



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

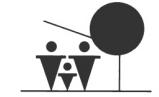


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

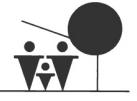
RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Großzügiges Reihenmittelhaus mit viel Potenzial
zur individuellen Gestaltung mit Südgarten**

85598 BALDHAM I VATERSTETTEN





LAGEBESCHREIBUNG

Allgemein:

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Ortsteil Baldham der Gemeinde Vaterstetten im Landkreis Ebersberg. Diese Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine naturnahe Umgebung aus.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit:

Baldham verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der S-Bahnhof Baldham (Linie S4) ist in Kürze zu erreichen und bietet eine direkte Verbindung nach München. Weiterhin sind die Autobahnen A94 (Anschlussstelle Parsdorf) und A99 (Anschlussstelle Haar) nur wenige Minuten entfernt. Der Flughafen München ist etwa 42 km entfernt und somit in ca. 30 - 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Bildung und Betreuung:

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen:

- Grundschule Baldham an der Brunnenstraße
- Staatliche Realschule Vaterstetten
- Humboldt-Gymnasium Vaterstetten

Darüber hinaus gibt es in Baldham und Umgebung zahlreiche Kindertagesstätten, Horte und eine Musikschule.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie:

Das Ortszentrum von Baldham bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken und Drogerien. Zudem gibt es eine Auswahl an Fachgeschäften sowie Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, Banken und Dienstleistungsangebote. Die gastronomische Vielfalt reicht von traditionellen bayerischen Gasthäusern über italienische Trattorien bis hin zu modernen Cafés und internationalen Restaurants.

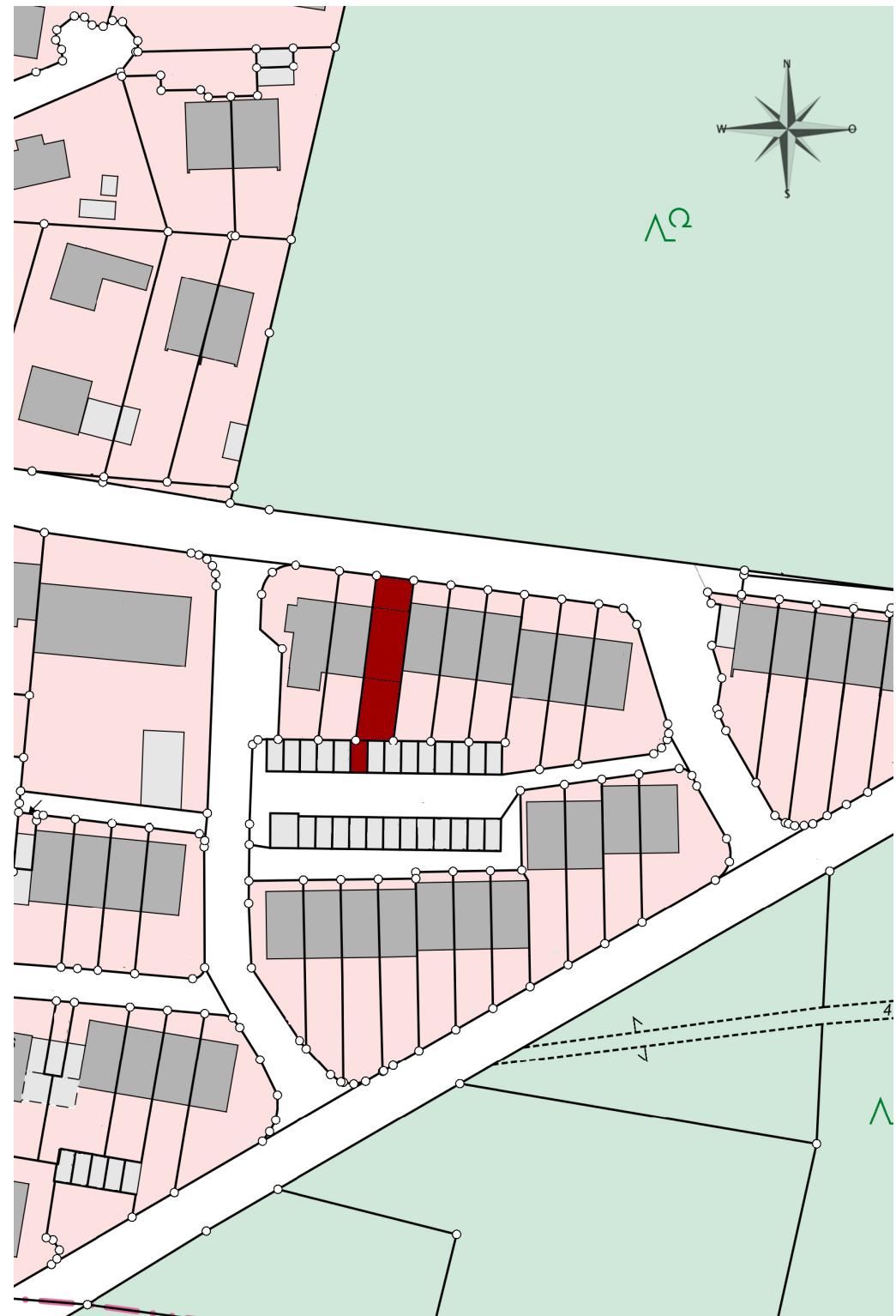
Freizeit, Sport und Erholung:

