



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

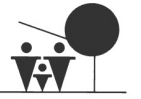


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Idyllisches Mehrfamilienhaus, optimal aufgeteilt auf
4 Wohnungen in Oberhaching**





LAGEBESCHREIBUNG

BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN

Oberhaching-Deisenhofen liegt im idyllischen Süden des Landkreises München, eingebettet in eine Gegend, die den Charme eines ruhigen Wohnviertels mit der Nähe zur Natur und zugleich eine sehr gute Anbindung an die Stadt München vereint. Die Gemeinde Oberhaching ist für ihre hohe Lebensqualität, ihre naturnahe Lage sowie die Mischung aus Tradition und Moderne bekannt. Durch die gute Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitangebote wird der Vorort besonders von Familien, Berufspendlern und naturverbundenen Menschen geschätzt.

Die Nähe zur S-Bahn-Station Deisenhofen, die fußläufig von der Immobilie erreichbar ist, sorgt für eine reibungslose Anbindung an die Münchner Innenstadt. Die S-Bahn-Linie S3 bringt Sie in etwa 20 Minuten direkt zum Marienplatz, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht, die in der Stadt arbeiten, aber die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils genießen möchten. Zudem sind die Autobahnen A995 und A8 nur wenige Autominuten entfernt und ermöglichen schnelle Verbindungen sowohl zum Münchner Mittleren Ring als auch zu beliebten Ausflugszielen in den bayerischen Alpen oder zu den Seen im Umland, wie dem Starnberger See und dem Tegernsee.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und modernen Doppelhaushälften. Die breiten, verkehrsberuhigten Straßen und großzügigen Grünflächen machen das Wohngebiet auch für Kinder sicher und bieten Raum für Spaziergänge und Erholung im Freien. In der Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen und Sportvereine, wodurch das Viertel eine ideale Wohnlage für Familien darstellt. Es gibt auch zahlreiche Spielplätze und Grünanlagen, die Familien ein zusätzliches Plus an Freizeitmöglichkeiten bieten.

Oberhaching und der Ortsteil Deisenhofen bieten zudem ein reichhaltiges Kultur- und Vereinsleben. Verschiedene Vereine und Veranstaltungen fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl und bieten Einwohnern aller Altersgruppen die Möglichkeit zur aktiven Mitgestaltung und Vernetzung. Darüber hinaus befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und ein Wochenmarkt in der Nähe, sodass die Bewohner der Josef-Weigl-Straße viele Besorgungen bequem vor Ort erledigen können.

Für Naturliebhaber bietet die Lage direkten Zugang zu zahlreichen Wander- und Radwegen im nahegelegenen Perlacher Forst und im Isartal, wo man unberührte Natur und idyllische Ruhe genießen kann. In der Umgebung gibt es zudem beliebte Naherholungsgebiete wie das Mangfallgebirge, das im Sommer zum Wandern und im Winter zum Skifahren einlädt, und die malerischen bayerischen Seen, die nur eine kurze Autofahrt entfernt sind.

OBJEKTDESCHEIBUNG

ALLGEMEIN

- großes Einfamilienhaus, welches zu 4 Wohnparteien umgewandelt wurde
- 2 von 4 Wohnungen sind derzeit vermietet
- konventionelle Ziegelbauweise
- gute Bausubstanz
- Baujahr 1952, Anbau und Generalsanierung (2/3) in 2001
- optimale Grundstücksgröße
- Ausrichtung nach Süd-Osten
- idyllisch angelegter Garten
- Erbbaurecht noch 27 Jahre, Erbbauzins € 902,88 p.a. (€ 75,24 pro Monat)

AUFTEILUNG DER WOHNPARTEIEN

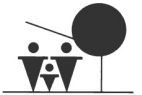
- EG: 2 Wohnungen
NICHT VERMIETET! Wohnung 1: 4 Zimmer, 1 Wohnküche, 2 Flure, 1 Bad, Terrasse & Wintergarten
NICHT VERMIETET! Wohnung 2: 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Abstellkammer, 1 Flur, Terrasse
- OG: 2 Wohnungen
VERMIETET! Wohnung 3: 1 Zimmer, 1 Wohnküche, 1 Bad, 1 Flur, 1 Balkon
VERMIETET! Wohnung 4: 3 Zimmer, 1 Bad, 1 Wohnküche, 2 Flure, 1 Abseite/Kriechkeller, 1 Balkon
- UG: Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, Hobbyraum, Heiz-/Technikraum

