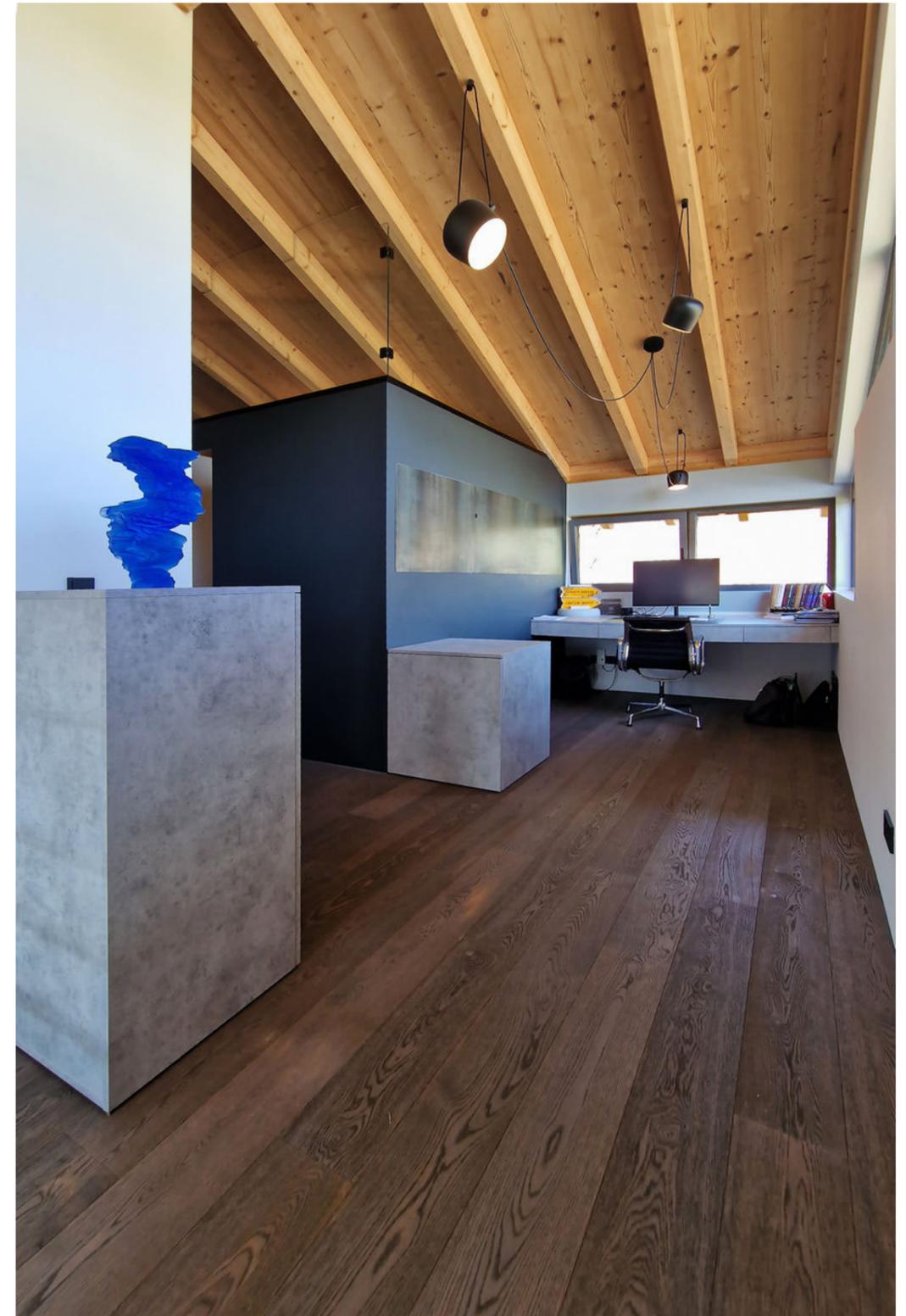


Treppenhaus OG

Einbausituation Gang OG



FOTOS



Homeoffice OG

FOTOS

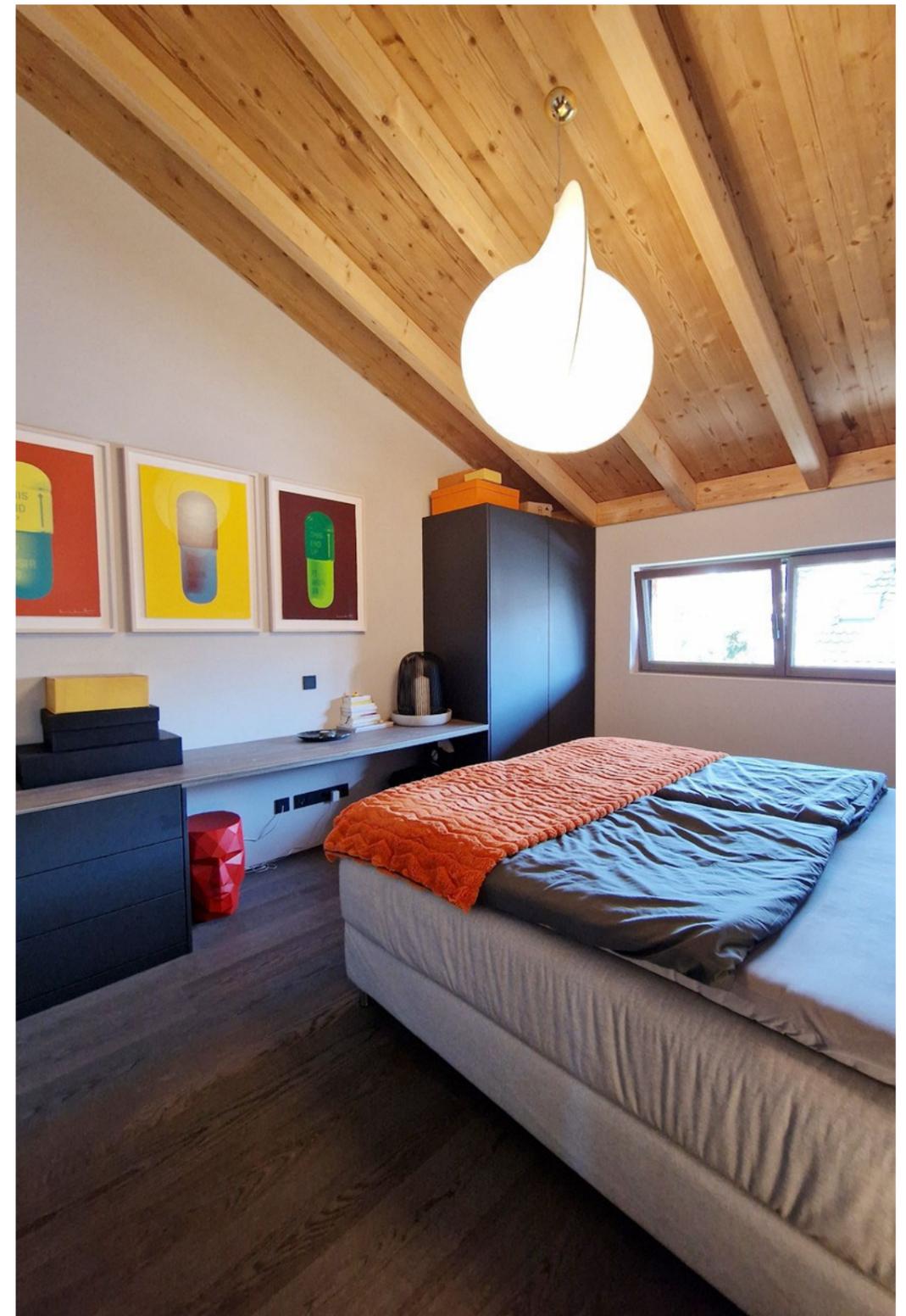


Master-Schlafzimmer OG

Master-Badezimmer OG



FOTOS



Kinderzimmer OG

FOTOS



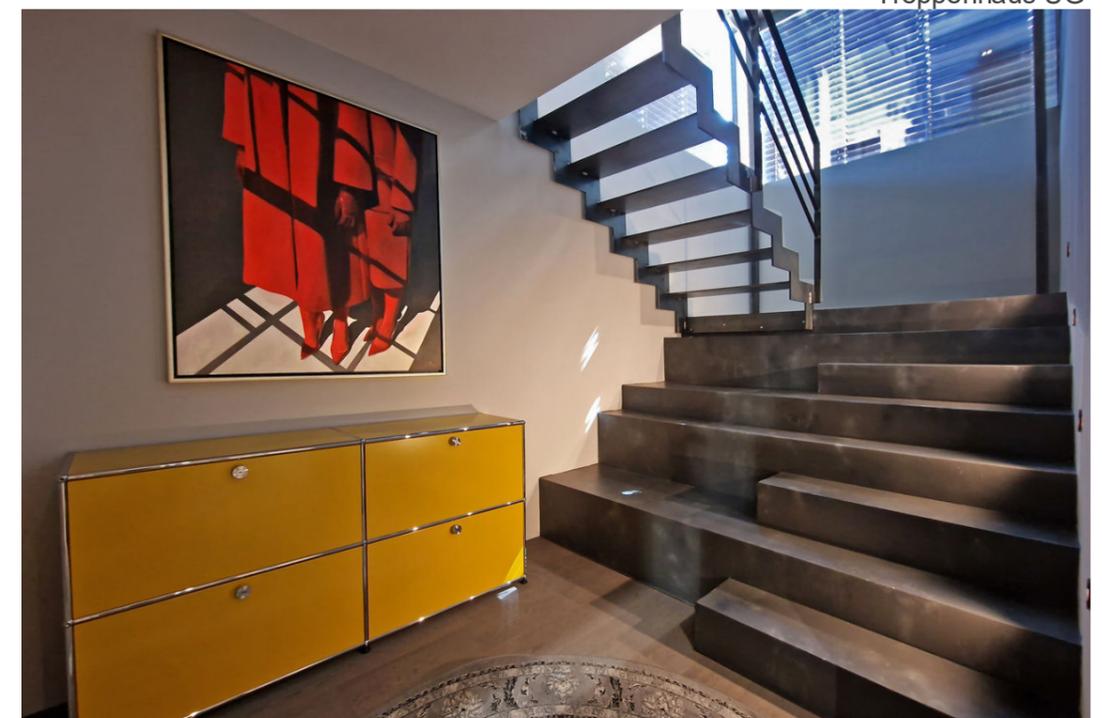
Badezimmer OG

FOTOS



Home-Gym UG

Treppenhaus UG



FOTOS



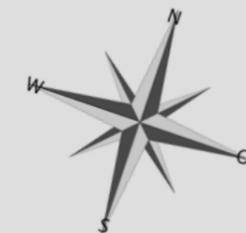
Gästezimmer UG

Badezimmer UG



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

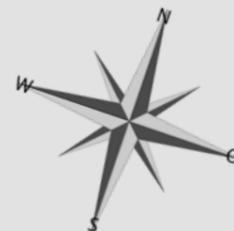
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