Die Umgebung von Baldham bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umliegenden Wälder und das Gut „Möschenfeld“ laden zu Spaziergängen, Radtouren und Joggingrunden ein. In der Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, Sportanlagen und Reitställe. Der Ebersberger Forst, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Südbayerns, ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet eine Vielzahl an Wander- und Radwegen.

Fazit:

Die Lage des Reihenmittelhauses in Baldham bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Landeshauptstadt München. Die umfassende Infrastruktur, das vielfältige Bildungs- und Freizeitangebot sowie die naturnahe Umgebung machen diese Adresse besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

LAGEPLAN





OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Grundstück:

Das absolut ruhig gelegene ca. 165 m² große und real geteilte Mittelhausgrundstück liegt am östlichen Ortrand von Baldham. Es befindet sich in einer familienfreundlichen Reihenhausiedlung, welche sich städteplanerisch ideal in das Ortsbild von Baldham einfügt. Zum Objekt gehören zudem ein gemeinschaftlicher Garagenhof mit Einzelgarage und eine weitere gemeinschaftliche Zuwegungsfläche (zugeordnet per Miteigentumsanteile). Die gesamt zu erwerbende Grundstücksfläche beträgt somit ca. 202 m².

Das Haus:

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1971 bietet auf vier Ebenen ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien. Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eignet sich hervorragend für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer offenen und freundlichen Essdiele im Eingangsbereich, die durch ihre Großzügigkeit auch als Empfangs- oder Wohnbereich nutzbar ist. Direkt angrenzend befindet sich die Küche. Zusätzlich stehen im Erdgeschoss eine Garderobe sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Das helle Wohnzimmer mit großflächigem Fenster bildet den Mittelpunkt dieser Etage und bietet Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie zum Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt zur Einzelgarage – ein praktischer Pluspunkt im Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne. Zwei der Schlafräume bieten Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon mit Blick in den Garten.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss mit einem großzügigen und hellen Studiozimmer. Dieser Raum eignet sich hervorragend als Homeoffice, Atelier, Gästezimmer oder als privater Rückzugsort für Teenager. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres Badezimmer sowie ein separates Speicherabteil – ideal zur Aufbewahrung.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum für Hobbys, Lagerung und Technik. Der große Hobbyraum verfügt über einen eigenen Aufgang zur Terrasse und lässt sich vielseitig nutzen – z. B. als Werkstatt, Fitnessraum oder Spielbereich. Ein weiterer Kellerraum sowie der Heiz- und Technikraum komplettieren das Raumangebot.

Ein besonderes Plus für Schrauber und Auto-Liebhaber: Die zum Haus gehörende Einzelgarage ist mit einer integrierten Montagegrube ausgestattet – eine seltene Besonderheit, die viel Flexibilität für eigene Projekte ermöglicht.

