



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH





LAGEBESCHREIBUNG

OBERHACHING / DEISENHOFEN

Die Gemeinde Oberhaching (mit ihren Ortsteilen Oberhaching, Deisenhofen und Furth) liegt im Münchener Süden und hat sich aufgrund der exzellenten und nahen Verkehrsanbindung nach München sowie der ruhigen dörflichen Lage zu einem äußerst beliebten Wohnort etabliert. Auch liegt Oberhaching mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 250% in einem attraktiven Bereich und lockt somit eine Vielzahl erfolgreicher Unternehmen an.

Im Herzen von Deisenhofen liegt dieses Wohn- und Geschäftshaus. Von hieraus ist alles fußläufig zu erreichen und die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen liegt weniger als 10 Gehminuten entfernt.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

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.

Von der S-Bahnstation Deisenhofen (S3) sind es ca. 20 Minuten in die Münchener Innenstadt. Weiterhin hält in Deisenhofen die Regionalbahn R58 (direkte Verbindung mit Rosenheim; hält auch in Holzkirchen, Kreuzstraße, Westerham, Bruckmühl, Heufeldmühle, Heufeld, Bad Aibling, Bad Aibling Kurpark und Kolbermoor. Fahrten zum Münchener Hauptbahnhof u.a. über Solln und Harras werden mit der RB58 während den Hauptverkehrszeiten ca. zweimal pro Stunde angeboten). Die Autobahn ist weit genug weg, um die Ruhe nicht zu stören, aber nahe genug, um schnell Richtung München oder in die Berge zu kommen.

Auch das Freizeitangebot lässt nichts zu wünschen übrig. Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege. Ob radeln, joggen oder Nordic Walking, Sie kommen aus der Tür und können gleich loslegen.

Das aus natürlichen Quellen gespeiste Naturbad - 5 Autominuten vom Objekt entfernt - bietet im Sommer die passende Erfrischung. Weiterhin kann man im Sommer auch zum Deininger Weiher, der mit dem Fahrrad oder Auto leicht zu erreichen ist, zum Baden gehen und im Winter lädt der See zum Eisstockschießen ein. Der Grünwalder Forst ist eine der großen Frischluftschneisen für München und bietet mit dem Walderlebniszentrums Adrenalin im Kletterpark. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunnthal und der Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Hier zum Verkauf steht ein vollumfänglich saniertes und modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus, welches sich in einer äußerst beliebten und idealen Lage befindet und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie ist sowohl für gewerbliche Zwecke als auch für Wohnzwecke bestens geeignet und befindet sich in einem hervorragenden Zustand.

Das Objekt gliedert sich wie folgt:

Untergeschoss:

Der großzügige Keller bietet reichlich Lagerfläche und eignet sich perfekt für die Unterbringung von Waren oder die Lagerung von Bürobedarf. Mit ausreichend Stauraum und einer praktischen Anordnung ist dieser Bereich ein wertvolles Asset für jedes Unternehmen.

Erdgeschoss:

Im diesem Bereich befindet sich eine geräumige Ladeneinheit, welche seit 2009 an eine bekannte und gut frequentierte Bäckerei vermietet ist. Große Schaufensterfronten sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen eine attraktive Präsentation des Geschäfts.

1. Obergeschoss:

Das 1.OG wird derzeit als moderne Bürofläche genutzt, welche durch ihre helle und freundliche Atmosphäre überzeugt. Die hochwertige Ausstattung und moderne Infrastruktur schaffen zudem eine produktive Arbeitsumgebung. Auch erlaubt die großzügige Raumauflistung eine vielfältige Nutzung der Etage und kann daher idealerweise auch als perfekter Wohnraum genutzt werden.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wurde vollständig zu einem komfortablen Wohnbereich ausgebaut. Die stilvolle Gestaltung und der hochwertige Ausbau mit modernem Badezimmer und vollausgestatteter Küche schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Weiterhin lädt das große und helle Schlafzimmer mit Balkon und der großen Wohn- und Essbereich zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Zudem bietet die Wohnung ebenfalls ein Gäste-/Arbeitszimmer und eine Abstellnische.

BAULICHE MERKMALE / SANIERUNG

- konventionelle Ziegelbauweise
- Holzpfeffdachstuhl
- Fundament aus Stahlbeton
- Decken aus Holz und Stahlbeton
- aufwendige und umfangreiche Sanierungsarbeiten im Jahr 2022/23
 - Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung
 - Modernisierung der Außengestaltung u.a. neuer Fassadenputz bzw. verschaltung, Balkongeländer, Rollläden, Regenrinnen und Fallrohre usw.
 - Modernisierung der Fenster im OG und DG (Fenster im EG wurden neu beschichtet)
 - Modernisierung der Leitungssysteme (Heizung, Wasser, Elektro, Abwasser)
 - Modernisierung der Heizanlage (Anschluss an die Geothermie)
 - Modernisierung des Innenausbau u.a. Decken, Fußböden, Bäder usw.
 - Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung



OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	82041 Deisenhofen / Oberhaching
Grundstücksgröße	ca. 299 m ²
Ausrichtung	Westen
GEBÄUDE	
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1959
Sanierung / Modernisierung	2022/ 2023
Sanierungsmaßnahmen	s. vorherige Seite - Objektbeschreibung
Geschosse / Etagen	2 Vollgeschosse zzgl. DG und UG
Gesamtfläche	ca. 584 m ²
Fläche UG (Lager)	ca. 146 m ²
Fläche EG (Gewerbe/Laden)	ca. 175 m ²
Fläche 1.OG (Büro od. Wohnen)	ca. 155 m ²
Fläche DG (Wohnen)	ca. 109 m ²
Zustand	kernsanierter, hochwertig

OBJEKTDATEN

VERMIETUNG

Fläche UG (Lager)	derzeit leerstehend
Fläche EG (Gewerbe/Laden)	vermietet
Fläche 1.OG (Büro od. Wohnen)	derzeit leerstehend
Fläche DG (Wohnen)	vermietet
Netto Ist-Miete	92.526 € p.a.
Netto Soll-Miete	ca. 100.000 € p.a.

