



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



## Hochklassiges modernes Einfamilienhaus in Oberhaching

82041 OBERHACHING | DEISENHOFEN



## UMLAND

### BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN



#### **OBERHACHING & UMGEBUNG**

Hauptbahnhof	30 Min. Fahrzeit & MVV
Flughafen München	48 Min. Fahrzeit   1 Std. 10 Min. MVV
Starnberger See	35 Min. Fahrzeit
Tegernsee	35 Min. Fahrzeit   48 Min. mit MVV
Ammersee   Herrsching	55 Min. Fahrzeit
Garmisch-Patenkirchen	1 Std. 10 Min. Fahrzeit
Brixental & Kitzbühel	1 Std. 30 Min. Fahrzeit

#### **ANBINDUNG DEISENHOFEN**

##### S-Bahn S3

Haltestellen Deisenhofen und Furth (Zone M)

Mammendorf - Maisach - München - Deisenhofen - Holzkirchen

##### RB

Rosenheim - Bad Aibling - Bruckmühl - Kreuzstraße - Holzkirchen - Deisenhofen - Solln - Siemenswerke - Mittersending - Harras - München Hbf

##### 5 MVV-Buslinien

(222, 224, 226, 227, 381) für öffentlichen Nahverkehr

##### On-Demand Service FLEX

## 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 Patert-Rupert-Meier-Schulen verkehren Schulbusse.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine Cafés und feine Restaurants findet man hier neben Feinkostläden oder anderen ortsüblichen Einzelhandelsschäften. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei.

Freizeit und Erholung? Suchen Sie sich etwas aus!

Binahe 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 Brunenthal und der 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 die RB58 (direkte Verbindung nach Rosenheim und zum Münchner Hbf).

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



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die hier exklusiv zum Verkauf angebotene Immobilie wurde im Jahr 2019 in einer ökologischen Holzständerbauweise errichtet und erfüllt jegliche Ansprüche an modernes Wohnen - ob zeitlose Architektur, Exklusivität und Eleganz, Individualität oder die Infrastruktur vor Ort.

Mit möglichem Eingang über die Doppelgarage, die dank großer Glaselemente einen direkten Blick in das offene Foyer ermöglicht, bietet bereits das Betreten des Hauses einen absoluten Wow-Effekt. Dieses und viele weitere Highlights mit Einbauten von renommierten Firmen in höchster Qualität und Geschmack ziehen sich durch das gesamte Haus, die jeden einzelnen Raum zu etwas ganz Besonderem verwandeln.

Über den eigentlichen Haupteingang gelangen Sie ebenfalls in das Foyer sowie den offen gestalteten Treppenbereich. Großzügige Wohnbereiche bieten ausreichend Platz. Alle Räume sind über ein ultimatives Sound-System in den Decken miteinander verbunden.

Ein weiterer Eye-Catcher ist der Kochbereich mit großer Kücheninsel, welche alle Kochliebhaber begeistern wird. Ein perfekter Ort, um kostbare Momente mit der Familie und Freunden zu genießen. Der angrenzende Wohn-Essbereich bietet Raum für ein geselliges Beisammensein.

Der Schlafbereich im Obergeschoss bietet mit zwei Schlafzimmern, einer offen konzipierten großen Ankleide, zwei Badezimmern und einer Galerie, welche sich optimal als Home-Office anbietet, genug Platz für die Familie.

An das Master-Schlafzimmer und Badezimmer grenzt zudem ein über die komplette Westseite gezogener Balkon an.

Ein separater Gästetrakt im Untergeschoss mit eigenem Bad sowie geräumigem Gästezimmer sorgt für Privatsphäre und bietet Ihren Gästen einen unvergleichlichen Aufenthalt.

Der Außenbereich ist des Weiteren eine wahre Wohlfühl-Oase:

Ein erfrischender Salzwasser-Pool mit elektrischer Abdeckung und die überdachte Lounge-Area lädt zu unvergesslichen Grill- und Sommertagen ein, umgeben von einer schönen Terrassenlandschaft, die Privatsphäre und Ruhe garantiert. Erleben Sie auch pure Entspannung in Ihrem eigenen Whirlpool - vor allem in den kalten Wintermonaten.

Die großzügige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Ihrer Lieblingsautos und ist mit einem elektrisch betriebenen Tor ausgestattet.

