



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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

www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH





HOHENBRUNN I RIEMERLING

Riemerling, ein charmaantes Viertel der Gemeinde Hohenbrunn, überzeugt durch seine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt.

Die angebotene Immobilie liegt in einem besonders ruhigen und gleichzeitig zentralen Teil von Riemerling-West. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Cafés, Apotheken und mehr – sind bequem zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn-Station Ottobrunn (S7) ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung ins Münchener Stadtzentrum.

Riemerling grenzt unmittelbar an Ottobrunn, eine lebendige Nachbargemeinde mit nahezu kleinstädtischem Charakter. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, individuelle Boutiquen, gemütliche Frühstückscafés sowie eine vielfältige Gastronomieszene mit modernen Restaurants.

Auch für Familien bietet die Umgebung ein ideales Umfeld: Eine breite Auswahl an Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen – darunter auch eine Montessori-Einrichtung – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben ist das beliebte Gymnasium Ottobrunn, das sowohl mit dem Fahrrad (ca. 4 Minuten) als auch zu Fuß (ca. 15 Minuten) problemlos erreichbar ist.

Freizeitliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Das nahegelegene Phönix Bad mit Hallen- und Freibereich sowie Sauna, zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen, grüne Parks und ein weitverzweigtes Rad- und Spazierwegenetz laden zur aktiven Erholung ein.

In nur wenigen Fahrminuten erreicht man das Gewerbegebiet Brunnthal Nord – ein vielseitiges Areal mit umfassendem Einzelhandelsangebot (u.a. IKEA, Metro, Biomärkte, Outlets), gastronomischen Betrieben, Fitnessstudios, einem Hotel, einer Bowlingbahn sowie der Jochen Schweizer Arena mit Indoor-Surfen und Bodyflying.

Die Münchener Innenstadt ist sowohl mit der S-Bahn als auch mit dem Auto in etwa 20–25 Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießt man vor Ort eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität. Dank der Nähe zur A99 sowie dem Autobahnkreuz München-Süd bestehen ideale Verbindungen in alle Himmelsrichtungen – ob zu den umliegenden Gemeinden wie Oberhaching, Taufkirchen oder Unterhaching, oder hinaus an die bayerischen Seen und in die Alpen.

Auch der Blick in die Zukunft spricht für diesen Standort: Mit dem sich stetig entwickelnden Gewerbegebiet Brunnthal Nord und dem geplanten Ausbau des TUM-Campus zwischen Taufkirchen und Ottobrunn entstehen neue Arbeitsplätze, Innovationszentren und infrastrukturelle Verbesserungen – darunter auch die mögliche Verlängerung der U-Bahnlinie U5.

Riemerling steht für ein harmonisches, gut vernetztes Wohnumfeld mit idealer Infrastruktur – ein idealer Ort für Familien und anspruchsvolle Käufer, die die Balance zwischen Stadtnähe und Lebensqualität im Grünen suchen.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Grundstück

Dieses attraktive Grundstück befindet im Münchener Südosten – im ruhigen und grünen Riemerling-West. Die Liegenschaft ist Teil einer kleinen, gepflegten Doppelhausanlage mit familienfreundlichem Charakter und fügt sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein.

Die Parzelle ist real geteilt, sodass Sie ein eigenständiges Grundstück mit klaren Eigentumsverhältnissen erwerben. Neben dem Haus gehören eine Einzelgarage, ein Außenstellplatz sowie eine gemeinschaftlich genutzte Zuwegung (geregelt über Miteigentumsanteile) zum Angebot. Insgesamt umfasst das Grundstück ca. 400 m².

Haus

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1997 in traditioneller Ziegelbauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten, größtenteils modernisierten Zustand. Sie bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit ca. 210 m² Wohnfläche sowie rund 59 m² zusätzlicher Nutzfläche.

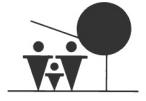
Bereits im Eingangsbereich spürt man die Großzügigkeit des Hauses: Ein maßgefertigter Einbauschrank und ein Gäste-WC sorgen für Funktionalität und Komfort. Der weitläufige Wohn-/Essbereich mit ca. 47 m² öffnet sich zur Südwestseite und schafft durch große Fensterflächen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Ein stilvoll integrierter Kamin rundet das Raumgefühl ab.