AUSSTATTUNG

- raumhaltiges Dach
- optimale Aufteilung mit reichlich Platz
- großzügige Terrassen
- elegantes, helles Treppenhaus
- Duschbad im EG
- Rollläden im gesamten Haus
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- 2-fach verglaste Fenster

SONSTIGES

- gemeinschaftliches Untergeschoss: Abstellbereich, Heizungsanlage, Hobbyraum und Waschraum
- gemeinschaftlicher Garten mit Holzhütte, Kräuter/- und Gemüsegarten, Teich
- 4 Außenstellplätze



ERBBAURECHT WAS IST DAS?

Als Erbbaurecht bezeichnet man das Recht, eine Immobilie auf fremdem Grund zu bauen oder zu kaufen.

Der Eigentümer des Grundstückes (Erbbaurechtgeber) gibt dem Eigentümer der Immobilie (Erbbaurechtnehmer) dabei ein Nutzungsrecht für das Grundstück, bleibt aber Eigentümer des Grundstückes.

Im Gegenzug zahlt der Erbbaurechtnehmer dem Erbbaurechtgeber jährlich eine Miete (Erbbauzins), welcher sich am Bodenwert orientiert.

Der Erbbaurechtgeber ist laut dem Erbbaurechtsgesetz dazu berechtigt, diesen Zins alle 3 Jahre anzupassen.

Ein entscheidender Vorteil für den Erbbaurechtnehmer ist dabei, dass er als Käufer der Immobilie den Grund nicht mit kauft und damit der Grundstückspreis beim Kauf entfällt.

Die Immobilie steht im vollen Eigentum des Erbbaurechtnehmers und kann verkauft, vermietet, vererbt wie auch belastet werden. Das Erbbaurecht erlischt hierbei nicht.

Zudem wird das Erbbaurecht immer in das Grundbuch des Grundstückes eingetragen.

Es wird zwischen den beiden Parteien immer ein Erbbaurechtsvertrag notariell beurkundet und abgeschlossen. In diesem Vertrag wird ein feste Laufzeit eingetragen. Läuft der Erbbaurechtsvertrag nach der vereinbarten Laufzeit ab, geht die Immobilie automatisch an den Erbbaurechtgeber über. Dieser ist dann dazu verpflichtet, den Erbbaurechtnehmer für die Immobilie angemessen zu entschädigen. Hierfür wird ein Gutachter mit der Bewertung der Immobilie beauftragt. Vom geschätzten Wert zahlt die Kirche 75%.

Die Mehrheit von Erbbauten wird in Deutschland von Kirchen und Kommunen vergeben. Die Chancen auf eine Verlängerung nach Ablauf der Frist stehen hierbei gut, da diese selten Interesse zeigen, die Immobilie selbst zu nutzen oder zu erwerben.

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK UND LAGE

Adresse	Hierfür bitten wir um Kontakt
Gemeinde	Deisenhofen / Oberhaching
Grundstücksgröße	798 m ²
Ausrichtung	Süd-Ost
Besonderheit	Erbbaurecht
Restlaufzeit	27 Jahre (bis Jahr 2051)
Erbbauzins	€ 902,88 pro Jahr / € 75,24 pro Monat

GEBÄUDE

Gebäudetyp	Mehrparteienhaus
Baujahr	1952
Anbau & Generalsanierung	2001
Zustand	gepflegt & saniert
Garage	4 Außenstellplätze
Wohneinheiten	4 (davon 3 vermietet)
Zimmer gesamt	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4

FLÄCHEN / WOHNUNGEN

Fläche UG	Keller & Waschen
Fläche EG (2 Wohnungen)	Wohnung 1 nicht vermietet Wohnung 2 nicht vermietet
Fläche 1.OG (2 Wohnungen)	Wohnung 3 vermietet Wohnung 4 vermietet
Netto Ist-Miete	32.100 € p.a.
Netto Soll-Miete	54.470 € p.a. (15 € / m ²)

