



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Familiendomizil in Oberhaching!  
Doppelhaushälfte mit großem Garten**





## LAGEBESCHREIBUNG

### BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN

Die eigenständige Gemeinde Oberhaching erfreut sich insbesondere bei Familien, Sport- und Naturliebhabern an äußerster Beliebtheit.

Eingebettet in üppiges Grün erstreckt sich die Gemeinde entlang des Perlacher/Grünwalder und Deisenhofener Forsts und dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen. Modernes Landleben in einer familienorientierten, traditionellen Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur zur Münchner Innenstadt (ca. 15 km) macht Oberhaching zu einer der Spitzenlagen im Münchner Süden.

In Oberhaching/Deisenhofen sind jegliche Schulformen vorhanden, welche alle in Fuß- und Fahrradnähe zu erreichen sind. Seien es zahlreiche KiTas und Kindergärten, zwei Grundschulen, eine in naher Zukunft neu erbaute Realschule und FOS, wie auch das Oberhachinger Gymnasium mit sprachlichem sowie naturwissenschaftlich-technologischem Zweig. Für die Schüler der Munich International School oder der Pater-Rupert-Meier-Schulen verkehren Schulbusse.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine Cafés und feine Restaurants findet man hier neben dem Feinkostladen Kraut & Rüben oder anderen ortsüblichen Einzelhandels-schäften. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei.

Freizeit- und Erholung? Suchen Sie sich etwas aus!

Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege. Das aus natürlichen Quellen gespeiste Further-Naturbad bietet im Sommer die passende Erfrischung. Der beliebte Deininger Weiher lädt zum Baden ein und das nahe Isartal zu langen Spaziergängen. Der Grünwalder Forst bietet mit dem Walderlebniszentrum Adrenalin im Kletterpark. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunnthal und Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

Auch für Wochenend-Ausflüge in die Berge oder zu den umliegenden Seen ist Oberhaching mit der Anbindung an die A8/A995 der ideale Ausgangspunkt.

Sei es ein Ausflug an den Chiemsee, Tegernsee, Schliersee, Starnberger See oder Ammersee - Sie haben die Qual der Wahl.

Die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen (S3 Holzkirchen-Mammendorf) verbindet den Ort mit München und dem Umland. Weiterhin hält in Deisenhofen der Meridian (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 mit dem Meridian während den Hauptverkehrszeiten ca. zweimal pro Stunde angeboten).

Diverse Buslinien verbinden Deisenhofen mit umliegenden Orten wie z.B. Neuperlach Süd, Grünwald, Höllriegelskreuth, Dietramszell, Geretsried, Sauerlach, Putzbrunn, Haar, Heimstetten, Endlhausen und Wolfratshausen.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### ALLGEMEIN

- konventionelle Ziegelbauweise mit WDVS (EG)
- Massivholzbauweise (35 cm) mit WDVS (OG)
- gute Bausubstanz
- nach WEG aufgeteiltes Doppelhaus, jedoch selbstverwaltend
- optimale Ausrichtung nach Süd-Westen
- idyllisch angelegter Garten

### AUFTEILUNG

- EG: Diele, Abstellraum, Dusch-/Gästebad, Wohn-Ess-Kochbereich
- OG: Masterschlafzimmer mit Ankleide, 2 Zimmer und Tageslichtbad
- UG: Hauswirtschaftsraum, Werkstatt & Vorratsraum, Hobbyraum geteilter Heiz-/Technikraum

### MERKMALE AUSSTATTUNG

- gesundes Raumklima
- raumhaltiges Dach
- großer offener Wohn-Essbereich mit halboffenem Küchenbereich
- großzügige Terrasse
- elegantes, helles Treppenhaus
- Fußbodenheizung und Radiatoren
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Eckbadewanne
- Duschbad im EG
- Rollläden im gesamten Haus
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- 3-fach verglaste Fenster
- neu erbauter Carport
- das Haus wurde komplett neu gestrichen (Fassade wie auch Innenbereiche)

### SONSTIGES

- gemeinschaftliche Heizungsanlage (geteilte Kosten, jedes Haus hat aber seinen eigenen Zähler)
- Fernwärmeleitung liegt bereits vor dem Haus
- auf Wunsch: Einbau einer Entkalkungsanlage
- Badeinbau im UG möglich
- Parkettboden wird noch vom Verkäufer nach Käuferwahl im gesamten Haus bis zu einem Umfang von 40€/m<sup>2</sup> verlegt (EG Wohnbereich und OG)