Mit dem im Haus verbauten Bus-System können Sie zudem bisher getrennte Systeme wie Beleuchtung, Jalousien, Heizung, Belüftung, Sicherheitstechnik sowie Schließanlage über das Smartphone zusammen bedienen.

Durch die Erfüllung aller Aspekte der energetischen Einsparverordnung sowie dem regenerativen Geothermie-Anschluss, der Solarthermie auf dem gesamten Dach und die sehr gute Ökobilanz im Bereich der verbauten Energie sowie durch die Holzkonstruktion ist die Immobilie ein perfektes Beispiel für ganzheitliches ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen und Wohnen und konnte somit den KfW 55-Haus Standard erzielen.

Dieses Einfamilienhaus lässt keine Wünsche offen und erfüllt jegliche Ansprüche an ein erfülltes und schönes Leben in den eigenen vier Wänden. Entdecken Sie den Luxus und die Eleganz, die dieses Traumhaus mit sich bringt.

## OBJEKTDATEN

### LAGE / GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	82041 Deisenhofen (Gemeinde Oberhaching)
Grundstücksgröße laut Grundbuch	588 m <sup>2</sup>

### ECKDATEN HAUS

Baujahr	2019
Bauart	Holzständerbauweise
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Zustand	neuwertig, modern, luxuriös
Gesamtfläche	ca. 498 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 277 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 221 m <sup>2</sup>
Etage	UG, EG, raumhaltiges OG
Zimmer	5 zzgl. Hobbyraum
Schlafzimmer	3
Bäder	3
Gäste-WC	1
Einbauküche	ja
Außenbereich	Garten, Terrasse, Pool, Lounge-Area
Stellplätze	Doppelgarage zzgl. 1 x Außenstellplatz (Carpport möglich)

## OBJEKTDATEN

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme / Geothermie
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Fußbodenheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	52,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	B

