



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Untermieter bis 31.07.2026 gesucht!
Büro-, Lager- und/oder Produktionsfläche



LAGEBESCHREIBUNG

GEWERBEGEBIET OBERHACHING

Oberhaching, südlich von München gelegen, verfügt über eine komplette Infrastruktur.

Von Oberhaching zur Münchner Innenstadt benötigen Sie ca. 20 Minuten. Mit Deisenhofen und Furth stehen Ihnen gleich zwei S-Bahn-Stationen in Oberhaching zur Verfügung (S3). Der MVV-Bus (Nr. 224 / 227, Bushaltestation im Gewerbegebiet „Schmidweg“) verbindet das Gewerbegebiet Oberhaching mit dem Ortskern (Bahnhofstraße) sowie mit beiden S-Bahn-Stationen.

Weiterhin hält in Deisenhofen die Regionalbahn RB58 (direkte Verbindung mit Rosenheim; hält auch in Holzkirchen, Kreuzstraße, Westerham, Bruckmühl, Heufeldmühle, Heufeld, Bad Aibling, Bad Aibling Kurpark und Kolbermoor). Fahrten zum Münchner Hauptbahnhof u.a. über Solln und Harras werden während den Hauptverkehrszeiten ca. zweimal pro Stunde angeboten.

Mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 250% liegt Oberhaching in einem attraktiven Bereich und lockt somit eine Vielzahl erfolgreicher Unternehmen an.

Zum Mittagstisch bietet Oberhaching zahlreiche Lokalitäten für jeden Geschmack und jede Preisklasse.

ENTFERNUNGEN:

Autobahnauffahrt Oberhaching (AB8 / AB99): 5 Minuten

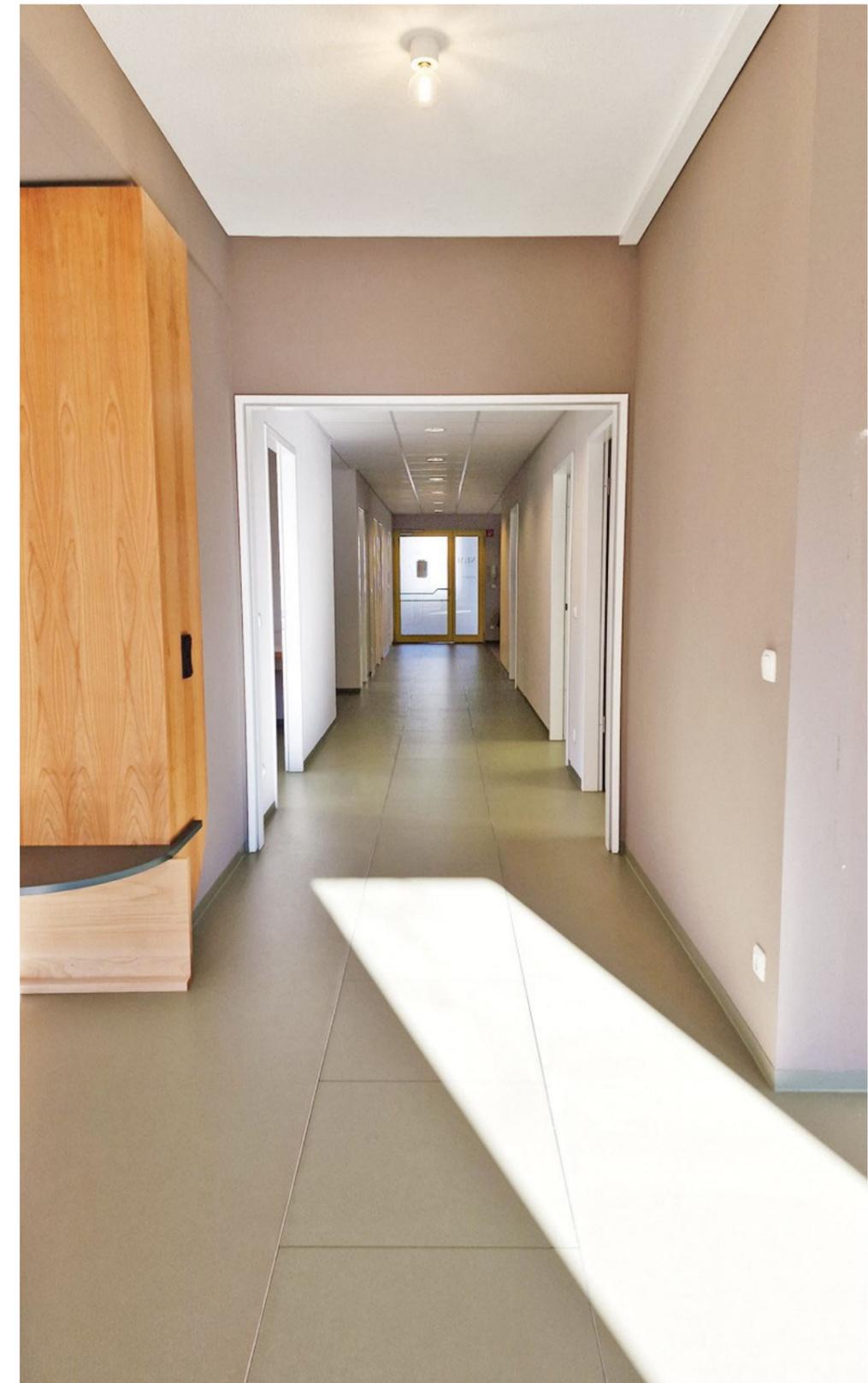
S-Bahnhof Furth (S3): 10 Minuten Gehweg

S-Bahnhof Deisenhofen (S3): 5 Minuten Fahrtweg

Bushaltestation „Schmidweg“: 1 Minuten Gehweg

Flughafen München: 40 Minuten Fahrtweg

Hbf München: 30 Minuten Fahrtweg



Flur EG

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine individuelle und hochwertige Büro-, Lager- und Produktionsfläche inmitten des Gewerbegebiets Oberhaching.

Die zwei hier angebotenen Gewerbeeinheiten befinden sich im Erdgeschoss und im Souterrain. Beide Einheiten sind über das gemeinschaftlichen Treppenhaus miteinander verbunden.

Das EG mit ca. 263 m² besteht aus einem Empfangsbereich, 4 Büroräumen, einem Großraumbüro / Ausstellungsraum, zwei getrennten Toiletten, einer Teeküche und einem Serverraum. Ein sich in der Einheit befindender Lastenaufzug, welcher auch zusätzlich vom Außenparkplatz aus zu beladen ist, verbindet zudem das Erdgeschoss mit dem Untergeschoss.

Im Souterrain befinden sich weiterhin vier helle Büro- / Lagerräume, zwei Toiletten (eine davon mit Dusche) und es erstreckt sich über eine Größe von insgesamt ca. 134 m².

Zu den Gewerbeeinheiten gehören zwei TG-Stellplätze und fünf Außenstellplätze.

Die Einheit ist noch bis zum 31.07.2026 an den derzeitigen Mieter vermietet. Wir suchen bis zum Ende des Mietverhältnis einen Untermieter, welcher im Anschluss und bei weiterem Interesse ab dem 01.08.2026 in einen neuen Mietvertrag mit dem Vermieter abschließen kann.