OBJEKTDATEN

Gesamtwohnfläche	ca. 302,61 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 121,54 m ² (inkl. komplettes UG)
Wohn-/Nutzfläche Whg 1	ca. 99,53 m ² / ca. 14,38 m ²
Wohn-/Nutzfläche Whg 2	ca. 51,90 m ² / ca. 14,25 m ²
Wohn-/Nutzfläche Whg 3	ca. 52,19 m ² / ca. 5,90 m ²
Wohn-/Nutzfläche Whg 4	ca. 98,99 m ² / ca. 12,40 m ²
Nutzfläche	ca. 158 m ² (Terrassen, Balkone, UG & Abseite Whg 4)

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Pelletsheizung 2009
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Fußbodenheizung
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	D
Kennwert	104,9 kWh/(m ² *a)

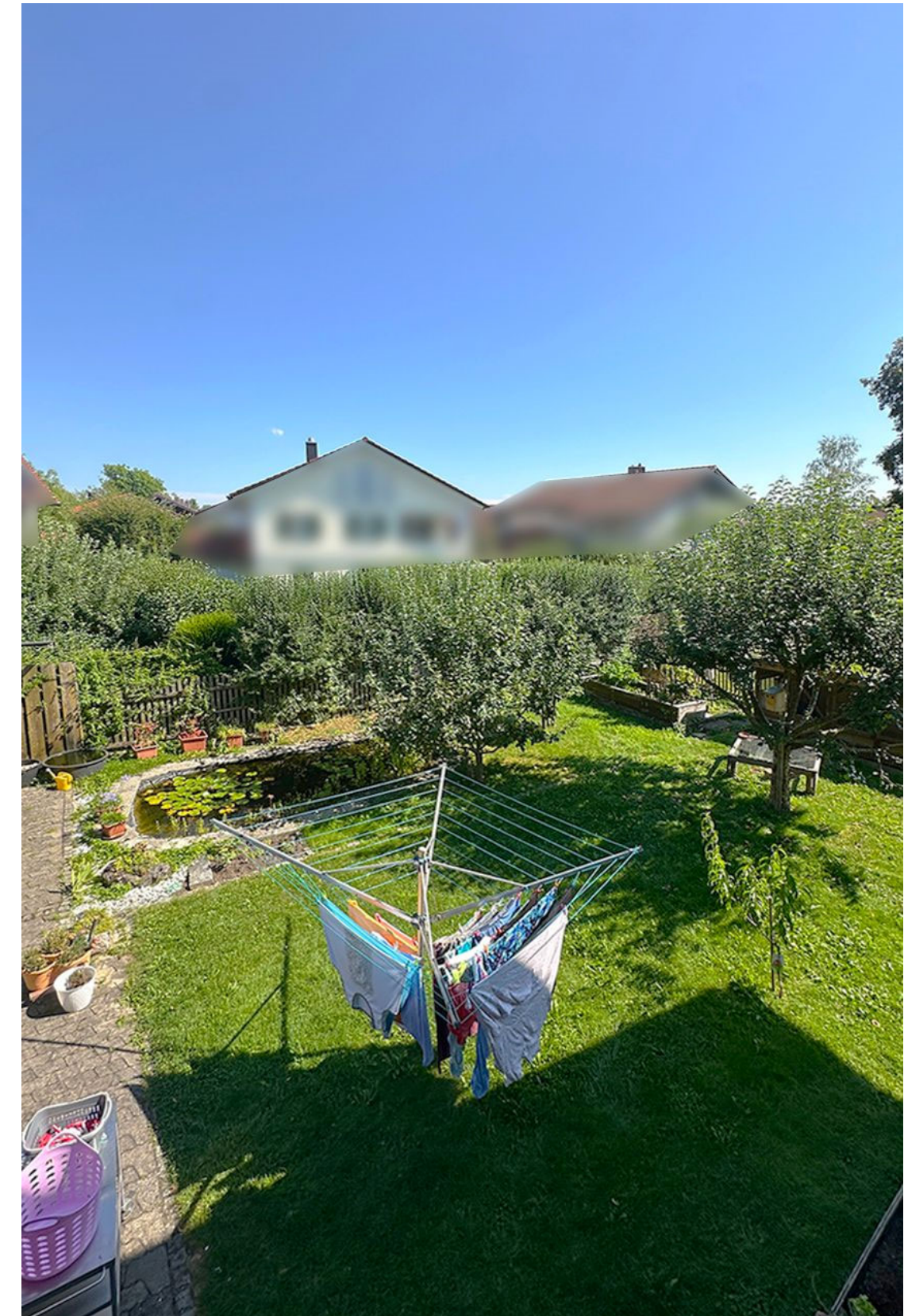
KAUFPREIS

Kaufpreis	1.080.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP

ALLGEMEINES

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

FOTOS



Garten

FOTOS



Terrasse

FOTOS



Hausansicht Ost

Teich



FOTOS



Wohnung 1 - Diele

Wohnung 1 - Wohnküche

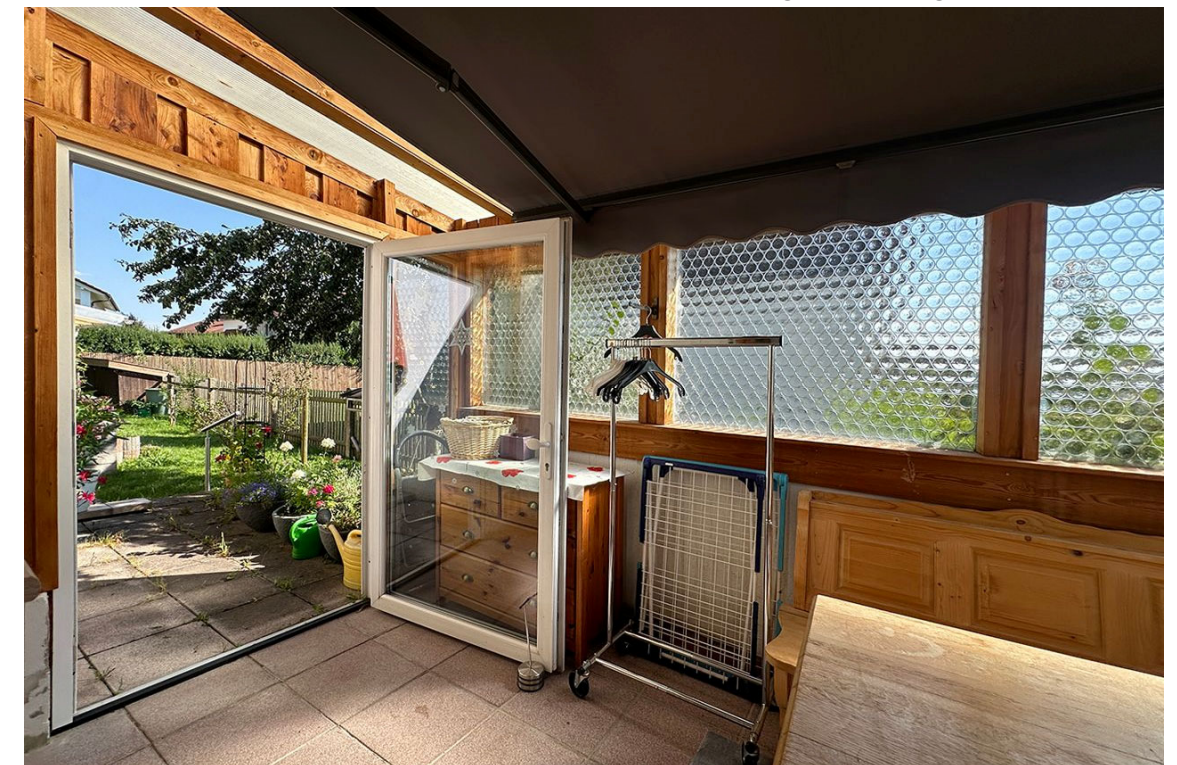


FOTOS



Wohnung 1 - Wohnzimmer

Wohnung 1 - Wintergarten & Terrasse



FOTOS



Wohnung 1 - Bad