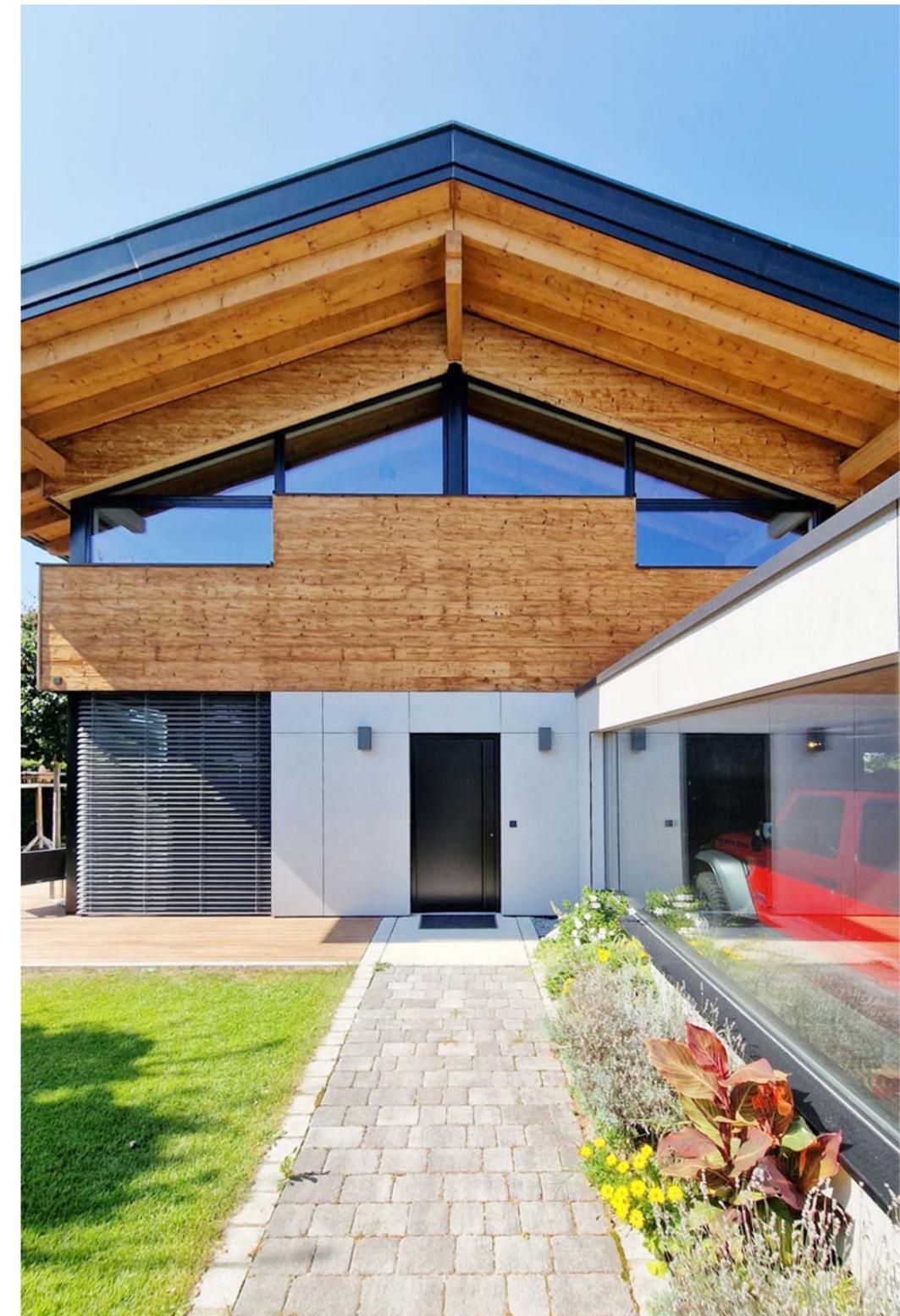
### KAUFPREIS

Kaufpreis inkl. Doppelgarage	auf Anfrage €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.

### ALLGEMEINES

Bezug	nach Vereinbarung
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

## FOTOS



Eingangsbereich

## HIGHLIGHTS

### INFORMATIONEN BAUBESCHREIBUNG

- Holzständerbaubauweise (ökologisches Baukonzept)
- Fundament aus WU-Beton
- Pfettendachstuhl aus massivem Nadelholz
- Holzalufenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Geothermie- / Fernwärmeanschluss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Unterstützung durch Solarthermie (Dach komplett bestückt)

### MERKMALE AUSSTATTUNG

- höchster Wohnkomfort & luxuriöse Designer Ausstattung
- hochwertig gespachtelter Estrichboden im Erdgeschoss und in den Sanitärräumen
- geölter Vollholzdielenparkett im Ober- und Untergeschoss
- schwarze Einbauküche mit jeglichen und hochwertigen Elektrogeräten (z.B. Bora)
- große Kochinsel mit Naturholzplatte und komfortabler Sitzmöglichkeit
- große Glaswand im Foyer-Bereich mit direktem Blick von der Garage in den Wohnbereich (ideal für Autoliebhaber)
- hochwertige „frameless“ Türen, bündig schließend
- ultimatives Sound-System von Sonos im gesamten Haus
- Edelstahlterasse mit beeindruckenden Edelstahlelementen
- elektrisch bedienbare Raffstores
- Klimaanlage im Schlafbereich im DG
- Salzwasser-Außenpool und Whirlpool
- massiver Holzterrassenbelag im Außen- und Poolbereich
- Lounge-Area im Außenbereich
- liebevoll angelegter Garten
- große Abböschungen für viel Lichteinfall im Untergeschoss
- sehr große Doppelgarage mit elektrischem Garagentor (seitwärtsbewegend)
- energieeffiziente Haustechnik
- intelligentes Bus-System (per Smartphone zu bedienen)