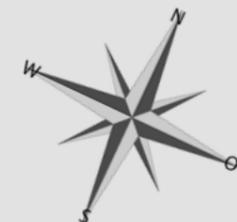
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Diele	11,61		11,61
	Kochen	27,33		27,33
	Wohnen	50,95		50,95
	WC	3,63		3,63
	Speise	5,08		5,08
	Garage	24,46	24,46	48,92
	Stellplatz		17,60	17,60
	Schuppen 1		5,12	5,12
	Schuppen 2		9,13	9,13
1/3	Terrasse West	31,73	63,46	95,19
1/3	Terrasse Ost	4,41	8,81	13,22
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Schlafen 1	18,51		18,51
	Bad / WC 1	17,71		17,71
	Schlafen 2	15,29		15,29
	Bad / WC 2	6,49		6,49
	Flur / Treppe	12,46		12,46
	Arbeiten	6,75		6,75
	Ankleide 1	10,94		10,94
	Ankleide 2	9,44		9,44
1/2	Balkon	4,76	4,76	9,52
KG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Gästezimmer	15,48		15,48
	Hobbyraum inkl. Flur	64,23		64,23
	Bad	7,76		7,76
	Keller		7,30	7,30
	Technik		8,10	8,10
Gesamt		349,02	148,74	497,76

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

LAGEPLAN





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 2,38% 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

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.