OBJEKTDATEN

LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Landkreis	Ebersberg
Flur-Nr.	Bekanntgabe nach Anfrage
Grundstücksgröße Haus	ca. 165 m ²

HAUS

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr Gebäude	1971
Gesamtfläche	ca. 229 m ²
Wohnfläche	ca. 157 m ²
Nutzfläche	ca. 72 m ²
Zimmer gesamt	5
Schlafzimmer	4
Bäder	2
Gäste-WC	1
Küche	1
zusätzliche Bereiche	Garderobe, Hobbyraum UG, Heizraum / Technik, Waschküche / Keller
Außenbereich	Süd-Terrasse und Südgarten
Stellplatz	Einzelgarage im Garagenhof
Zustand	renovierungsbedürftig



OBJEKTDATEN

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Heizöl
Heizungstyp	Zentralheizung, Heizkörper
Baujahr Wärmeerzeuger	2000
Energieausweis	ja, Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	G
Kennwert	229,3 / kWh/(m ² *a)

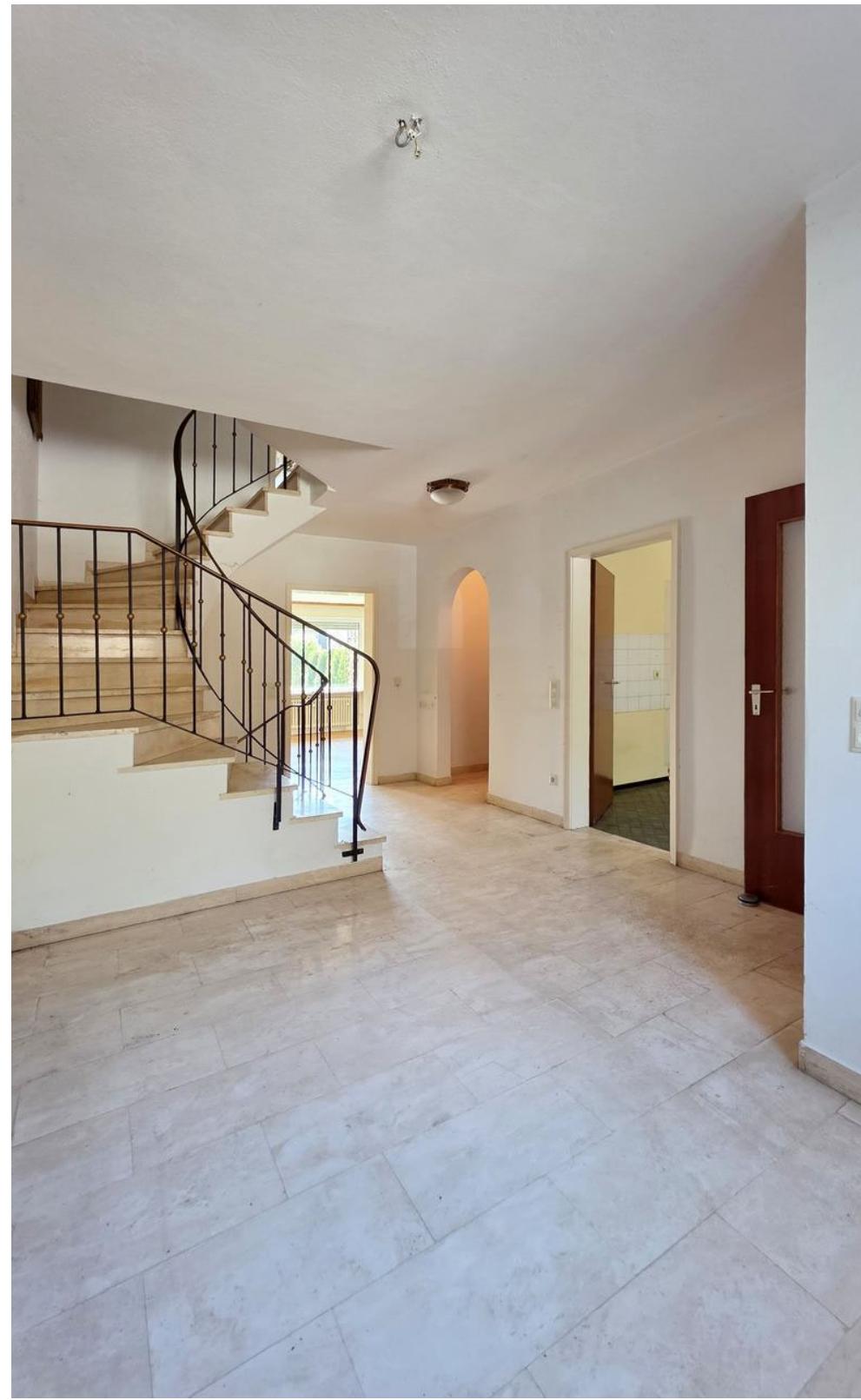
KAUPPREIS

Kaufpreis	680.000 €
Provision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