Wohnung 1 - Diele

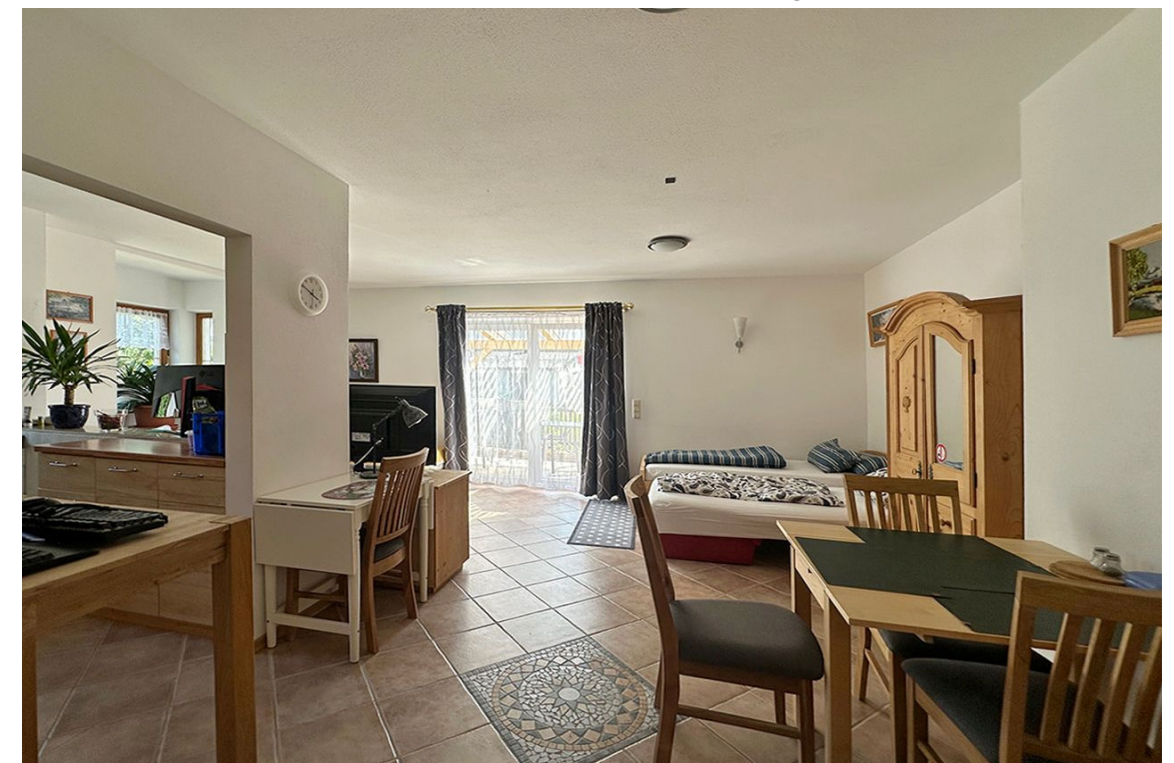


FOTOS



Wohnung 2 - Diele

Wohnung 2 - Zimmer / Wohnbereich



FOTOS



Wohnung 2 - Bad

Wohnung 2 - Zimmer / Schlafbereich



FOTOS



Wohnung 3 - Wohnküche

Wohnung 3 - Zimmer



FOTOS



Wohnung 3 - Bad

Wohnung 3 - Balkon / Eingang



FOTOS



Wohnung 4 - Eingang

Wohnung 4 - Wohnzimmer



