



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Feinkostgeschäft und Bistro im Herzen von Deisenhofen
sucht neuen Pächter**



LAGEBESCHREIBUNG

OBERHACHING / DEISENHOFEN

Oberhaching / Deisenhofen, 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). Die Buslinien 222, 224, 381 und 227 verbinden Deisenhofen zusätzlich auch noch mit weiteren Orten wie z.B. Neuperlach Süd, Grünwald, Höllrieglskreuth, Dietramszell und Geretsried. (weitere Informationen sowie Fahrpläne finden Sie unter www.oberhaching.de)

Der Autobahnanschluss zur A995 ist über die Münchner Straße in 5 Minuten leicht zu erreichen.

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.

Auch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Boutiquen befinden sich in Deisenhofen und ziehen damit ebenso viele Käufer und potentielle Gäste an.

ENTFERNUNGEN:

Autobahnauffahrt Oberhaching (AB8 / AB99): 5 Minuten

Nächster S-Bahnhof (S3): 5 Minuten Gehweg

Nächste Bushaltestation: 1 Minute Gehweg

Flughafen München: 40 Minuten Fahrtweg

Hbf München: 30 Minuten Fahrtweg



Ladeneinheit - Bistrobereich



OBJEKTBESCHREIBUNG

HISTORIE

In dieser Ladeneinheit befindet sich seit ca. 10 Jahren ein in Oberhaching sehr beliebtes Feinkostgeschäft. Seit einem Jahr existiert zudem eine Ausschanklizenz, die Ihnen ermöglicht Ihren Gästen alkoholische Getränke zu servieren. Der jetzige Geschäftsführer leitet den Feinkostladen bereits seit 7 Jahren und hat einen überaus großen und zufriedenen Kundenstamm.

WIR SUCHEN

Wir suchen für die Ladeneinheit einen Nachmieter, der im gleichen Zuge das Inventar und den Kundenstamm des Feinkostgeschäfts ablöst.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Feinkostgeschäft mit seinem rustikalen Charme befindet sich im Erdgeschoss / Hochparterre und bietet Ihnen eine Fläche von ca. 94 m², aufgeteilt in Laden- und Gaststättenfläche, Küchenfläche, Bürofläche und zwei getrennte Gäste-WCs (Damen und Herren).

Durch die vielen antiken Möbelstücke lädt das Geschäft zum verweilen ein und bietet zudem die Möglichkeit mit Freunden und Familie bei einem leckeren Glas Wein oder einem frisch gezapften Bier eine angenehme Zeit zu haben.

Eine neue Verkaufskühltheke im Laden sowie auch die Fensterfläche zur Straßenseite hin bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihre frischen Produkte und Waren bestens zu präsentieren.

Auch besteht die Möglichkeit Ihre Gäste zu bekochen. Dazu steht Ihnen eine Küche mit jeglichen Elektrogeräten zur Verfügung. Um Ihre Lebensmittel immer frisch servieren zu können, befindet sich im Küchenbereich zusätzlich ein energiesparendes Kühlhaus. Weiterhin können Ihre Gäste mit einer Sitzgelegenheit vor dem Geschäft auch im Sommer die Zeit draußen genießen.

Vor der Ladeneinheit befinden sich zudem eine große Anzahl öffentlicher Parkplätze, sodass Ihre Kunden und Gäste problemlos in direkter Nähe parken können.

Für die Anlieferung existiert rechts neben der Einheit eine Zufahrt, welche Sie zu der Anlieferungsrampe hinter der Ladeneinheit führt. Von dort aus können Sie Ihre Waren direkt in den Küchenbereich bzw. in das Kühlhaus transportieren.

HIGHLIGHTS

MERKMALE & AUSSTATTUNG

- einzigartiges Ambiente durch antike Möbelstücke
- modernes LED Deckenschienensystem zur Beleuchtung
- neue und energiesparende Verkaufskühltheke
- neues und energiesparendes Kühlhaus (kein Verlust mehr durch Verderb)
- neuer und energiesparender Schank-Kühlschrank bis 50 L Fass
- Faema Siebträgermaschine
- fester Kundenstamm mit sehr guten Jahresumsatz
- alle behördlichen Auflagen sind erfüllt und nachweisbar
- modernes Kassensystem GOBD (Lizenz fürs Finanzamt bis April 2025)
- erfolgreiches Konzept
- der neue Pächter muss keine Investitionen tätigen
- Einarbeitung sowie ordentliche Kunden- und Geschäftsübergabe

