



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Moderne Bürofläche in zentraler Lage  
von Grünwald**

82031 GRÜNWALD



## LAGEBESCHREIBUNG

Grünwald mit seinen ca. 11.000 Einwohnern ist eine der begehrtesten Gemeinden im Münchener Süden und bietet Unternehmen eine besonders attraktive Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe. Die Gemeinde zeichnet sich durch einen sehr niedrigen Gewerbebesatz (240%) aus, was für Unternehmen steuerliche Vorteile mit sich bringt. Dies macht Grünwald zu einem bevorzugten Standort für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

### Verkehrsanbindung:

Die Tramhaltestelle „Derbolfinger Platz“ ist in ca. 10 min. zu Fuß zu erreichen. Von hier verkehrt die Linie 25 bis in die Münchner Innenstadt.

Die nächstgelegenen S-Bahnstationen befinden sich entweder in Höllriegelskreuth S7 (Bus ca. 15 min. / Auto ca. 5 min.) oder in Furth S3 (Bus ca. 20 min. / Auto ca. 6 min.).

### Gastronomie und Freizeit:

Grünwald verfügt über ein gut ausgebautes Angebot an Restaurants und Cafés, die sowohl lokale Spezialitäten als auch internationale Küche anbieten. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sporteinrichtungen und Naherholungsgebiete wie den Grünwalder Forst, der sich ideal für Erholung und Outdoor-Aktivitäten eignet.

### Fazit:

Die Büroeinheit in Grünwald profitiert von einer perfekten Kombination aus guter Erreichbarkeit, attraktiver Steuerstruktur und einer gehobenen Lebensqualität. Der Standort bietet sowohl für Unternehmen als auch für deren Mitarbeiter ein ideales Umfeld mit einer sehr guten Anbindung. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche gastronomische Einrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten, die für eine ausgewogene Work-Life-Balance sorgen.

### ENTFERNUNGEN:

Autobahnauffahrt Oberhaching (AB8 / AB99): 7 Fahrminuten

S-Bahnhof Furth (S3): 7 Fahrminuten

S-Bahnhof Höllriegelskreuth (S7): 5 Fahrminuten

Tramstation „Derbolfinger Platz“: 10 Gehminuten

Flughafen München: 40 Minuten Fahrtweg

Hbf München: 30 Minuten Fahrtweg

## OBJEKTbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein überschaubares 3-Parteienhaus, welches sich auf zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit aufteilt.

Die hier angebotene, individuelle und moderne Bürofläche befindet sich in einem separaten Gebäudeteil mit eigenem Eingangsbereich und erstreckt sich mit ca. 108 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen. Sie überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und die flexible Raumaufteilung, die sich ideal für Büros aller Art eignet.

Im Erdgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Büroräume, die sich ideal für Einzel- oder Teamarbeitsplätze anbieten. Zudem verfügt die Etage über eine funktionale Küche, ein modernes Duschbad sowie ein Gäste-WC. Die großzügigen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre.

Eine runde Treppe im Eingangsbereich führt ins Souterrain, wo sich ein großer, lichtdurchfluteter Büroraum befindet. Der Raum eignet sich perfekt für Besprechungen, Konferenzen oder als zusätzlicher Arbeitsbereich. Ergänzt wird das Souterrain durch einen praktischen Abstellraum sowie einen Technikraum, der ausreichend Platz für die Unterbringung von Geräten und Technik bietet.

Besonders hervorzuheben ist auch die hohe Anzahl an öffentlichen Straßenparkplätzen vor der Gewerbefläche, die Ihren Kunden und Mitarbeitern eine bequeme Erreichbarkeit gewährleistet. Auch befindet sich in 3 Gehminuten entfernt die gebührenfreie öffentliche Tiefgarage der Gemeinde Grünwald mit E-Ladeinfrastruktur.

Mit einem Gewerbesteuerbesatz von 240% liegt Grünwald in einem attraktiven Bereich und rundet das Angebot somit positiv ab.



Eingangsbereich



## OBJEKTDATEN

### ECKDATEN OBJEKT (3-PARTEIENHAUS)

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	82031 Grünwald

### ECKDATEN EINHEIT

Etagen	Erdgeschoss und Souterrain
Gewerbefläche Erdgeschoss	ca. 77,69 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche Souterrain	ca. 30,68 m <sup>2</sup>
Zustand	modern, gepflegt
Anzahl Räume im Erdgeschoss	3
Anzahl Räume im Souterrain	1
Bäder	1 Duschbad mit Toilette
Gäste- WC	1
zusätzliche Räume	Eingangsbereich/Garderobe, Küche, Technikraum & Abstellraum
Stellplatz	öffentliche Stellplätze stehen vor der Einheit zur Verfügung + öffentliche TG

## OBJEKTDATEN

Heizung	Geothermie / Fernwärme
Endenergiebedarf- / Klasse	124,85 kWh/(m <sup>2</sup> *a) / D

### MIETPREIS

Kaltmiete	1.700 €
Nebenkosten	300 €
MwSt.	keine MwSt. (nur falls Mieter Option ausüben möchte)
Warmmiete	2.000 € (zzgl. MwSt. falls Option ausgeübt)

### ALLGEMEINES

Gewerbebesatz	240 v. H.
Mietvertragslaufzeit	5 Jahre + 5 Jahre Option
Bezug	ab 01.02.2025
Kaution	3 Bruttowarmmieten
Provision	2,38 Nettokaltmieten
Besichtigungen	nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