FOTOS



Wohnung 4 - Bad

FOTOS



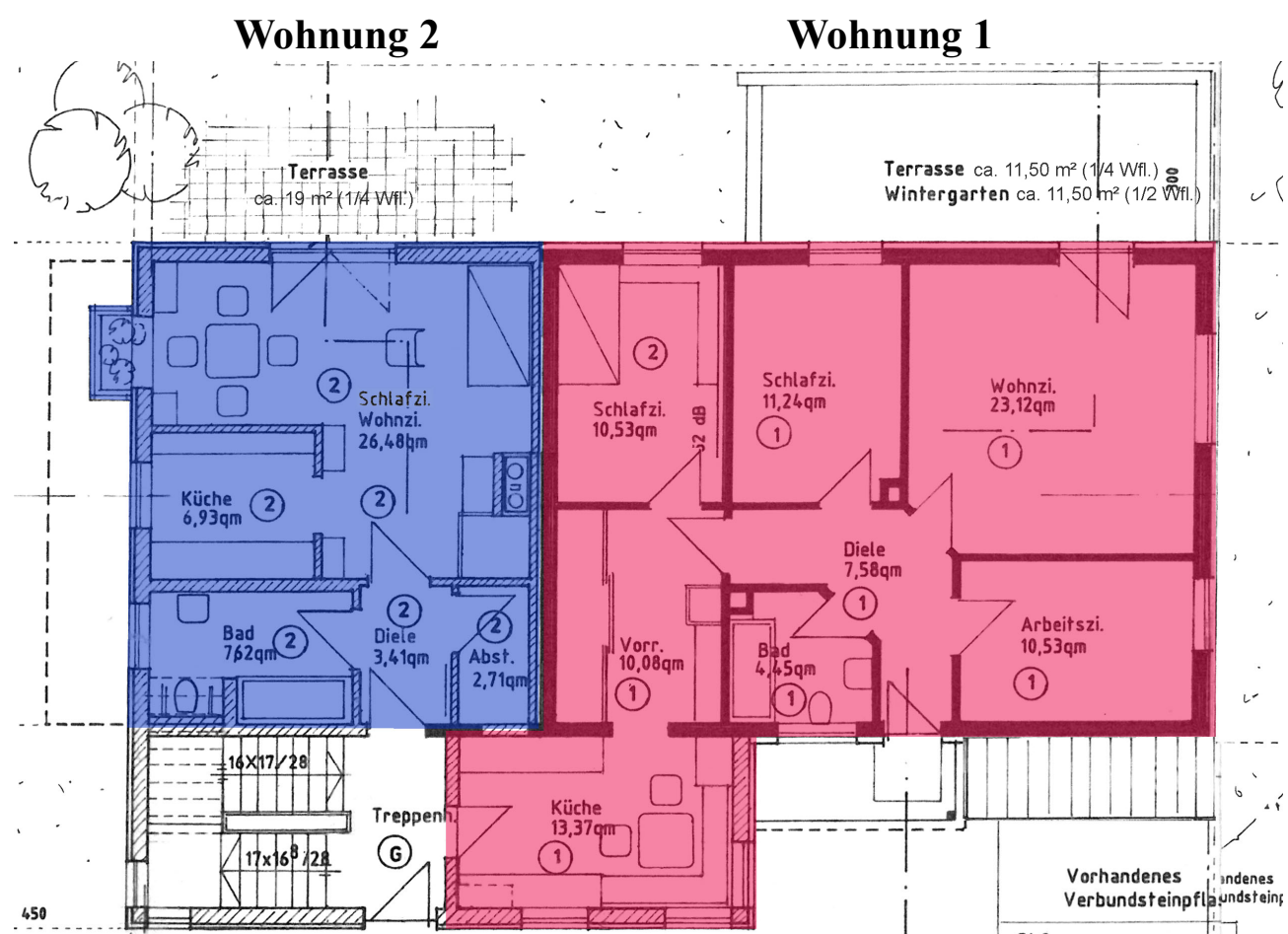
Wohnung 4 - Balkon & Aussicht

Wohnung 4 - Küche



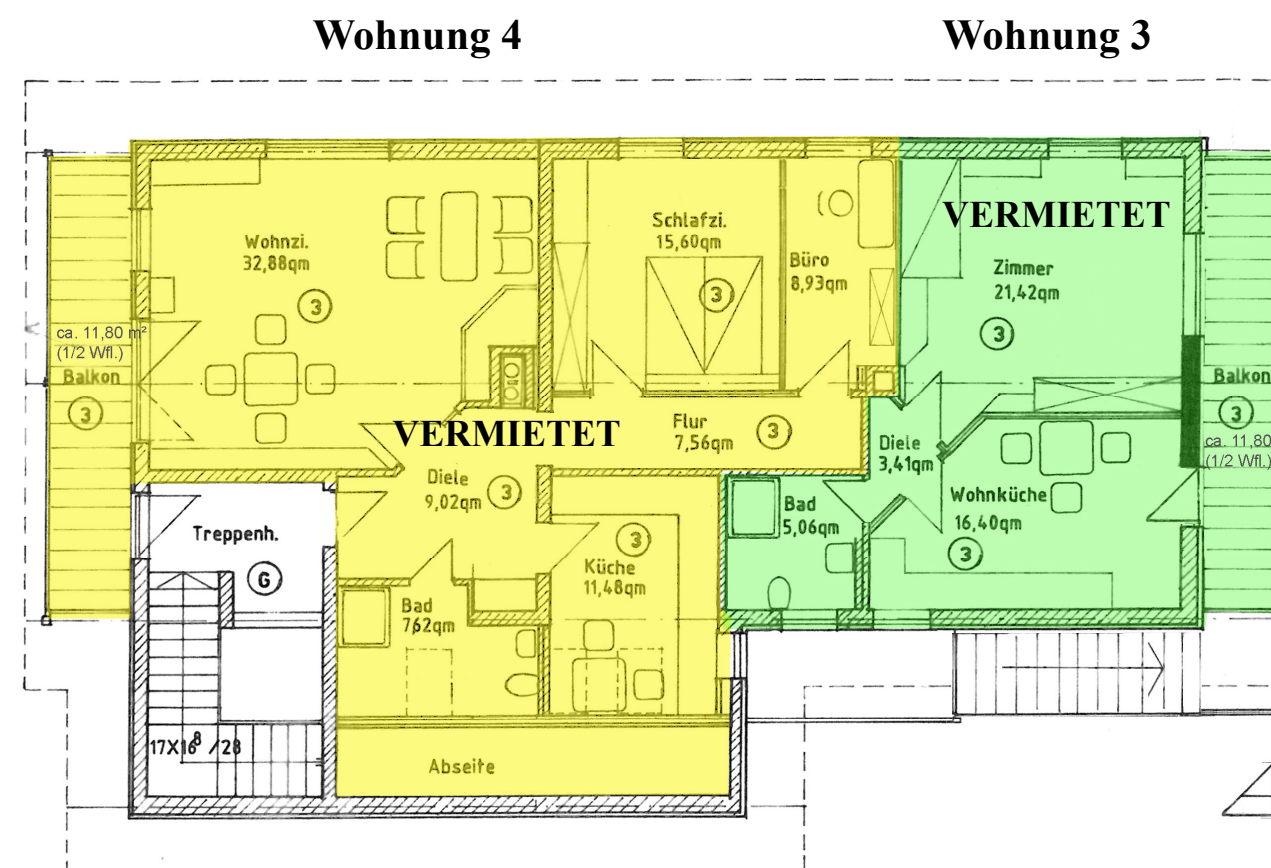
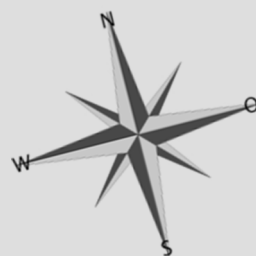
Wohnung 4 - Aufgang Treppenhaus





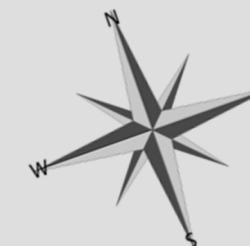
GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNUNG 1 & 2