LAGE

- perfekte Lage mitten im Ortszentrum von Deisenhofen
- alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- ideale Infrastruktur direkt vor der Tür (Bus, S-Bahn, RB58)
- viele öffentliche Parkplätze vor der Ladeneinheit
- Autobahnauffahrt in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen

OBJKETDATEN

MIETPREIS

Netto-Kaltmiete	1.700 €
Nebenkosten	240 €
Netto-Warmmiete	1.940 €
MwSt. 19 %	368,60 €
Brutto-Warmmiete	2.308,60 €
Kaution	3 Bruttowarmmieten
Mietvertragslaufzeit	nach Vereinbarung
Mietvertragsart	Index
Bezug / Übernahme	ab sofort

ABLÖSE

Geschäftsablöse inkl. Kundenstamm und Inventar	105.000 €
---	-----------

ALLGEMEINES

Provision	2,38 Nettokaltmieten
Besichtigungen	nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

OBJEKTDATEN

ECKDATEN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	Oberhaching
Gewerbehebesatz	250 v. H.
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Zustand	gepflegt

ECKDATEN LADENEINHEIT

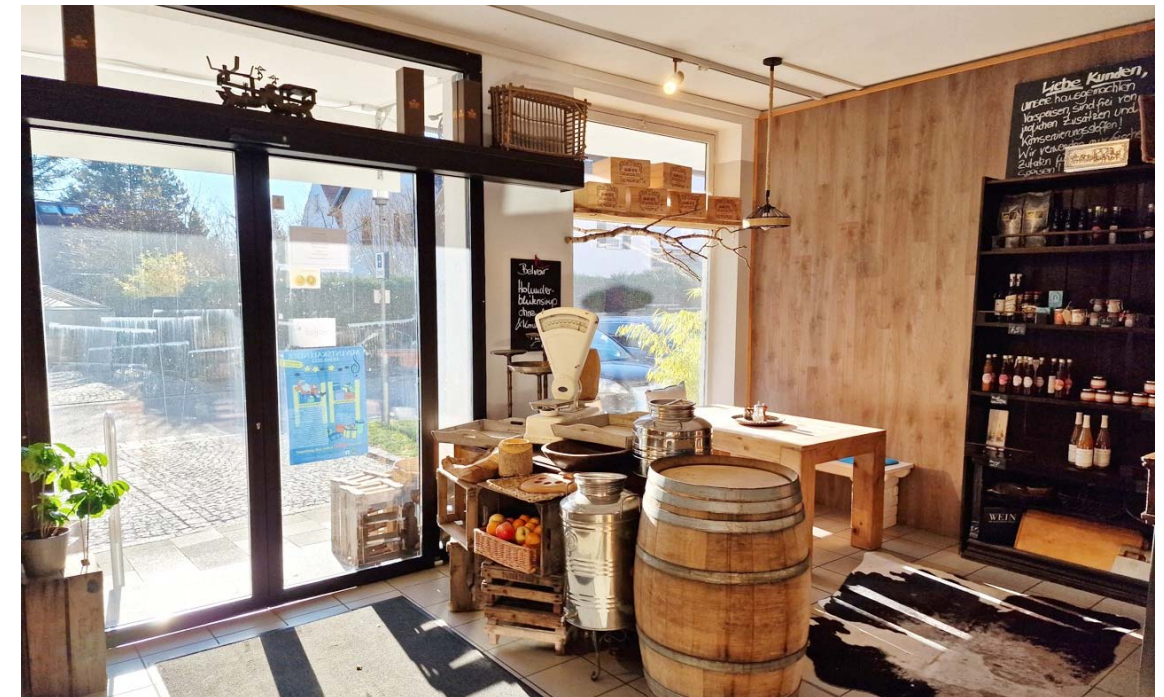
Etagen	Erdgeschoss (Hochparterre)
Gewerbefläche gesamt	ca. 94 m²
davon Ladenfläche	ca. 46,50 m²
davon Gaststättenfläche	ca. 20,00 m²
zusätzliche Flächen	Bürofläche, Außensitzfläche, Anlieferungsfläche
Zustand	gepflegt
Küche	ja
Kühlhaus	ja
WC	2 x Gäste-WC (Damen & Herren)
Stellplatz	öffentliche Parkplätze vor der Einheit