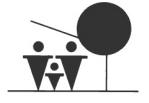
ALLGEMEINES

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

FOTOS



Essdiele



FOTOS



Essdiele

FOTOS



Wohnzimmer

Küche



Eltern





FOTOS



Flur OG / DG

FOTOS



Kind 1

Kind 2





FOTOS



FOTOS



Badezimmer OG

Badezimmer DG





FOTOS



Dachstudio

FOTOS



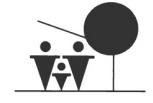
Südansicht / Garten

Ausblick DG / Garagenhof



Nordansicht / Eingang





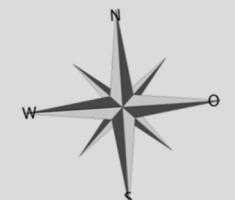
GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT GARTEN

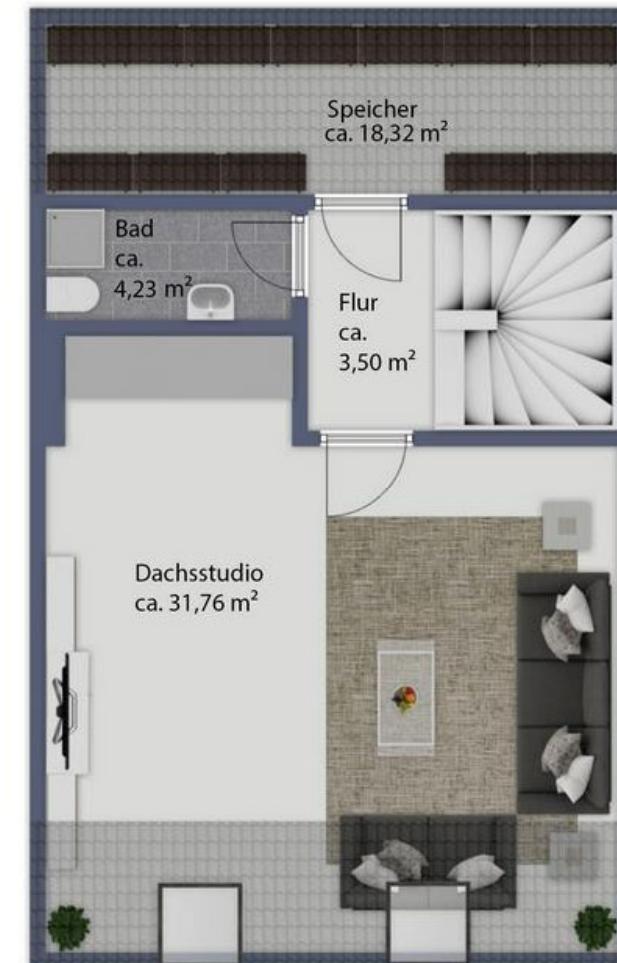
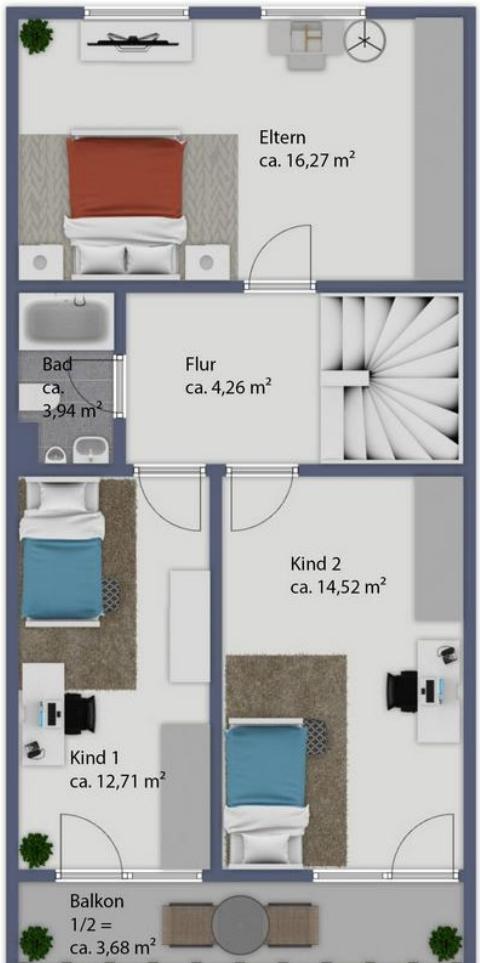
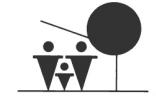
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