Die hochwertige Einbauküche ist offen gestaltet und liegt direkt angrenzend an den Wohnbereich. Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf die große Terrasse, die zusammen mit dem schön angelegten Garten viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Grillen bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer – zwei davon mit Zugang zu einem überdachten Balkon in Südwestlage. Ergänzt wird diese Etage durch ein modernisiertes Badezimmer mit eleganter Eckbadewanne.

Das ausgebauten Dachgeschoss überzeugt mit zwei hellen, großzügigen Studios und einer beeindruckenden Deckenhöhe. Auch hier steht ein weiteres, vollständig saniertes Duschbad zur Verfügung, was die Etage zu einem eigenständigen Wohnbereich macht – ideal z. B. für Teenager, Gäste oder Homeoffice.

Das Untergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit einem Hobbyraum, einem Fitnessbereich mit Abböschung, einem Wasch-/Heizraum sowie einem geräumigen Vorratsraum. Ein direkter Zugang vom Garten zur Garage bietet zusätzlichen Komfort.



OBJEKTDATEN

LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	85521 Riemerling / Hohenbrunn
Grundstücksflächen	Grundstück mit 331 m ² (real geteilt) sowie 30/100 MEA an Einfahrt mit 69 m ² Gesamtfläche: 400 m²

HAUS

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr Gebäude	1997, 2023 umfangreich saniert
Gesamtfläche	ca. 269 m ²
Wohnfläche	ca. 210 m ²
Nutzfläche	ca. 59 m ²
Zimmer gesamt	6 zzgl. Hobbyraum und Fitnessraum
Schlafzimmer	5
Bäder	2 zzgl. Gäste-WC
Nebenkosten	ca. 700 € mtl. inkl. Strom und Heizung
Außenbereich	Süd-West-Terrasse & Garten, Gartenhaus
Einbauküche	Ja, neu und hochwertig

OBJEKTDATEN

Stellplatz	1 x Einzelgarage, Außenstellplatz
Zustand	Gepflegt und saniert
ENERGIEAUSWEIS	
Befeuerungsart	Gas
Heizungsart- und typ	Zentralheizung, Radiatoren, FBH in Bädern
Baujahr Wärmeerzeuger	2023
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	89,00 kWh/(m ² *a)
KAUFPREIS	
Kaufpreis Haus	1.430.000 €
Kaufpreis Einzelgarage	inklusive
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP
ALLGEMEINES	
Bezug	ab sofort
Auftragsart	qualifizierter Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter



MERKMALE

LAGE / GRUNDSTÜCK

- sehr gute Lage
- gute Infrastruktur
- realgeteiltes Grundstück 331 m² + gemeinschaftliche Zuwegung 69 m²
Gesamtfläche = 400 m²
- Süd-West-Ausrichtung

BAULICHE MERKMALE

- Baujahr 1997
- gute Bauqualität
- massive Ziegelbauweise
- doppelschalige Kommunwand

RENOVIERUNGEN 2023

- neue Designer-Einbauküche
- Sanierung aller Bäder und Gäste-WC
- Austausch beschädigter Fenster
- Plissees
- Erneuerung der Elektrik
- maßangefertigter Schreiner-Einbauschrank im Eingangsbereich
- Parketsanierung
- Außenanlagen
- erneuerte Gaszentralheizung mit Kalkschutzanlage Biocat
- Erneuerung aller Wasserleitungen
- Fußbodenheizung in den Bädern