ENERGIEAUSWEIS

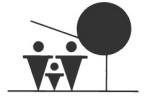
Befeuerungsart	Fernwärme (Geothermie)
Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	in Bearbeitung
Energieeffizienzklasse	in Bearbeitung
Kennwert	in Bearbeitung - kWh/(m ² *a)

KAUFPREIS

Kaufpreis	3.600.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP

ALLGEMEINES

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



FOTOS



Außenansicht

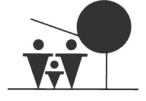
Außenansicht



FOTOS



EG - Ladenfläche - Bäckerei

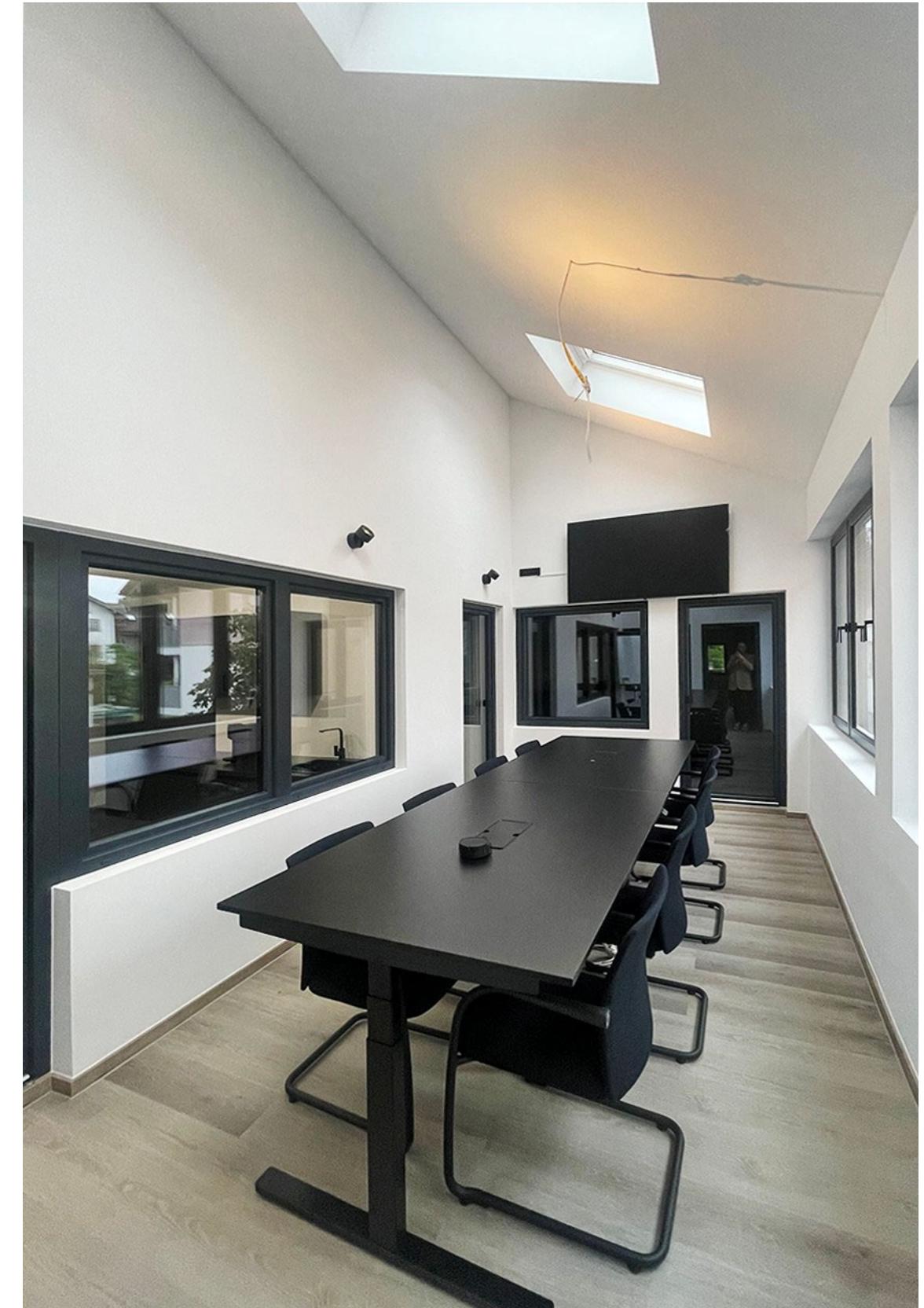


FOTOS



EG - Ladenfläche - Bäckerei