## OBJEKTDATEN

### GRUNDSTÜCK UND LAGE

Adresse	bitte kontaktieren Sie uns hierfür
Gemeinde	Deisenhofen / Oberhaching
Grundstücksgröße	ca. 422 m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd-West

### HAUS

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
Garage	neu erbauter Carport
Aufteilung	WEG
MEA	422 / 975
Wohneinheiten	2
Verwaltung	selbstverwaltend
Gemeinschaftsflächen	Eingangsbereich & Heizungskeller
Bezug	nach Vereinbarung
Baujahr	2013
Gesamtfläche	ca. 227 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Etage	EG, OG (raumhaltig) und UG
Zustand	hochwertig
Zimmer	4

## OBJEKTDATEN

Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Gäste-/Duschbad	1

### ENERGIE ID

Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	Zentralheizung Fernwärme liegt bereits vor dem Haus
Heizungstyp	Heizkörper und FBH
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	A
Kennwert	48,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### KAUFPREIS

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.320.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP</b>

### ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuerin	Herr Stephan Ritter

FOTOS



Eingangssituation

FOTOS



Ausblick

FOTOS



Eingangssituation

FOTOS



Terrasse Süd-West

Ansicht Süd-West



neu erbauter Carport



FOTOS



Parkettbeispiel - neuer Parkettboden nach Käuferwahl inklusive (bis 40€/m<sup>2</sup>)