### AUFTEILUNG

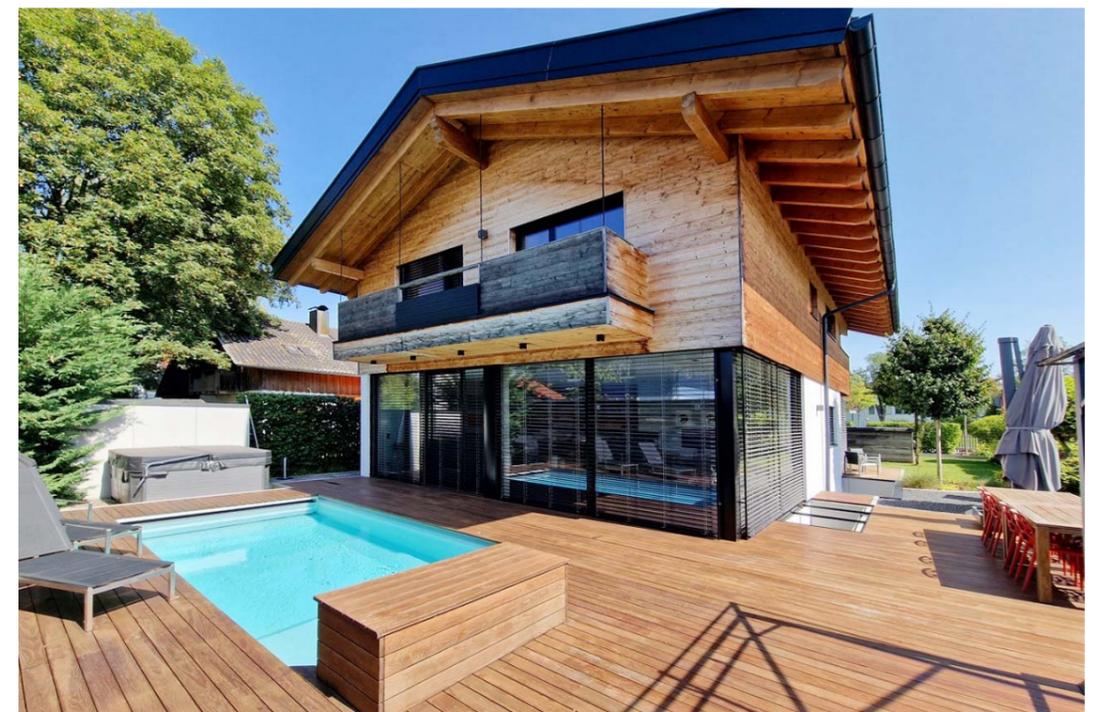
- doppelte Eingangsmöglichkeit (durch Garage oder Hauseingang)
- sehr großzügige Wohnraumaufteilung im Erdgeschoss
- große Panoramafassade mit Glasschiebeelementen zur Außenterrasse / Pool
- offener Küchenbereich mit großer Kochinsel
- offener und lichtdurchfluteter Arbeitsbereich im Obergeschoss
- zwei Badezimmer und zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- offen gestaltender Ankleidebereich
- Westbalkon mit Zutritt vom Bade- sowie Schlafzimmer
- Gästebereich mit eigenem Badezimmer im Untergeschoss
- überdurchschnittlich großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Kellerraum und Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- überdurchschnittlich große Südterrasse mit Salzwasser-Außenpool und Whirlpool