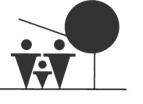
FOTOS



1.OG - Büro



EG - Ladenfläche - Bäckerei



FOTOS



1.OG - Büro

FOTOS

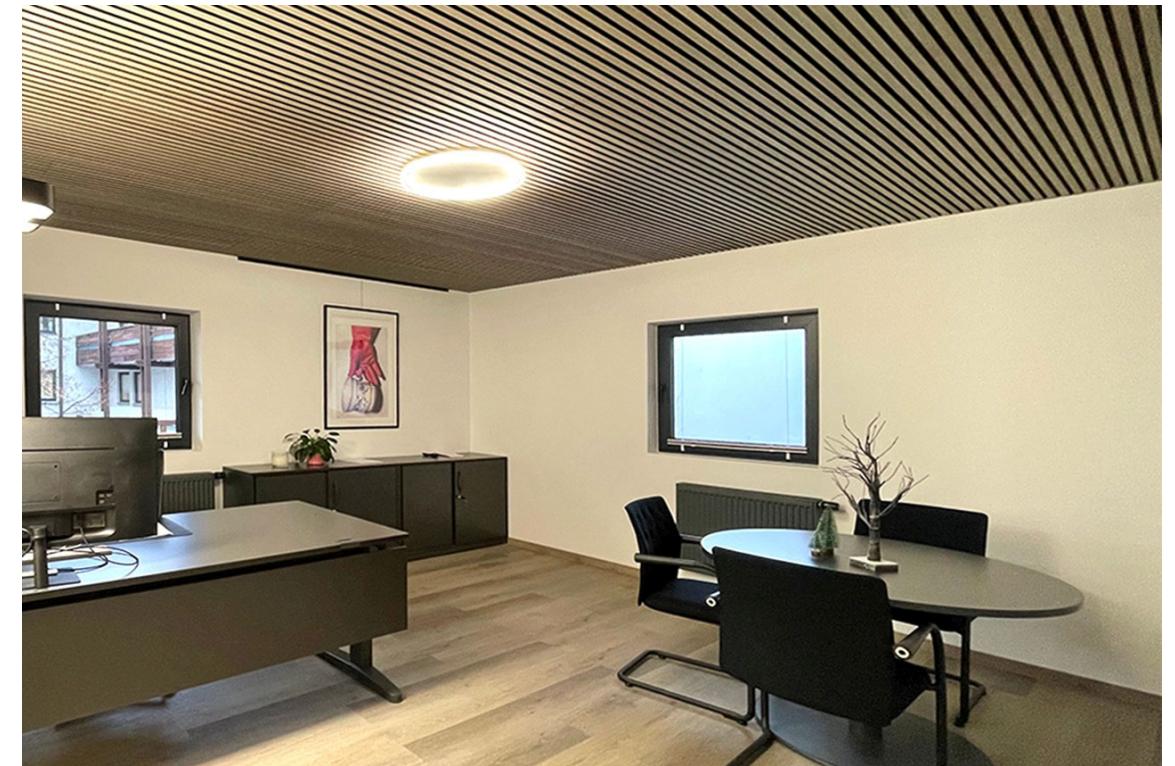


1.OG - Büro

1.OG - Büro

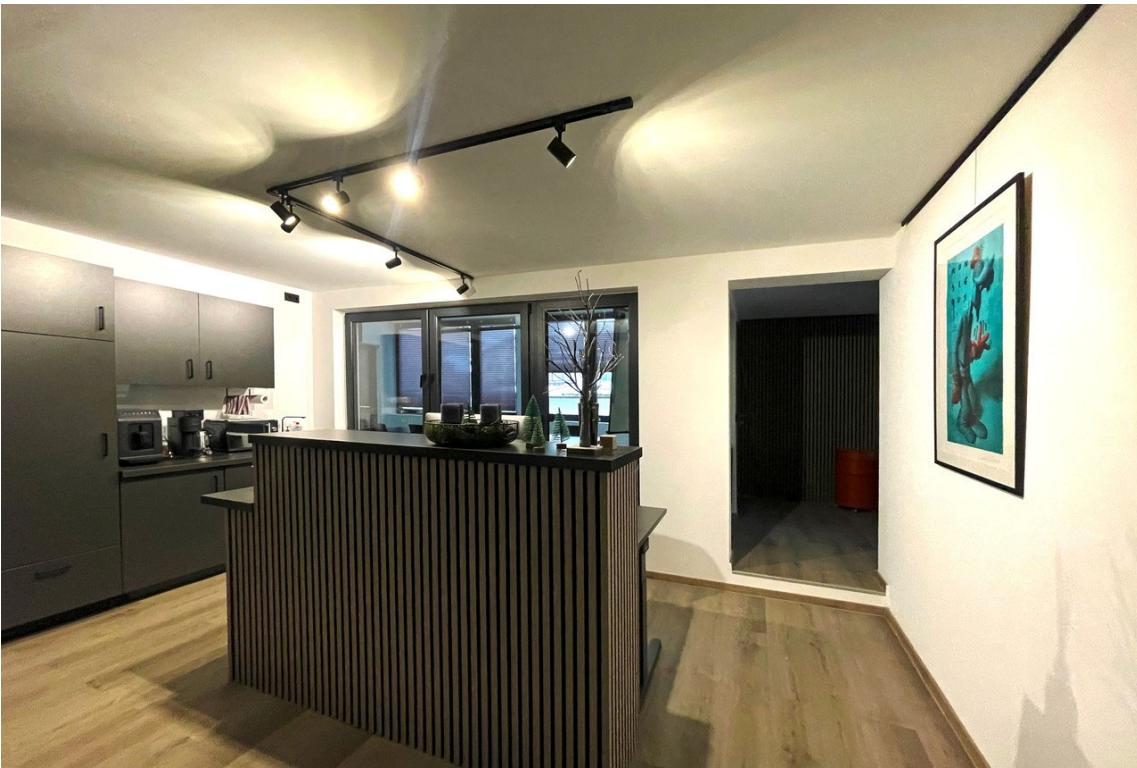


1.OG - Büro



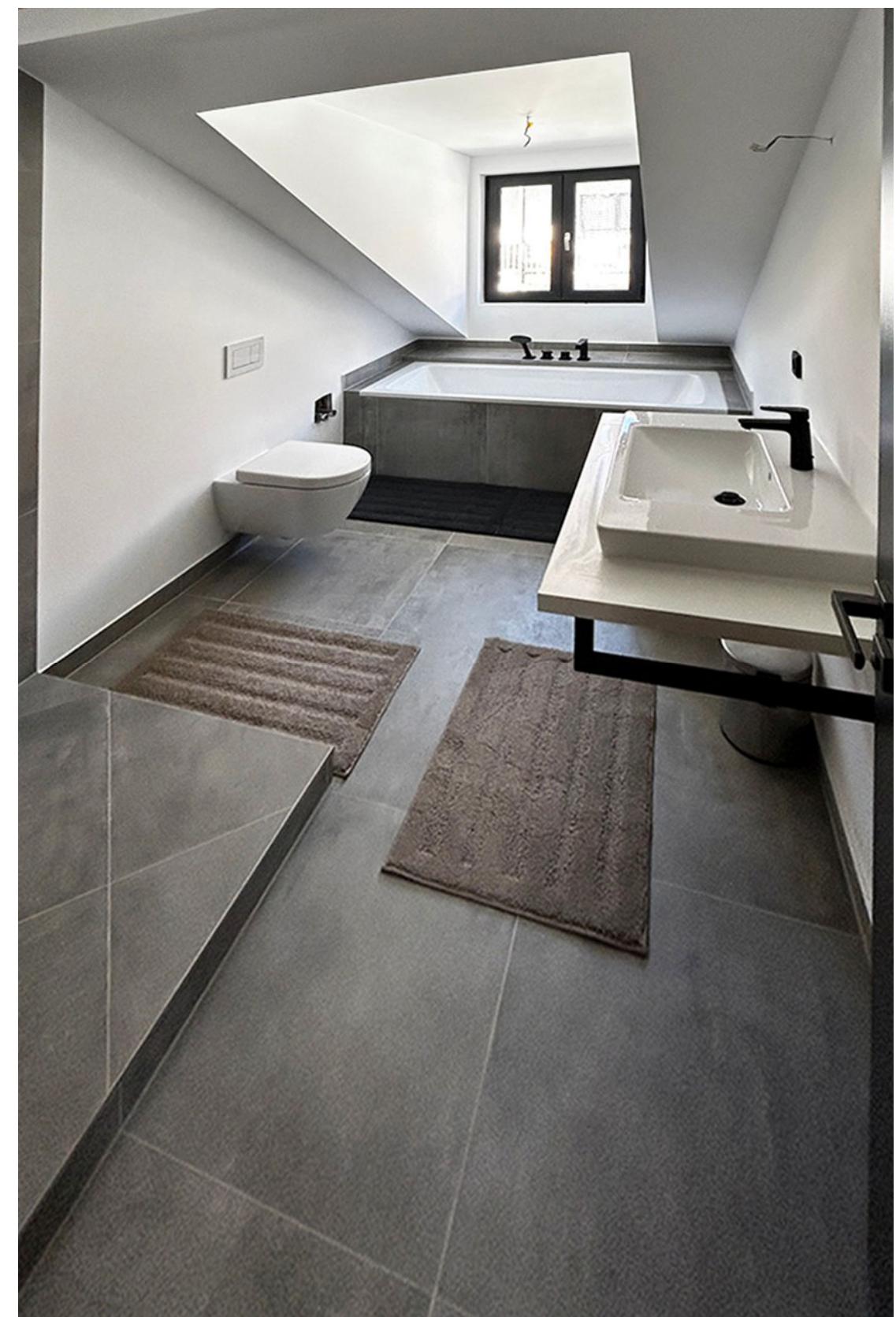


FOTOS