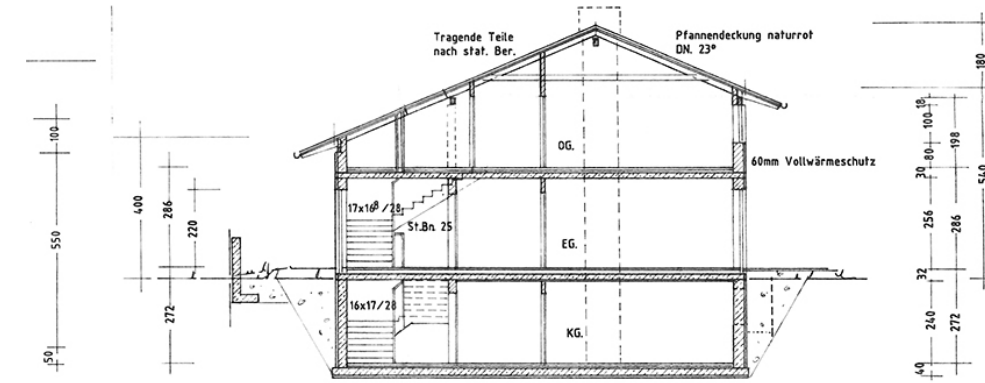
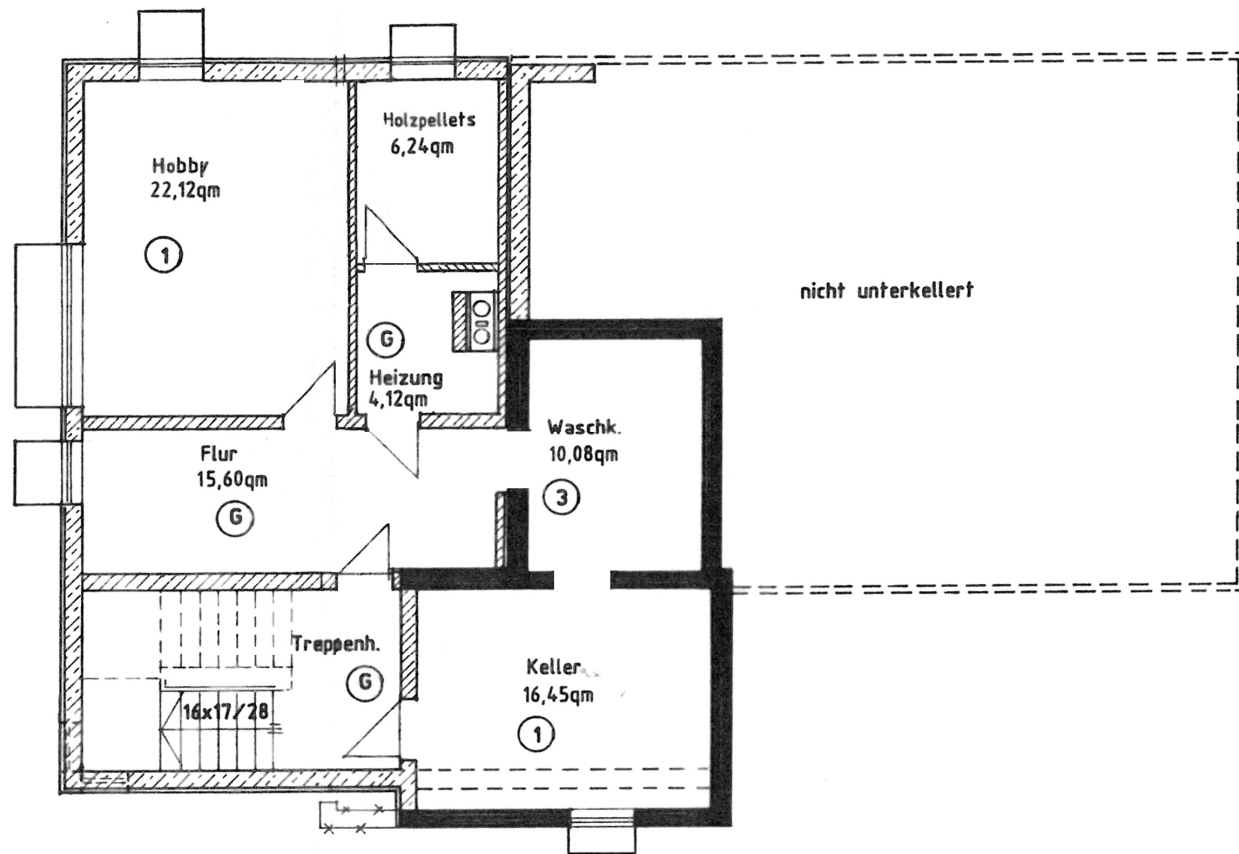
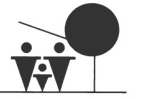
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



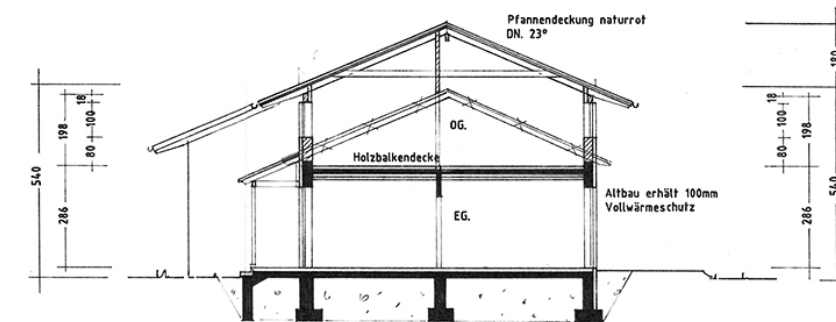
GRUNDRISS OBERGESCHOSS WOHNUNG 3 & 4

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





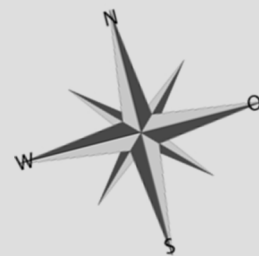
Schnitt A - A



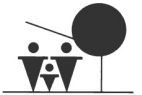
Schnitt B - B

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



SCHNITT



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:

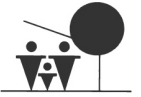
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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
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
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.



FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

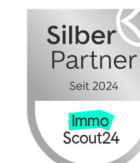
Abklärung baurechtlicher Fragen

Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de