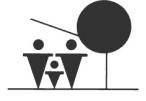
AUFTHEILUNG & AUSSTATTUNG

- gute Raumaufteilung
- 6 Zimmer zzgl. Hobbyraum und Gymnastikraum
- 2 Bäder und Gäste-WC
- 3 Schlafzimmer im OG
- 2 raumhaltige Zimmer im DG
- großzügiges Treppenhaus
- Eingangsbereich mit Einbauschrank
- hochwertige Designer-Einbauküche
- großer Wohn-/Essbereich mit Erker
- Kamin
- UG: Hobbyraum, Fitnessraum mit Abböschung, Wasch-Heizraum, Vorratsraum
- Süd-West-Terrasse mit Süd-West-Garten
- Einzelgarage und Außenstellplatz
- direkter Durchgang über Garage in den Garten

FOTOS



Diele EG

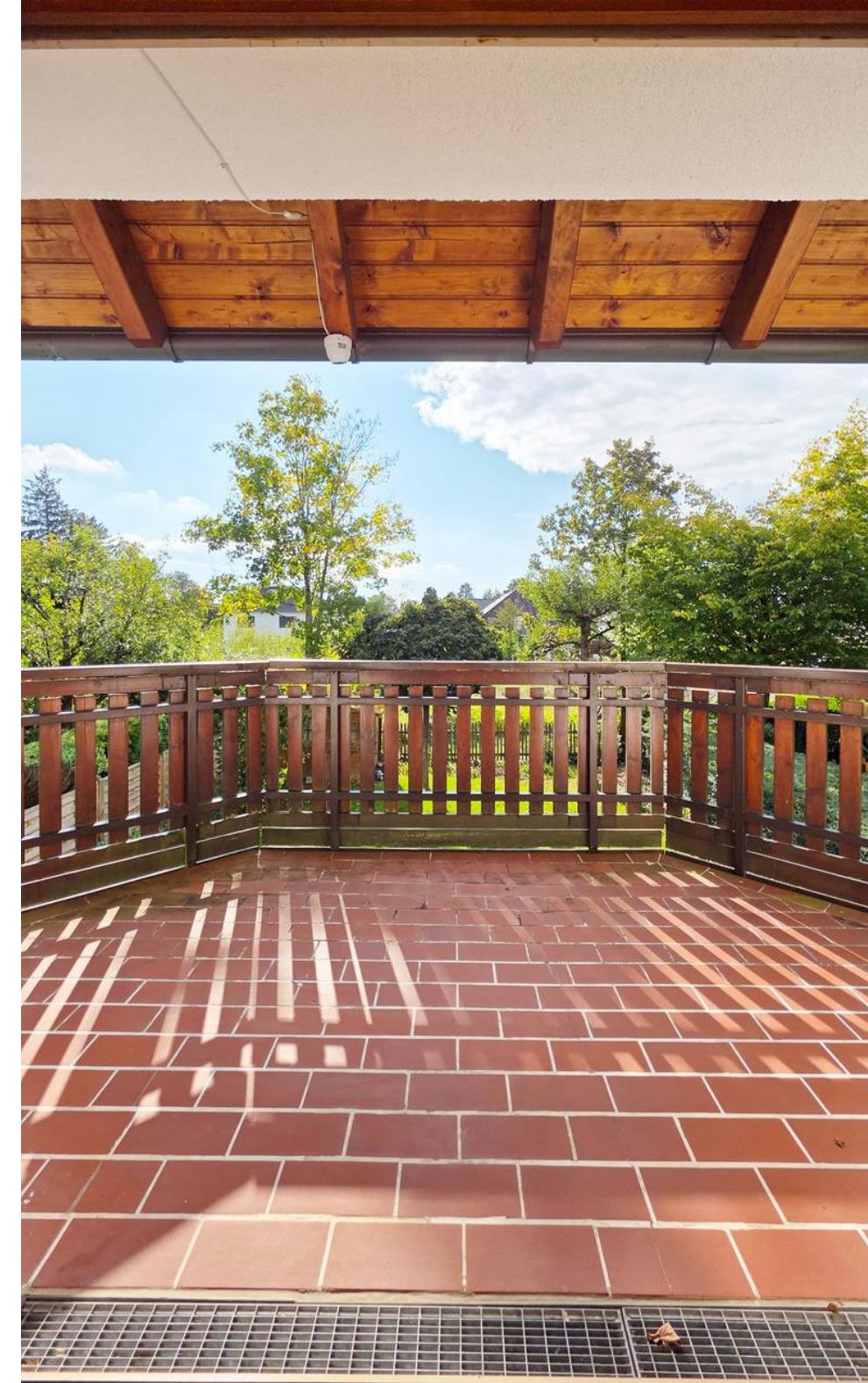


FOTOS



Zufahrt / Garage

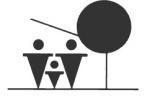
FOTOS



Balkon

seitliche Terrasse





FOTOS



Garten

FOTOS

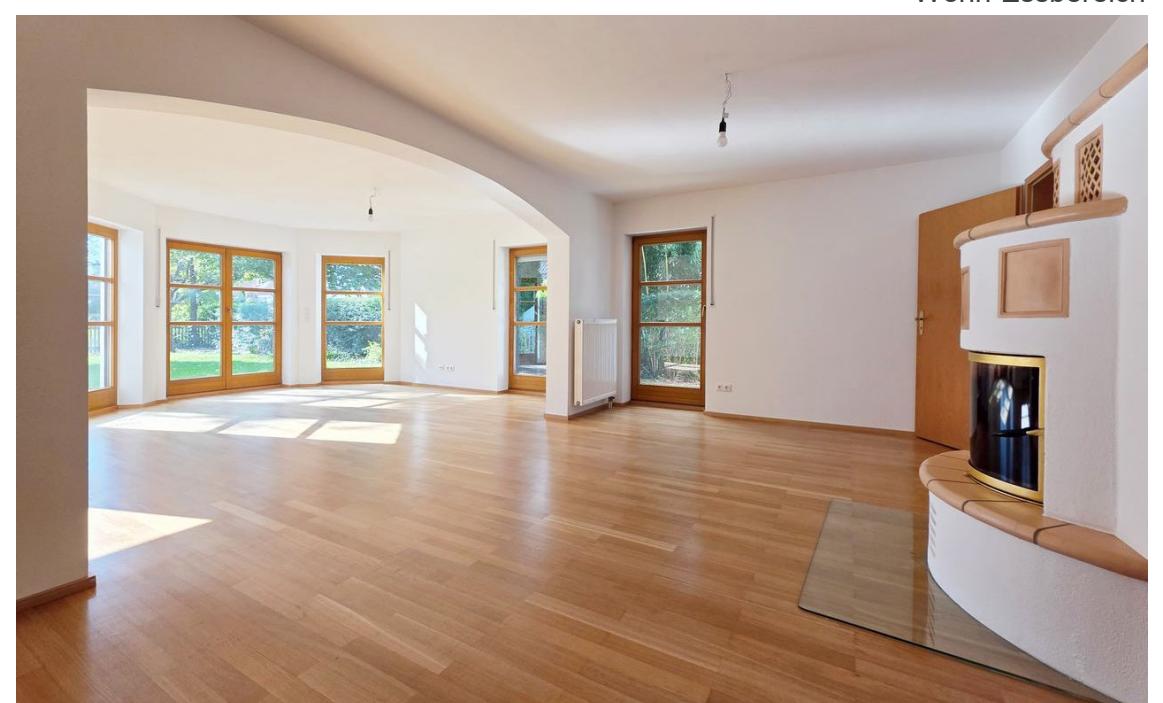