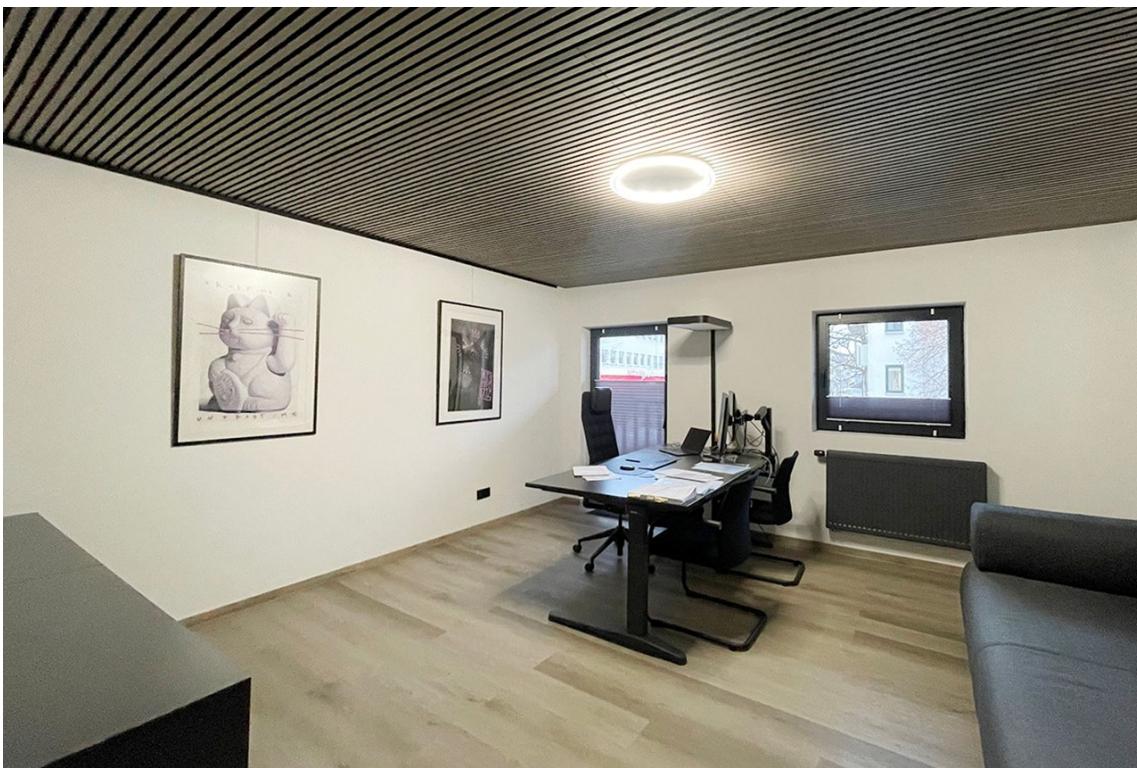
1.OG - Büro

FOTOS



DG - Wohnung

1.OG - Büro



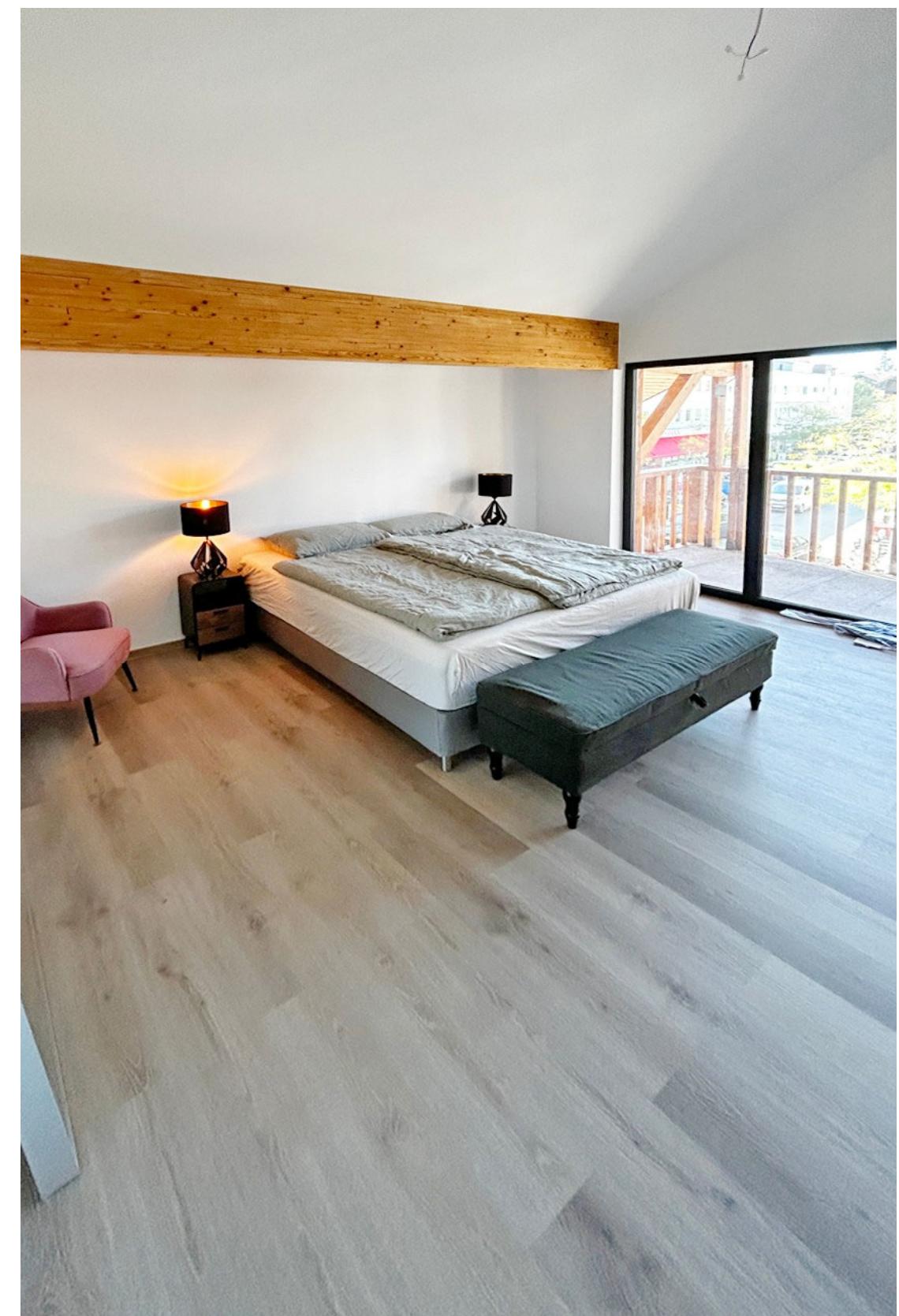


FOTOS



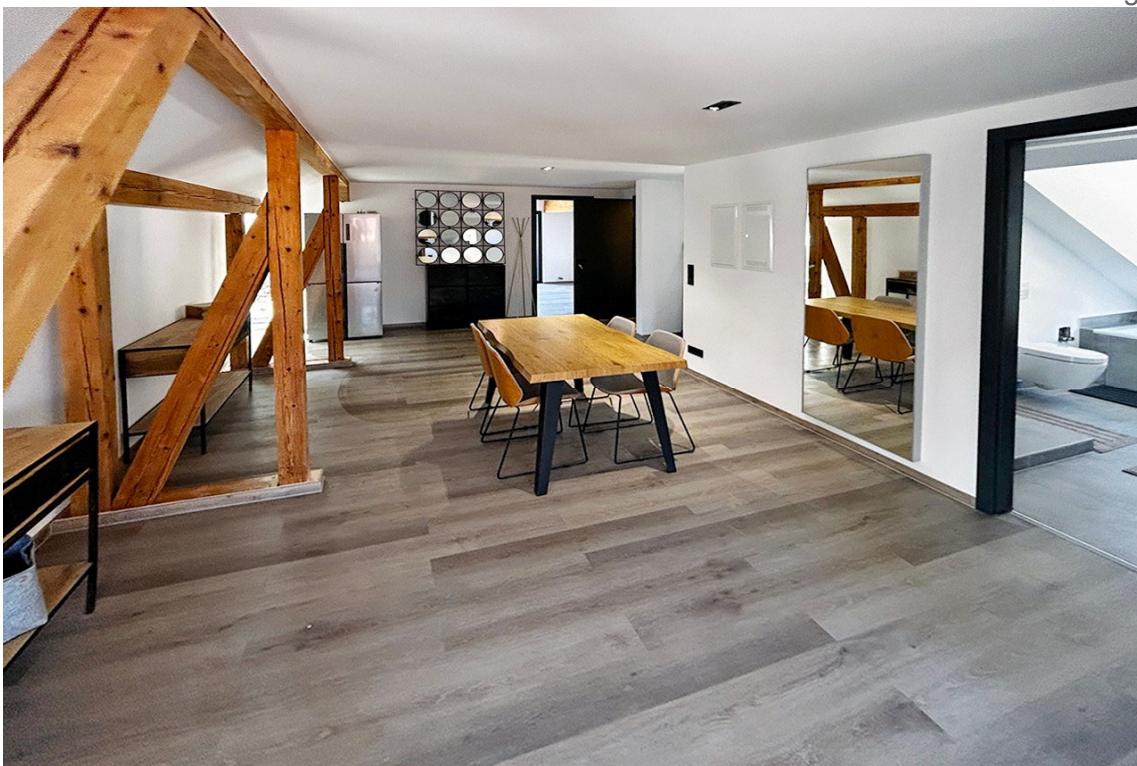
DG - Wohnung

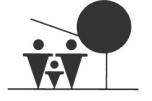
FOTOS



DG - Wohnung

DG - Wohnung

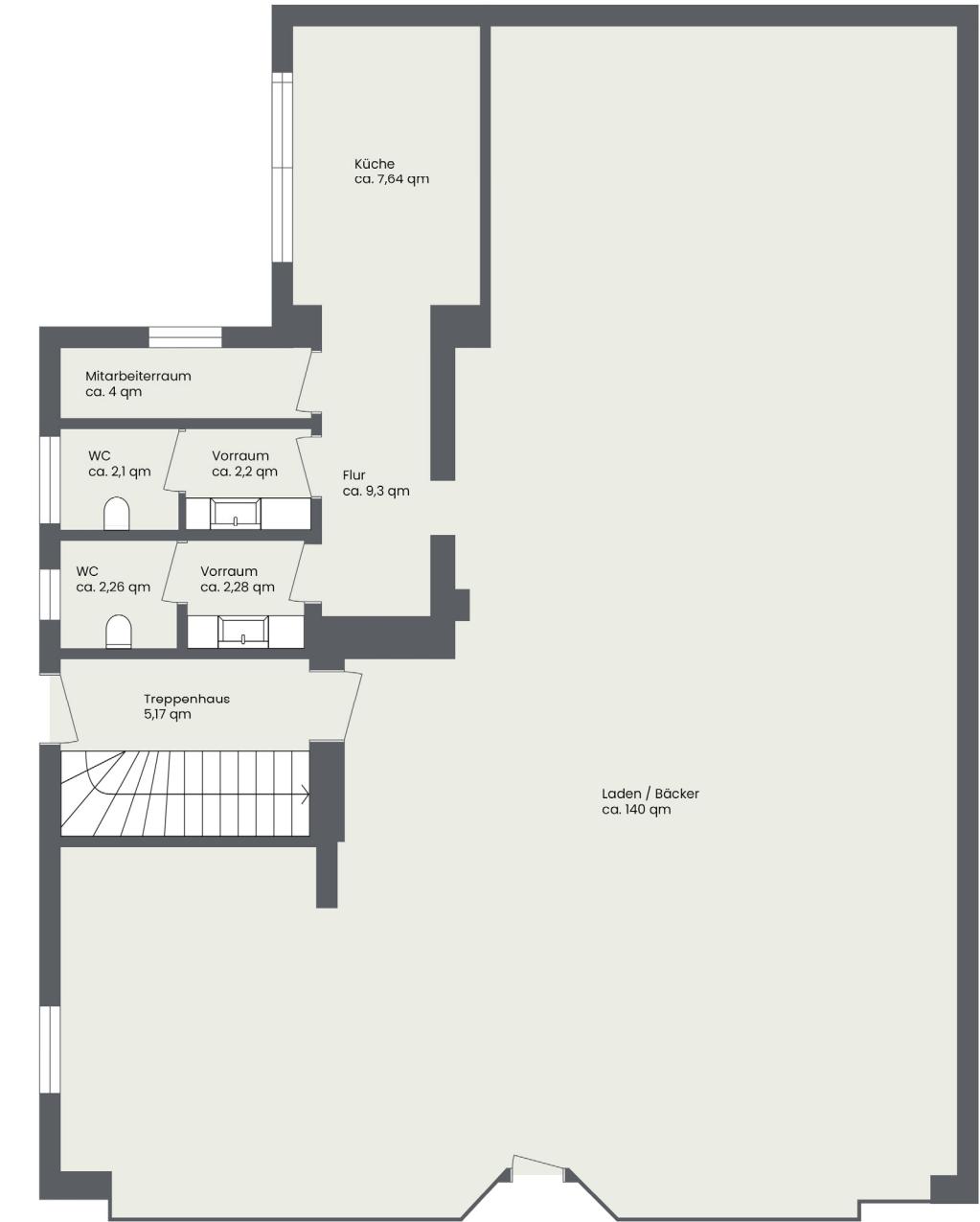