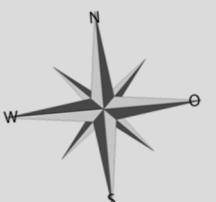
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





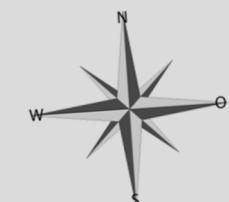
GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS

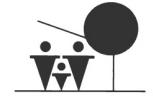
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



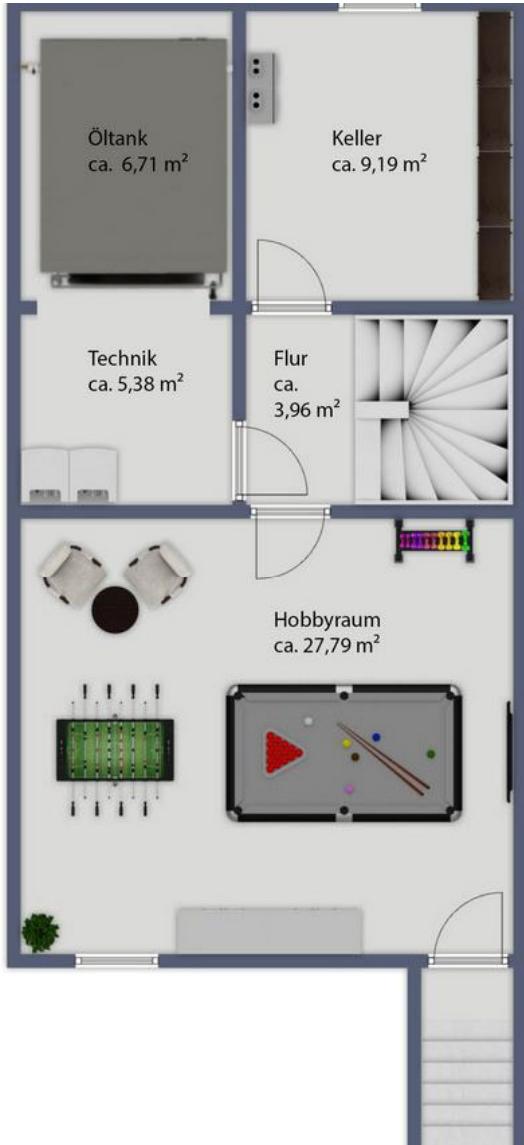
GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



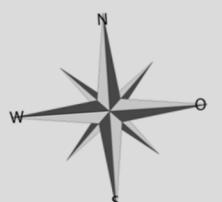


FLÄCHENBERECHNUNG



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



EG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Windfang	1,73		1,73
Essdiele	10,74		10,74
Küche	8,97		8,97
Garderobe	1,05		1,05
WC	1,57		1,57
Wohnzimmer	27,79		27,79
1/3 Terrasse	4,88	9,76	14,64
OG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Eltern	16,27		16,27
Kind 1	12,71		12,71
Kind 2	14,52		14,52
Flur	4,26		4,26
Bad	3,94		3,94
1/2 Balkon	3,68	3,68	7,36
DG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Dach-Studio	28,11	3,65	31,76
Flur	3,50		3,50
Bad	4,23		4,23
Speicher		18,32	18,32
UG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Hobbyraum	13,89	13,90	27,79
Flur		3,96	3,96
Keller		9,19	9,19
Technik		5,38	5,38
Öltank		6,71	6,71
	161,84	74,55	236,39
abzgl. 3% Putz	4,86	2,24	7,10
Gesamt	156,98	72,31	229,29

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.

Kosten und Zahlungsbedingungen

Verkauf: Unsere Courtage beträgt 3,57 % 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:

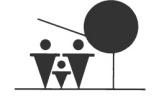
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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)

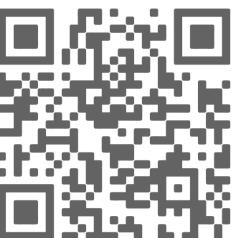
An die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

- 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
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 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



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



www.ritter-bautraeger.de