Wohn-Essbereich

Wohnbereich



Wohn-Essbereich





FOTOS



Küche

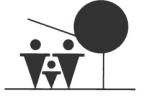
FOTOS



Küche

Badezimmer OG





FOTOS



Diele OG

FOTOS



Zimmer OG

Zimmer OG





FOTOS



Zimmer OG

FOTOS



Zimmer DG

Zimmer DG



Badezimmer DG





FOTOS



Diele DG

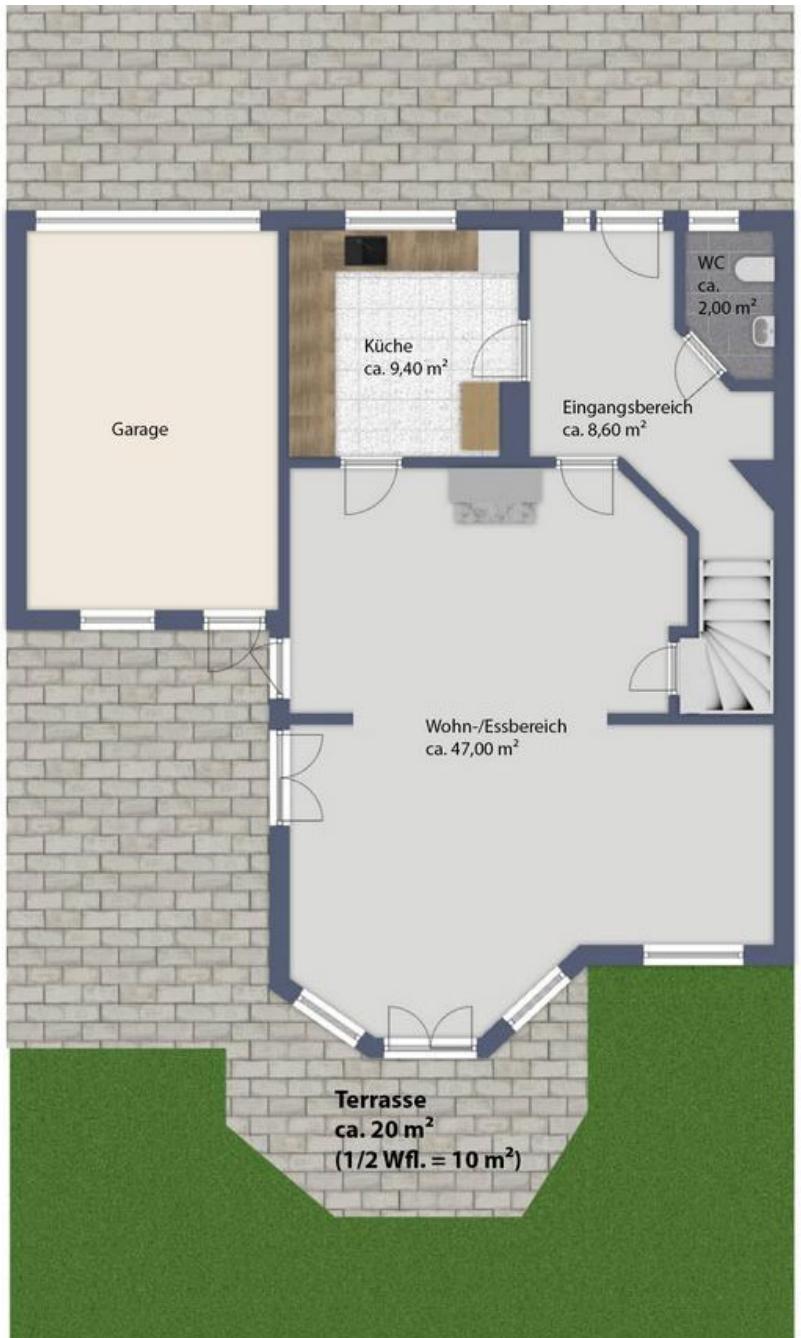
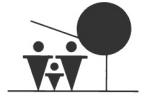
FOTOS