FOTOS



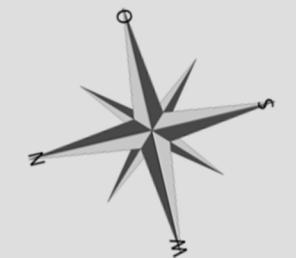
DG - Wohnung

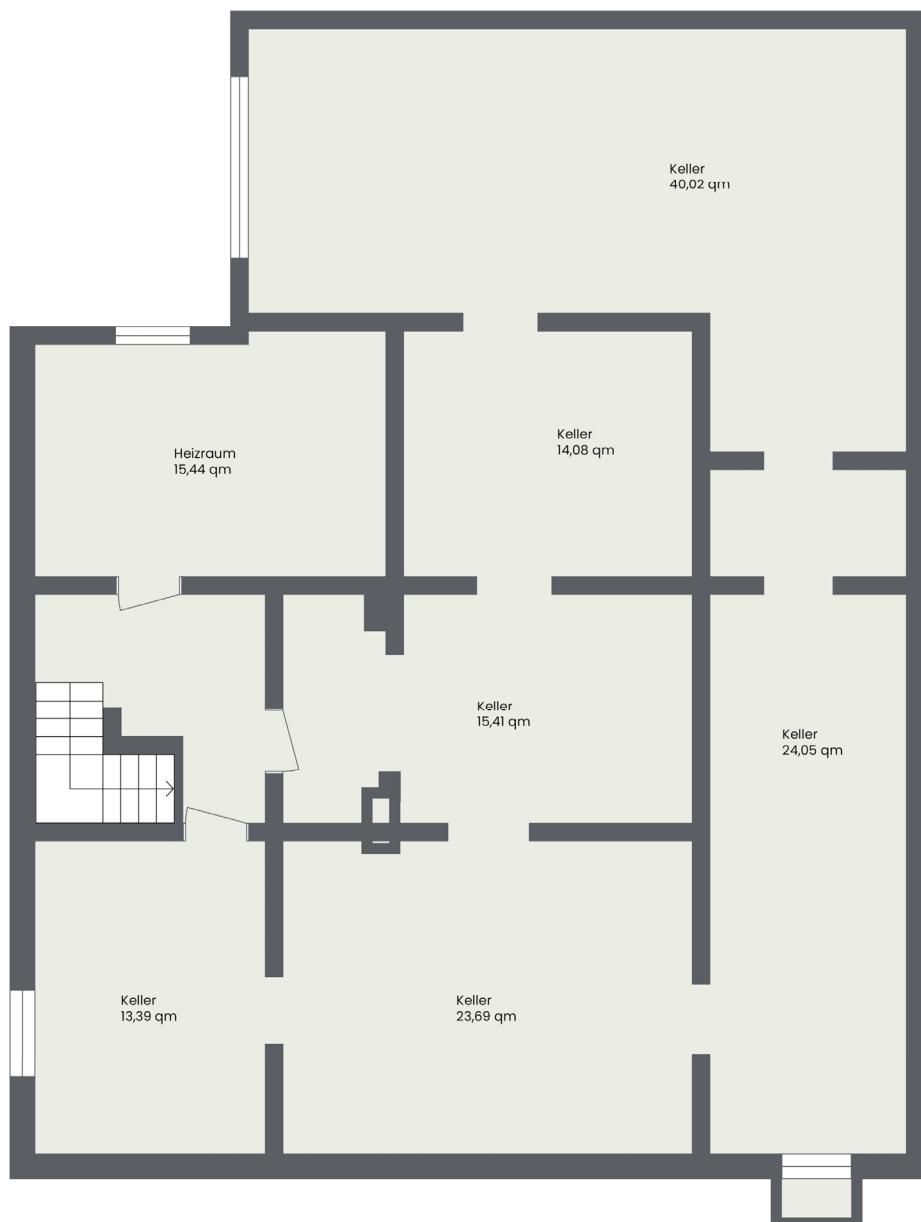


Erdgeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

Die dargestellten Grundrisse dienen nur der ersten Orientierung. Sie stellen keine Beschaffungsangabe der Immobilie dar.