## FOTOS



Außenansicht

Außenansicht / Terrasse

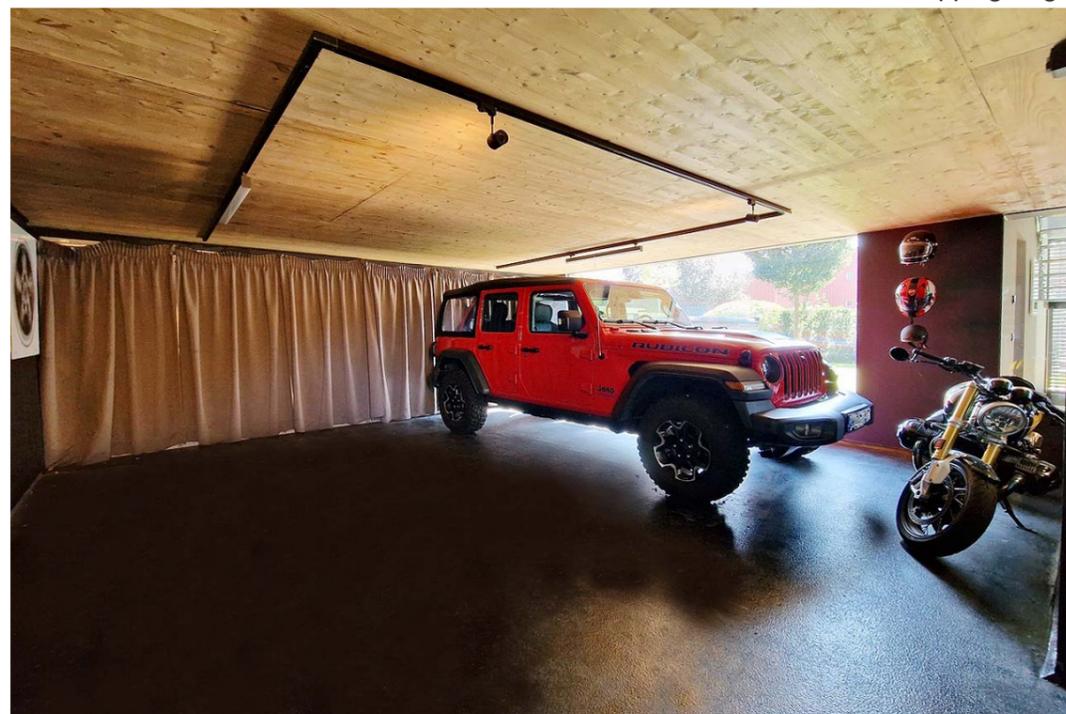


FOTOS

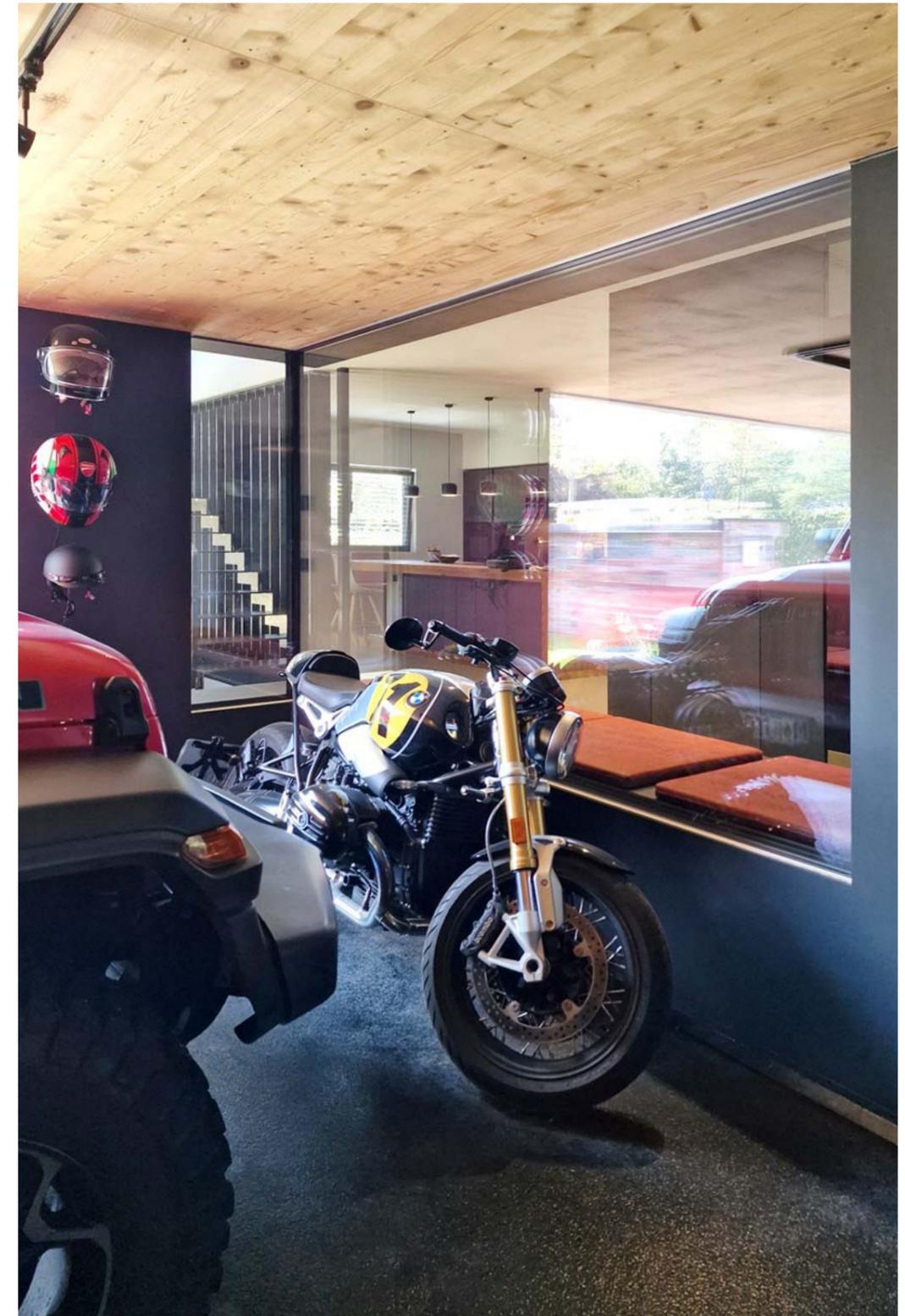


Vogelperspektive / Solarthermie