Fitnessraum / Hobby mit Abböschung

Hobbyraum





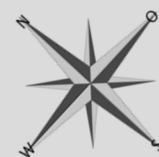
GRUNDRISS
ERDGESCHOSS MIT GARTEN

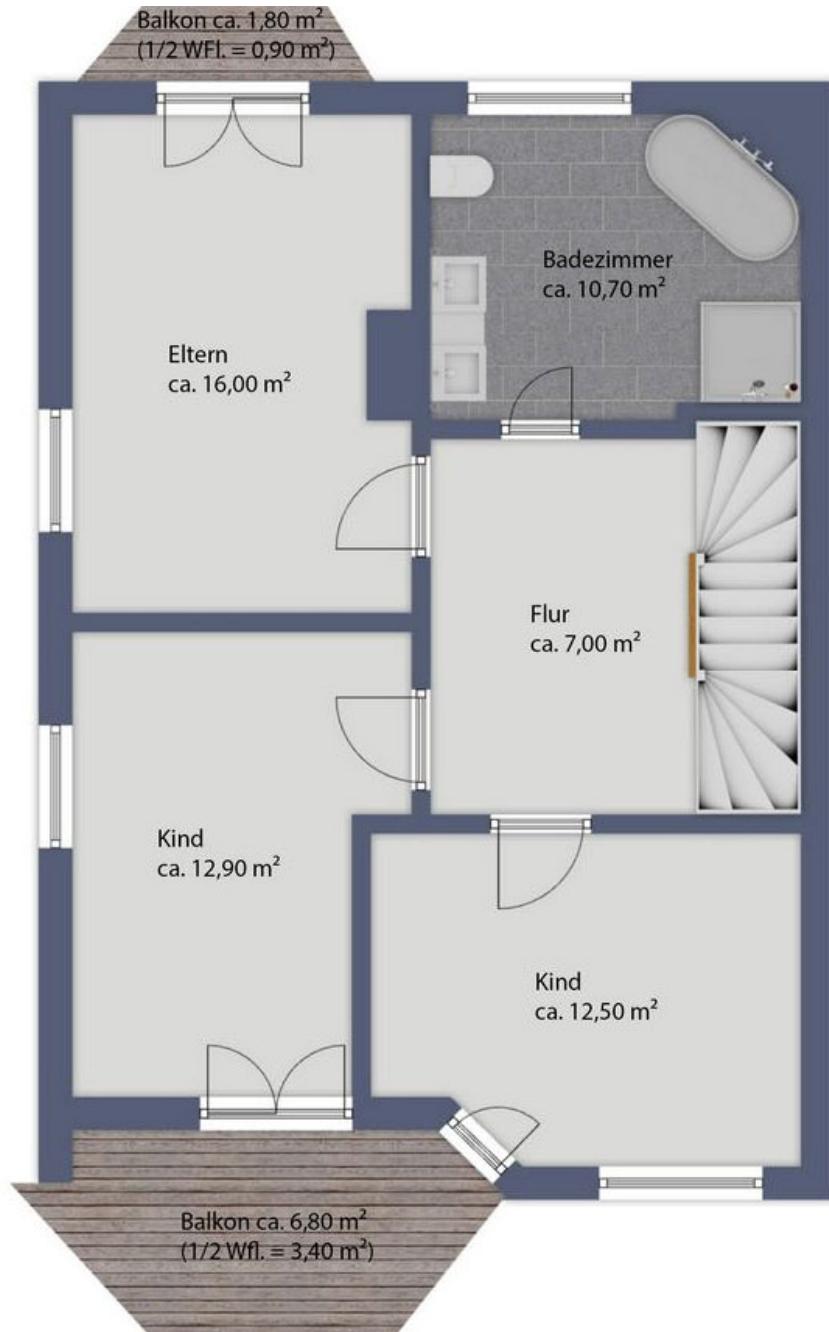
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