Empfangsbereich

OBJEKTDATEN

ECKDATEN BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	Oberhaching
Gewerbebesatz	250 v. H.
Gebäudetyp	Büro- und Geschäftshaus
Personenaufzug	ja
Zustand	sehr gut, gepflegt

ECKDATEN EINHEIT

Etagen	Erdgeschoss und Souterrain
Gewerbefläche Erdgeschoss	ca. 263 m ²
Gewerbefläche Souterrain	ca. 134 m ²
Lastenaufzug	ja, interne Verbindung EG mit UG
Zustand	modern, gepflegt + wird frisch gestrichen übergeben
Anzahl Räume im Erdgeschoss	6
Anzahl Räume im Souterrain	4
Bäder	1 Duschbad im Souterrain
WC	2 x WC im EG, 1 x WC im Souterrain
zusätzliche Räume	Teeküche, Serverraum & Abstellraum
Stellplatz	2 x TG-Stellplätze, 5 x Außenstellplätze

OBJEKTDATEN

MIETPREIS

Netto-Kaltmiete EG	2.984 €
Netto-Kaltmiete Souterrain	1.104 €
2 x TG-Stellplätze	112 €
5 x Außenstellplätze	236 €
Hausverwalterkosten	3,80 % der Nettokaltmiete
Nebenkosten	1.430 €
Netto-Warmmiete	6.035 €
MwSt. 19 %	1.147 €
Brutto-Warmmiete	7.182 €

ALLGEMEINES

Mietvertragslaufzeit	nach Vereinbarung
Mietvertragsart	Staffelmiete + Indexierung
Bezug	ab sofort
Provision	2,38 Nettokaltmieten
Besichtigungen	nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter



Büro EG

FOTOS

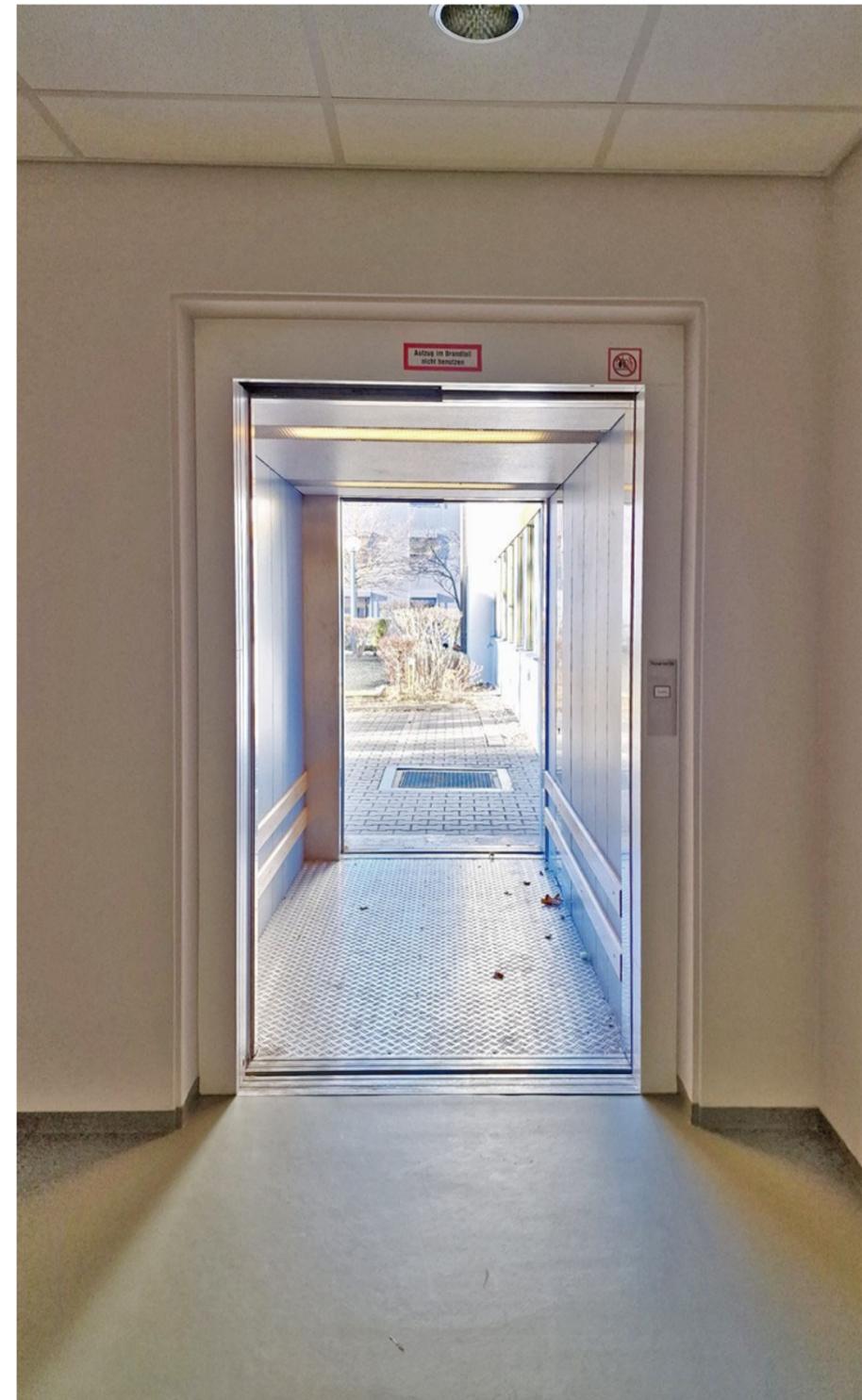


Großraum / Meeting / Ausstellung

Großraum / Meeting / Ausstellung



FOTOS



Lastenaufzug

FOTOS



Büro / evtl. Packstation EG

Büro / Lager Souterrain



FOTOS

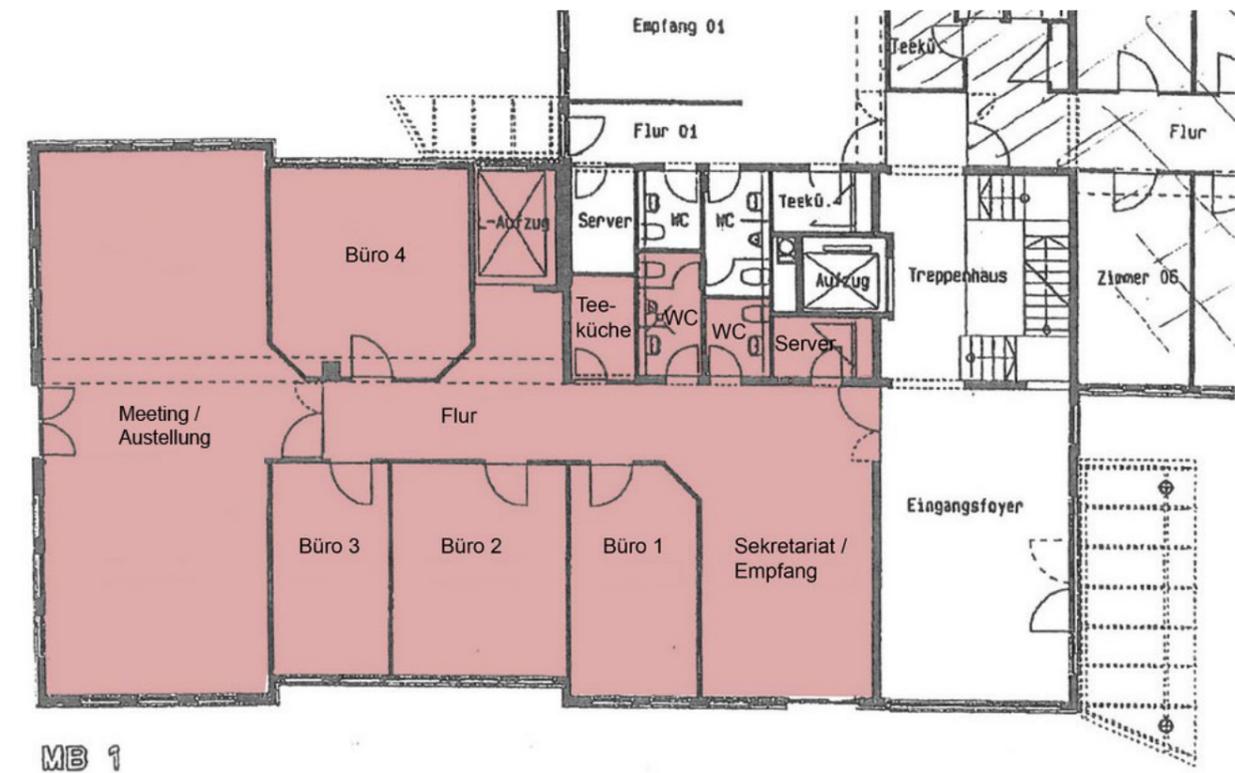


Büro Souterrain

FOTOS



Flur Souterrain



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



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.