## FOTOS



Eingang



Eingangsbereich



Büroraum

FOTOS



Büroraum

FOTOS



Büroraum

Küche

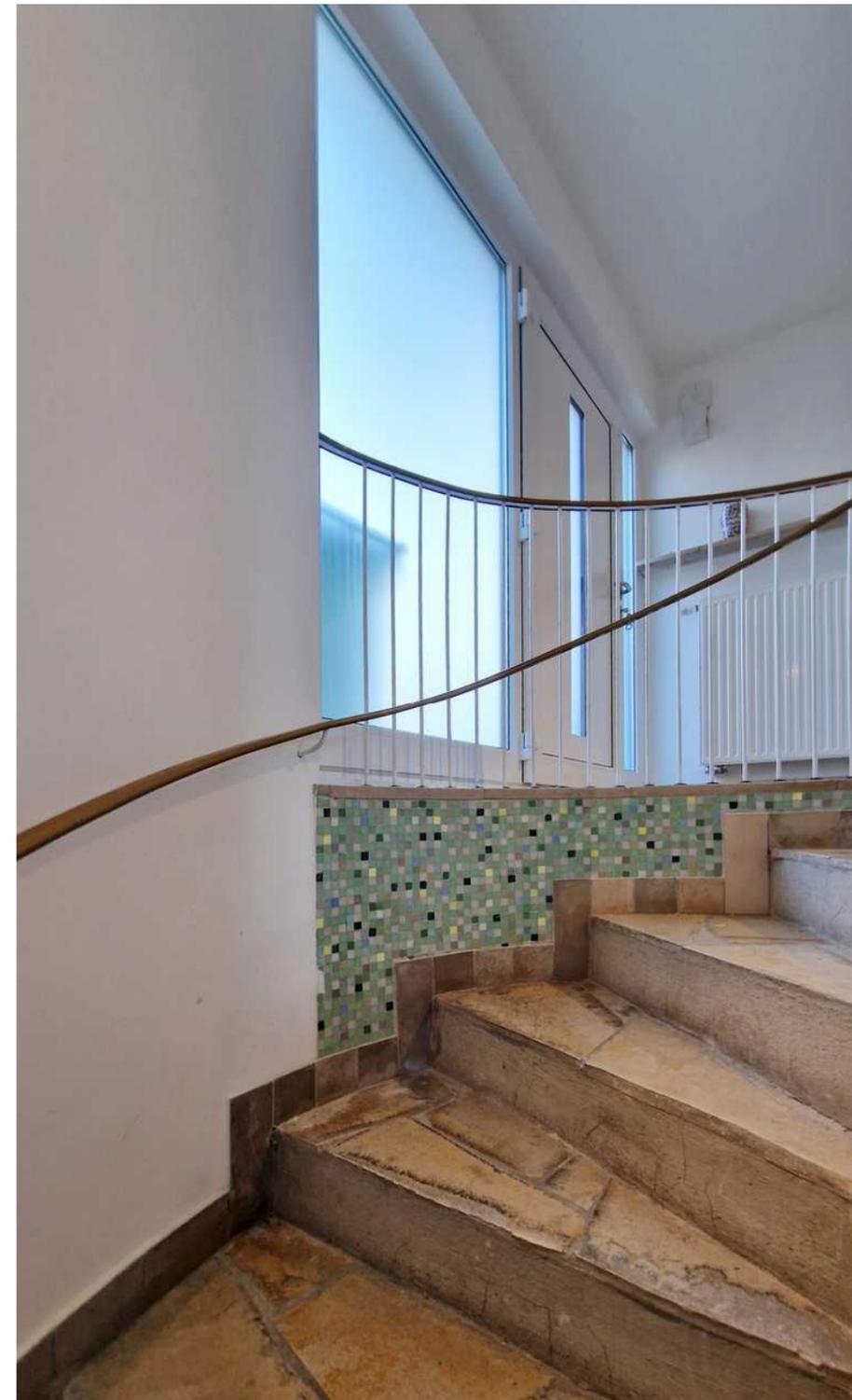


FOTOS

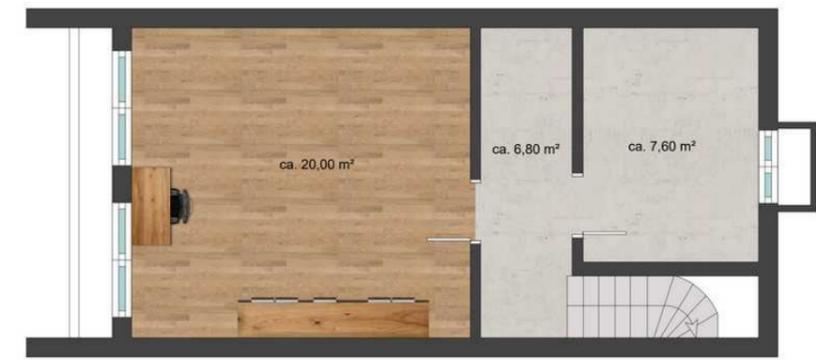


WC

FOTOS

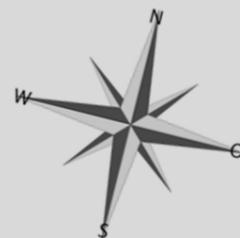


Treppenabgang



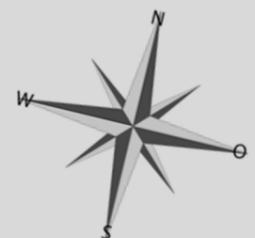
## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



## GRUNDRISS SOUTERRAIN

Alle Maße sind Circa-Angaben 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](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

**Vermietung:** Unsere Courtage beträgt 2,38 Nettokaltmieten (NKM) inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus der vereinbarten Mietzahlung. 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](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.