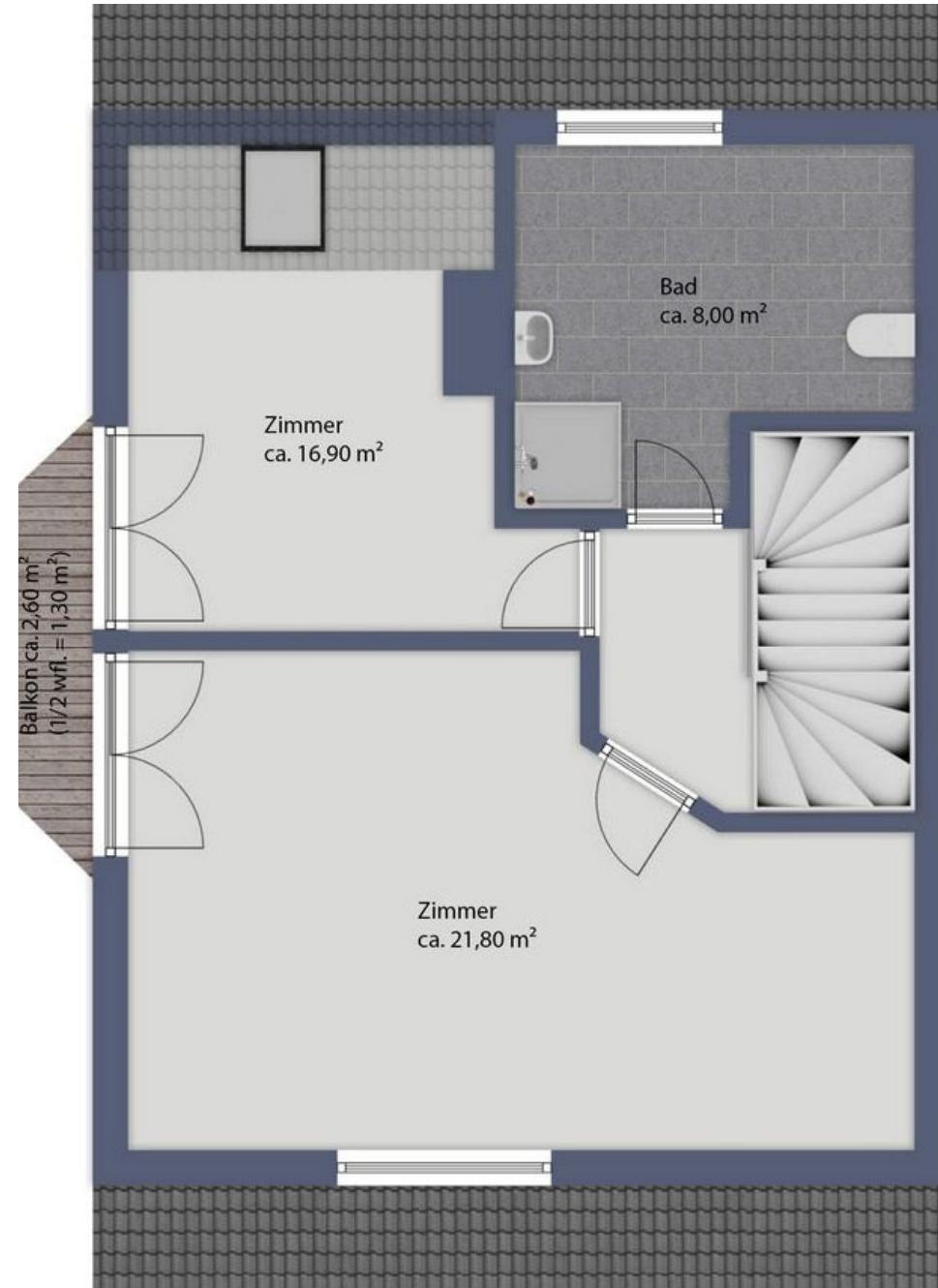
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