FOTOS



Eingangsbereich

Duschbad EG



FOTOS



offene Küche

FOTOS

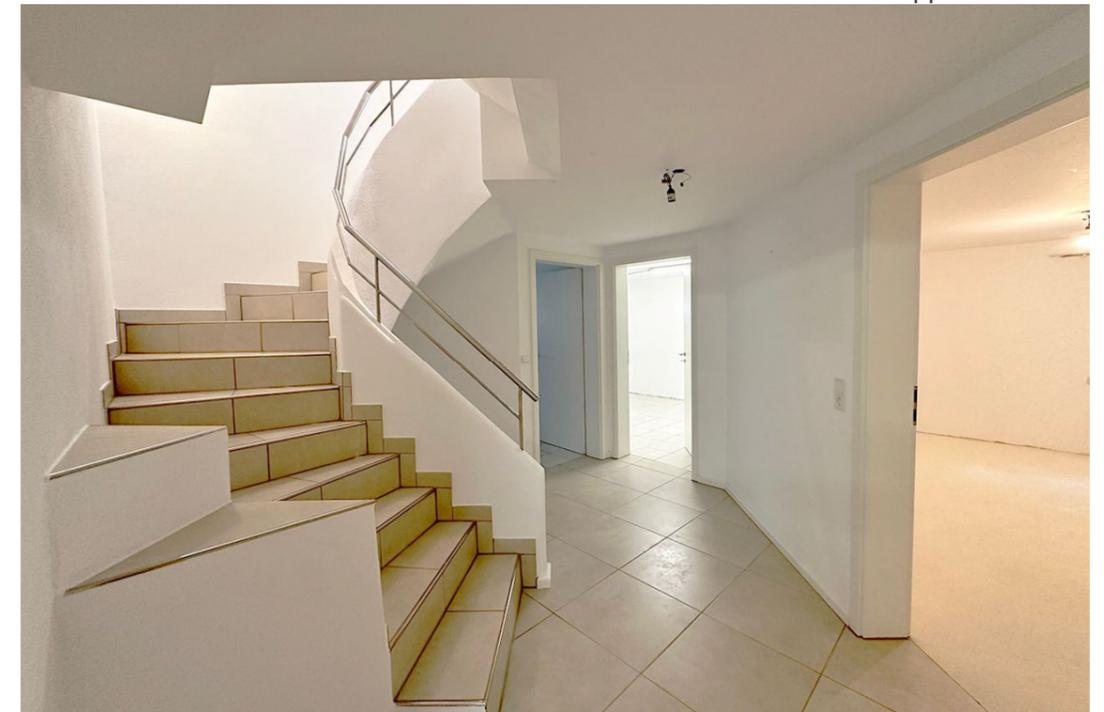


Treppenhaus OG / raumhaltiges Dach

Wohnbereich



Treppenhaus UG



FOTOS



Zimmer



Zimmer

Zimmer



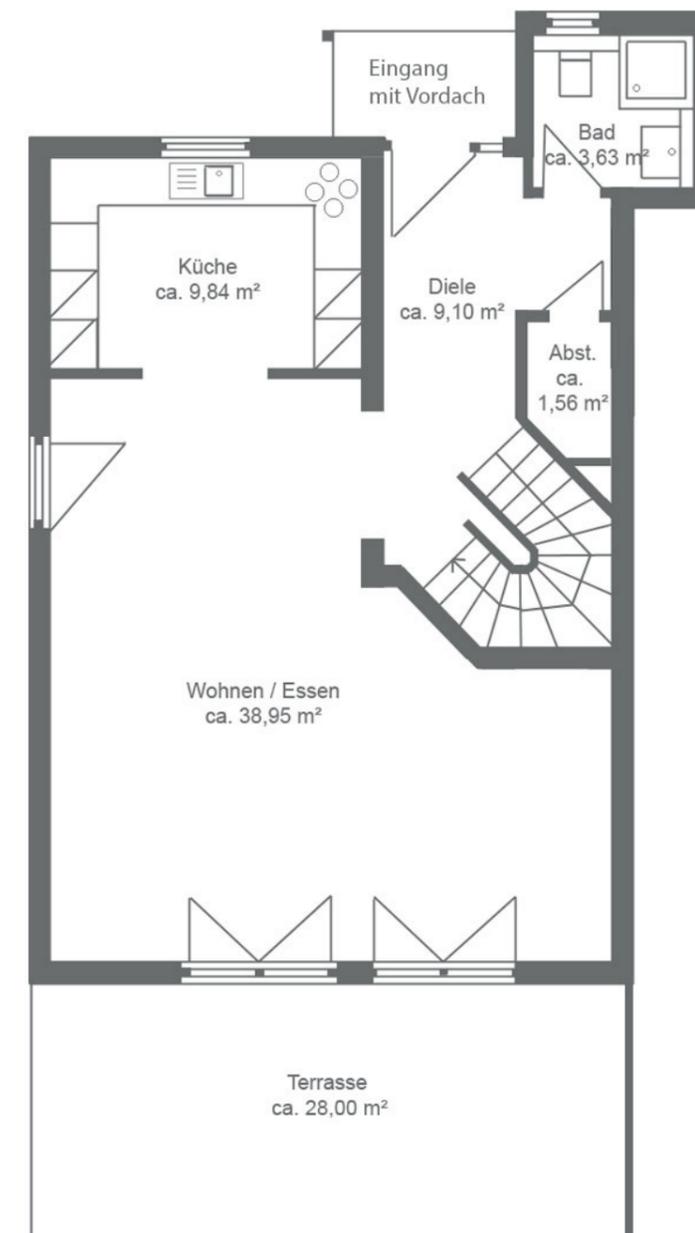
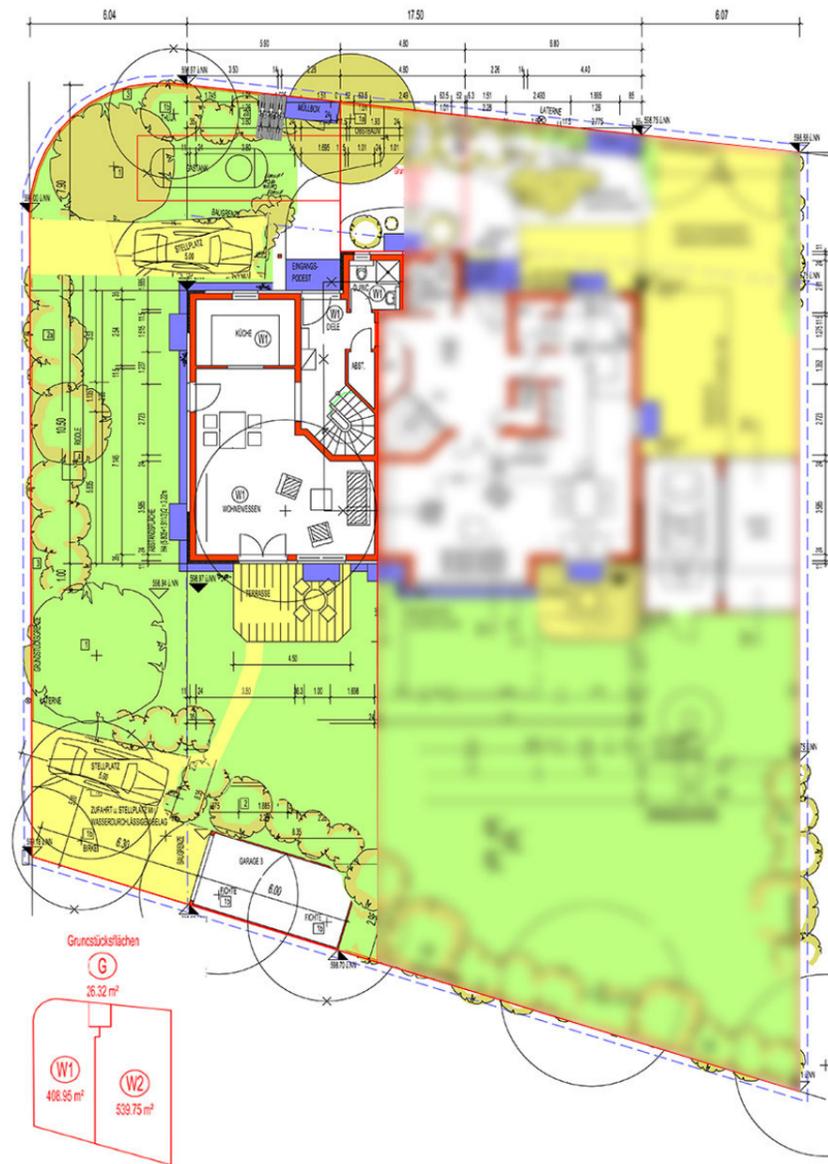
FOTOS