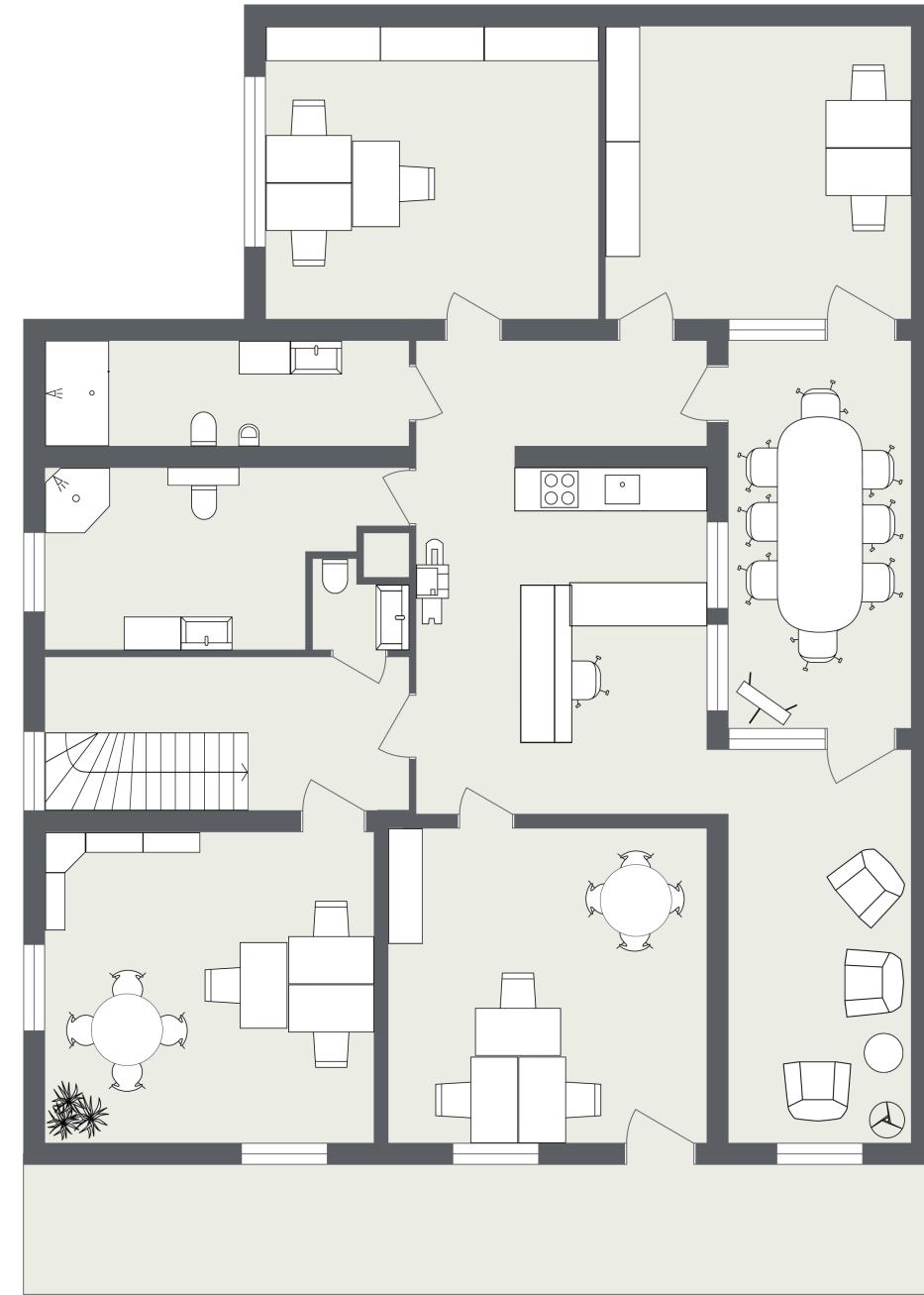
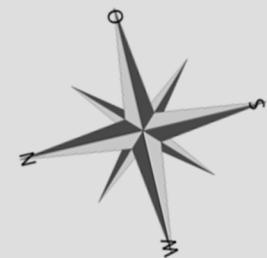




Untergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

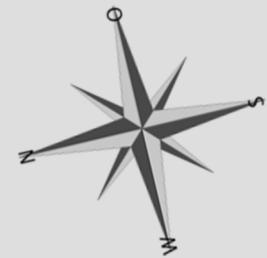
Die dargestellten Grundrisse dienen nur der ersten Orientierung. Sie stellen keine Beschaffungsangabe der Immobilie dar.