**GRUNDRISS
OBERGESCHOß**

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



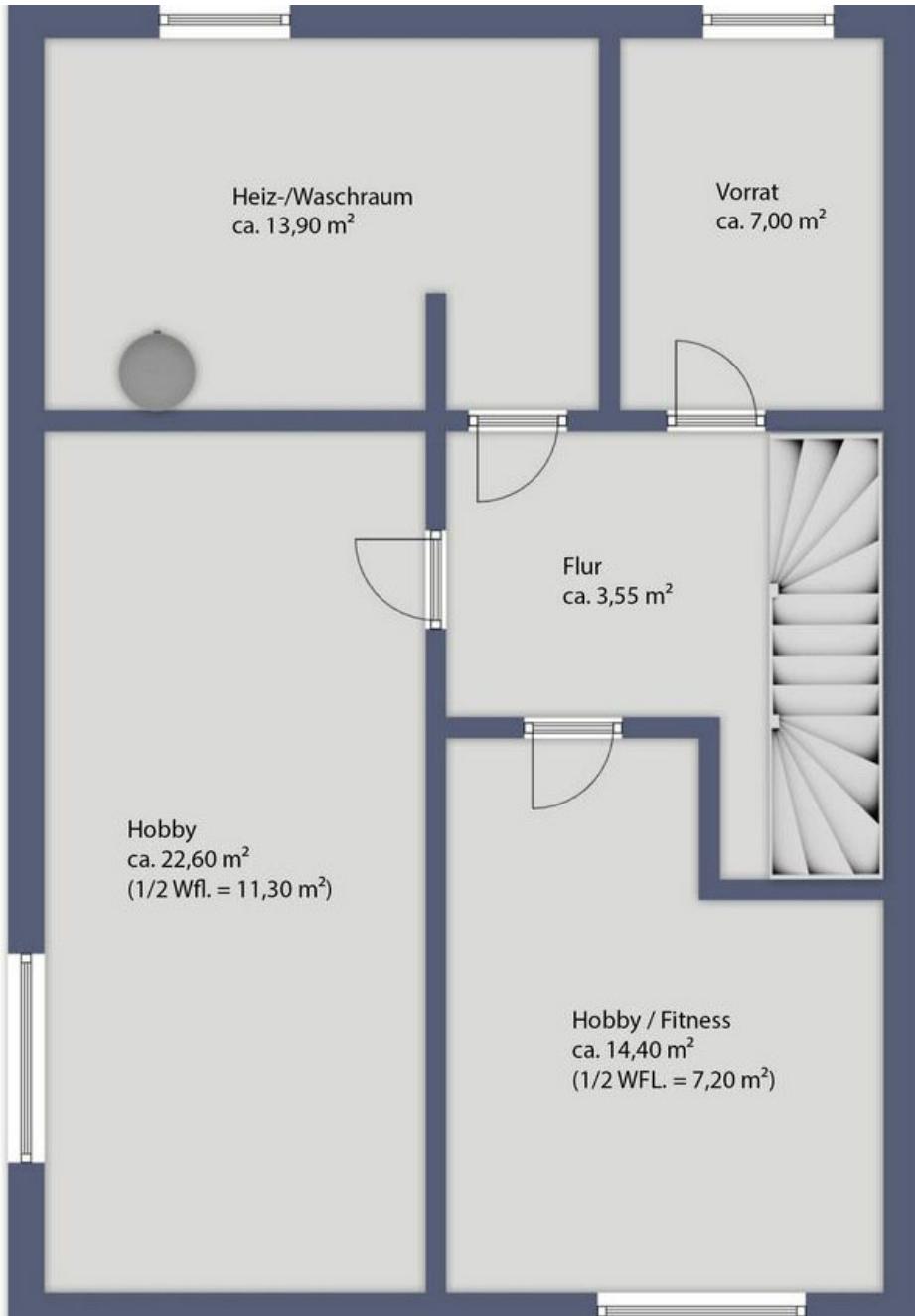
**GRUNDRISS
DACHGESCHOß**

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





FLÄCHENBERECHNUNG

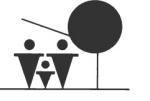


**GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS**

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



		Wfl.	Nfl.	Gesamt
EG				
Eingangsbereich		8,60		8,60
Küche		9,40		9,40
Gäste-WC		2,00		2,00
Wohnbereich		47,00		47,00
1/2 Terrasse		10,00	10,00	20,00
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
Eltern		16,00		16,00
Flur		7,00		7,00
Bad		10,70		10,70
Kind		12,90		12,99
Kind		12,50		12,50
1/2 Balkon Nord-Ost		0,90	0,90	1,80
1/2 Balkon Süd-West		3,40	3,40	6,80
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
Zimmer		16,90		16,90
Zimmer		21,80		21,80
Bad		8,00		8,00
1/2 Balkon		1,30	1,30	2,60
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
Flur		3,55	3,55	7,10
Hobbyraum		11,30	11,30	22,60
Hobby / Fitness		7,20	7,20	14,40
Vorrat				7,00
Heiz-Waschraum				13,90
Gesamt		210,45	58,55	269,00
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

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

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.



**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