Badezimmer

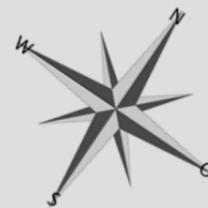
Badezimmer





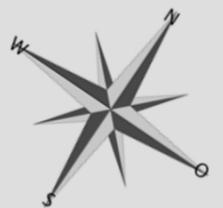
### Freiflächenplan und Grundstücksaufteilung

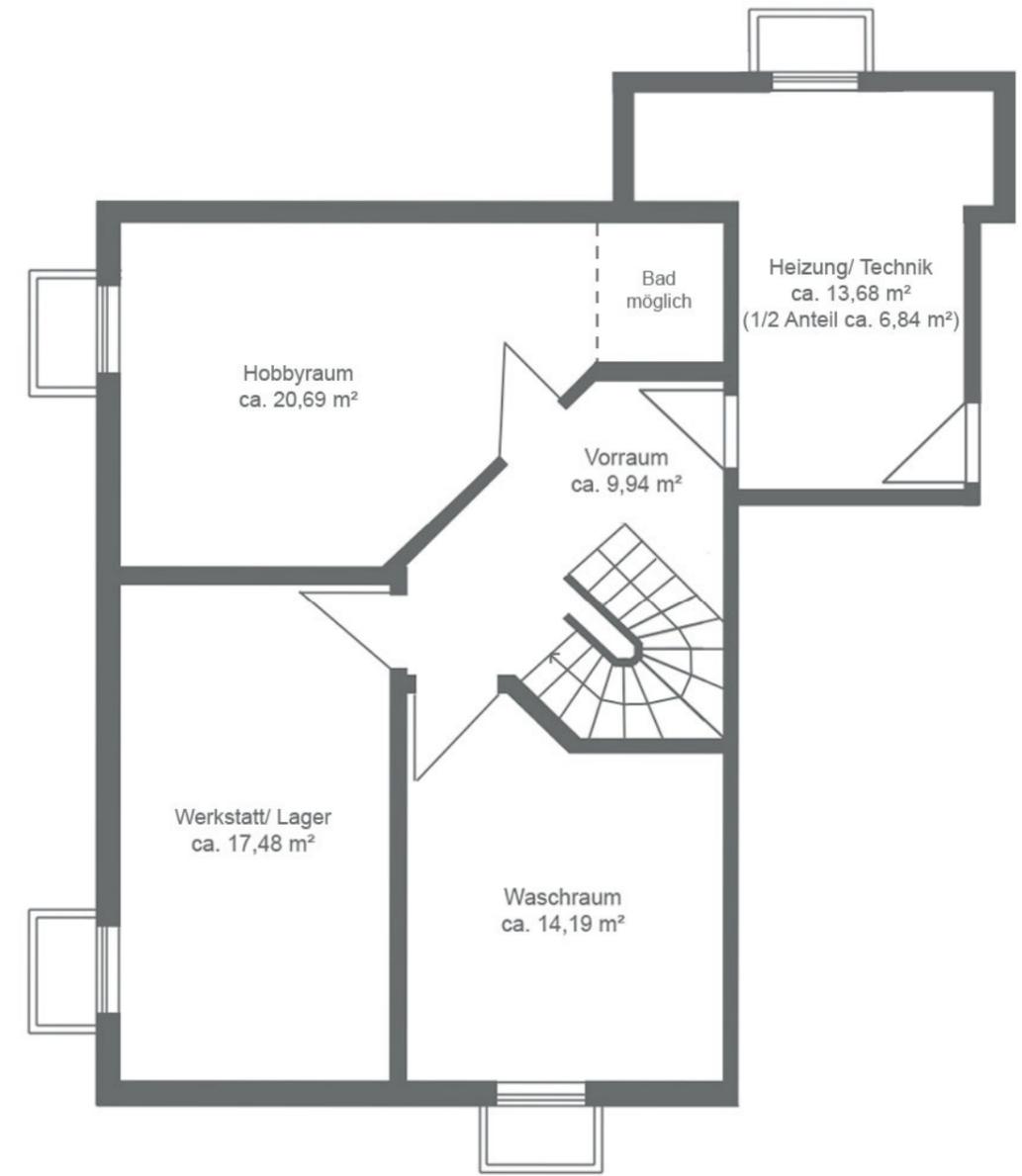
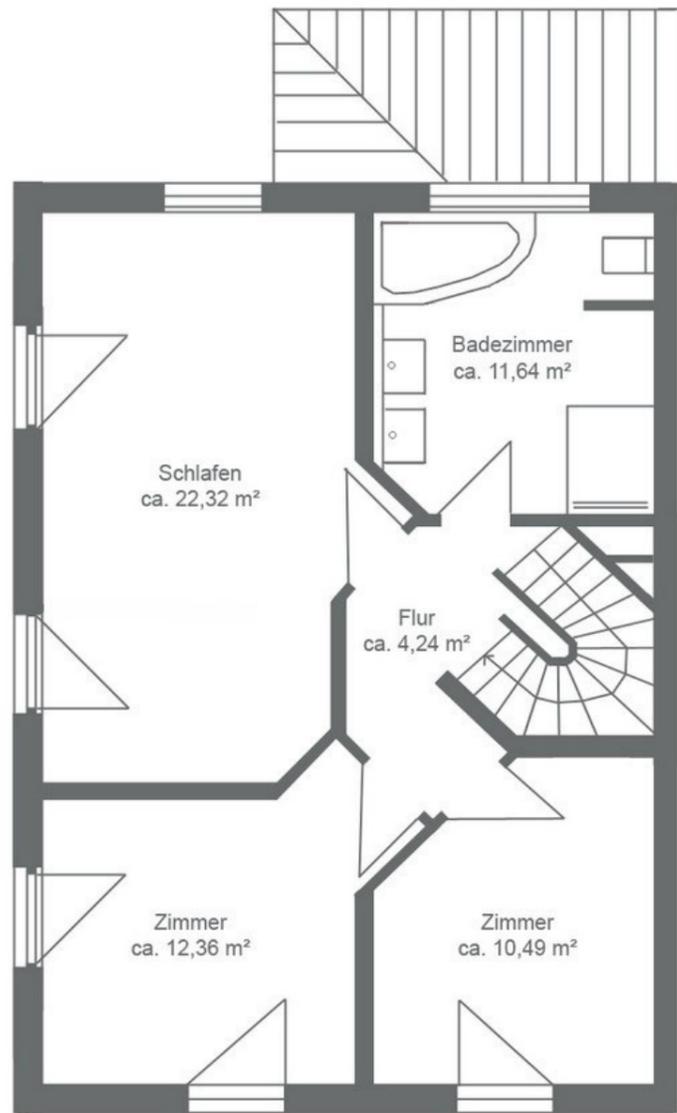
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