FOTOS



Ladeneinheit - Verkaufstheke

FOTOS



Ladeneinheit - Eingangsbereich

Ladeneinheit - Verkaufstheke



Außenansicht



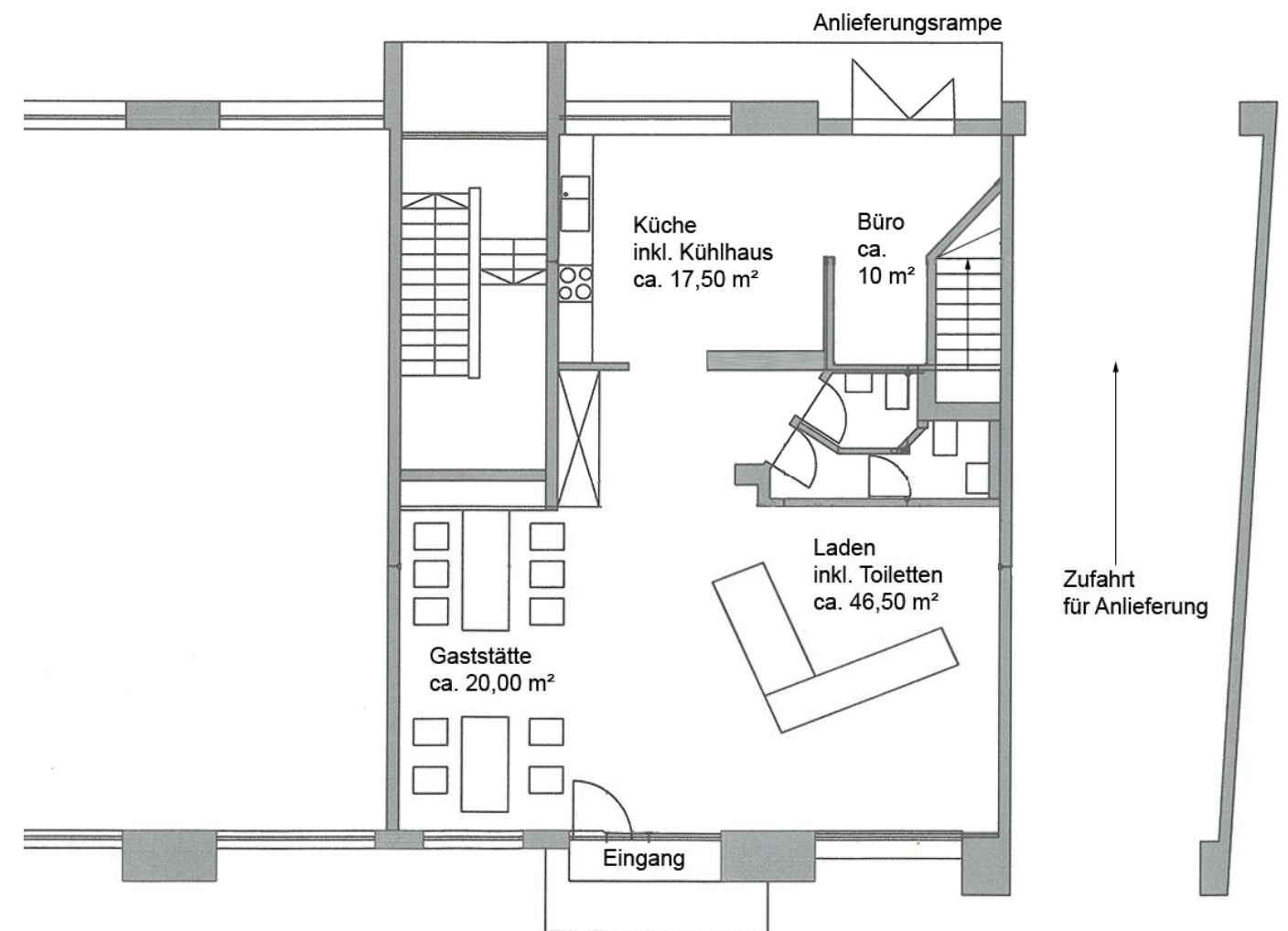
FOTOS



Anlieferung



Küche - Kühlraum



GRUNDRISS LADENEINHEIT





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 NKM inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem vereinbarten Nettomietpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Mietvertrages.

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.

NOTIZEN

[illegible]