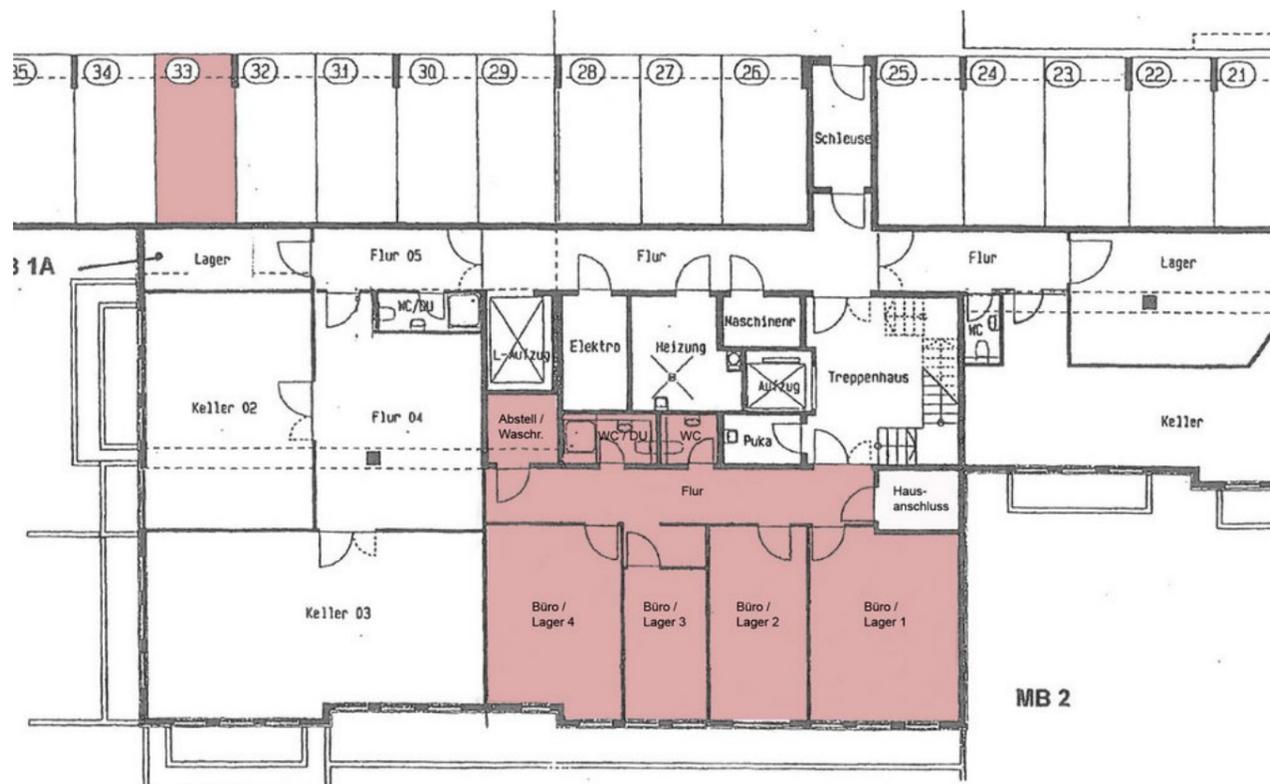
Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

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

Vermietung: Unsere Courtage beträgt 2,38 Nettokaltmieten inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.



GRUNDRISS SOUTERRAIN





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-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
Internet: 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.