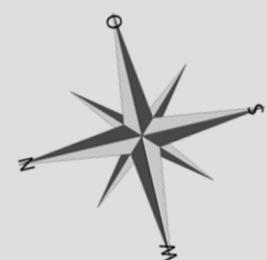
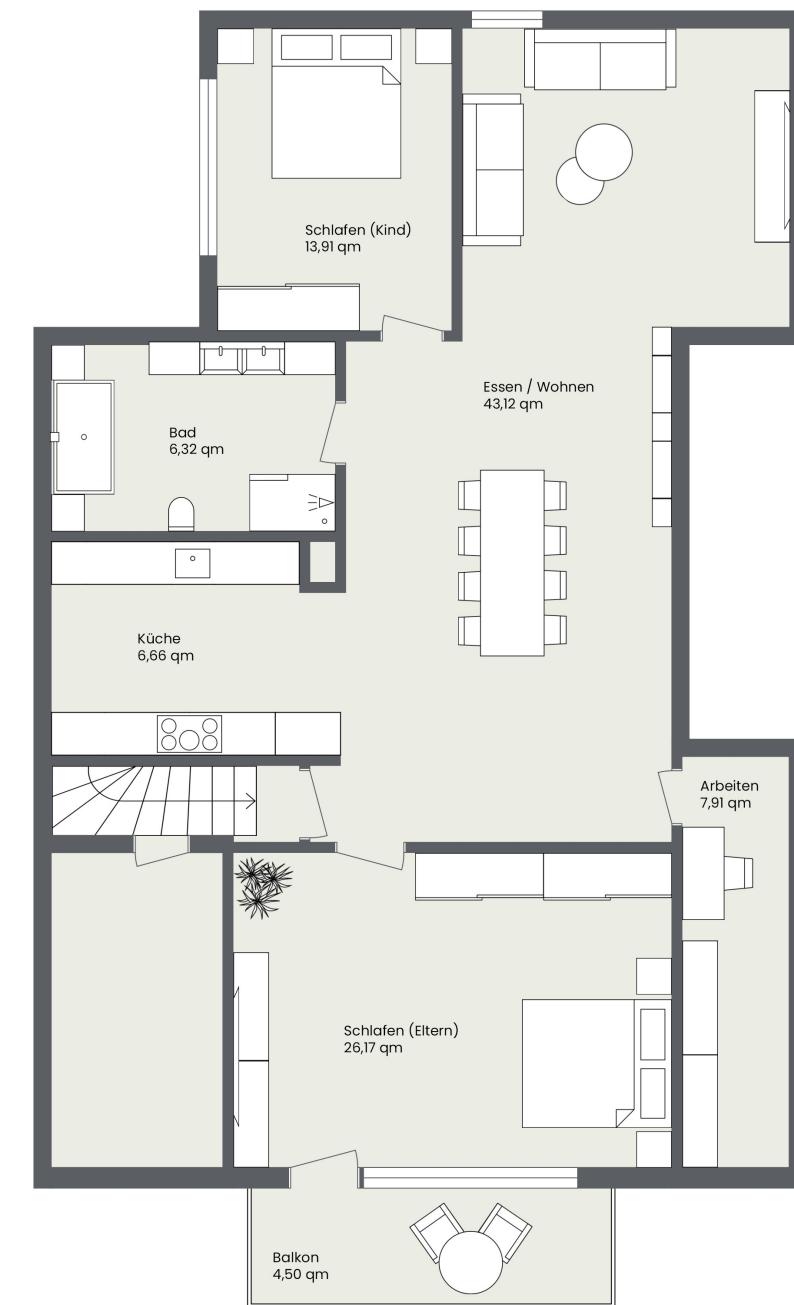
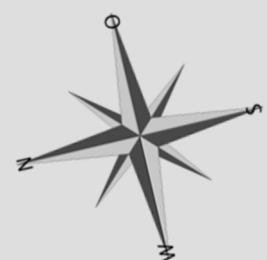
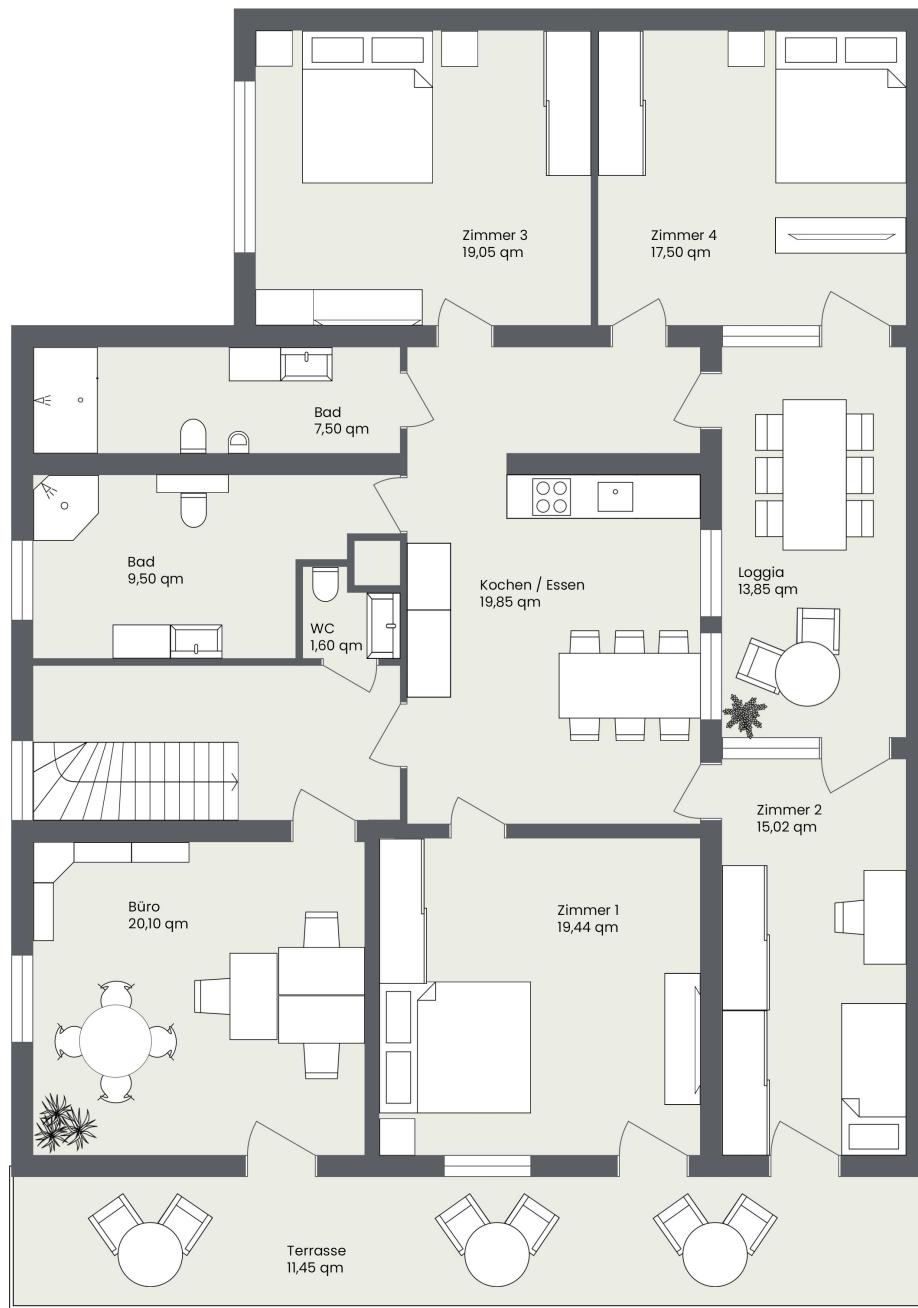


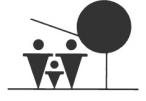
1. Obergeschoss - Beispiel Büro

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

Die dargestellten Grundrisse dienen nur der ersten Orientierung. Sie stellen keine Beschaffungsangabe der Immobilie dar.







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.

Kosten und Zahlungsbedingungen

Verkauf: Unsere Courtage beträgt 2,38% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbreiteten 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:

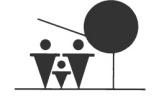
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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.



WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

NOTIZEN

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

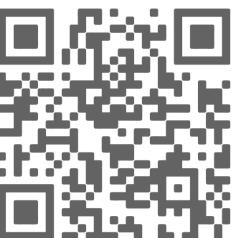
An die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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



F. Besichtigungen

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Wir möchten Sie höflich bitten, die Privatsphäre zu wahren und einen Besichtigstermin 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



FAMILIENGEFÜHRTES
IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

- Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück
- Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Bauträgerschaft
- Abklärung baurechtlicher Fragen
- Durchführung von Behördengängen
- Leitung von Renovierungen
- Hausverwaltung



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de