### Erdgeschoss

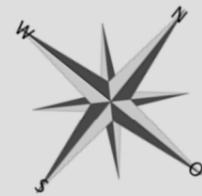
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





## Obergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!  
 Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



## Kellergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





## FLÄCHENBERECHNUNG

EG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Diele	9,10		9,10
Gäste-WC	3,63		3,63
Küche	9,84		9,84
Wohn-/Essbereich	38,95		38,95
Abstellkammer	1,56		1,56
Terrasse	(1/4) 7,00	(3/4) 21,00	28,00
OG/DG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Flur	4,24		4,24
Bad	10,54		10,54
Schlafen	22,32		22,32
Zimmer	12,36		12,36
Zimmer	10,48		10,48
UG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Hobbyraum	10,34	10,35	20,69
Werkstatt / Lager		17,48	17,48
Waschraum		14,19	14,19
Vorraum		9,94	9,94
Heizung / Technik 1/2		(1/2 anteilig) 6,84	13,68
<b>Gesamt</b>	<b>140,36</b>	<b>79,80</b>	<b>227,00</b>

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 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

**Verkauf:** Unsere Courtage beträgt 2,38% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften 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](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.

## 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](mailto: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  
GF Stephan Ritter  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Ansprechpartner Frau Natalie Ritter  
Telefon: 089 / 4445566-0  
Telefax: 089 / 4445566-10  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://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.