Doppelgarage



FOTOS



Doppelgarage

FOTOS

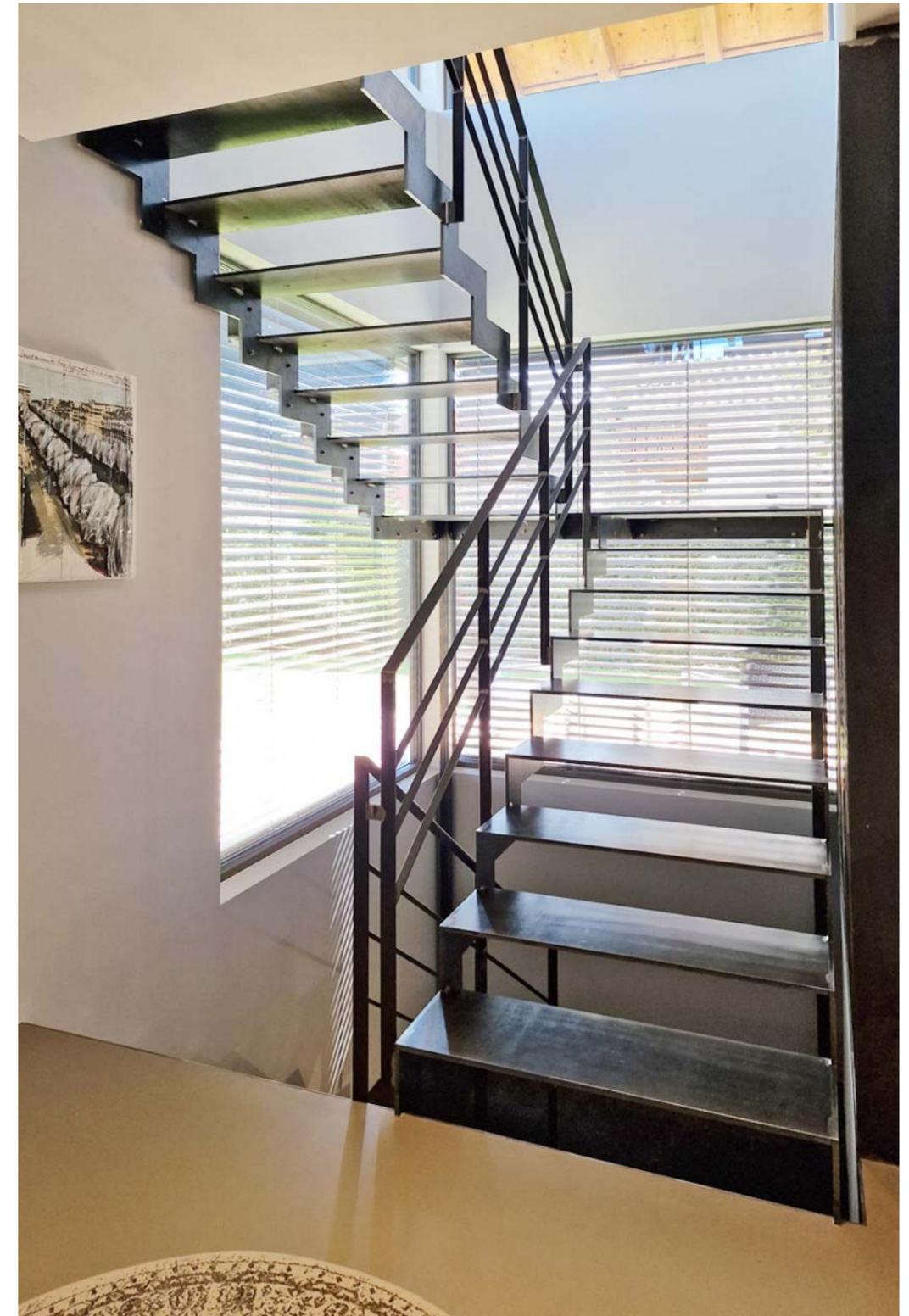


Eingangsbereich

Küche / Kochinsel



FOTOS



Stahlterre

FOTOS



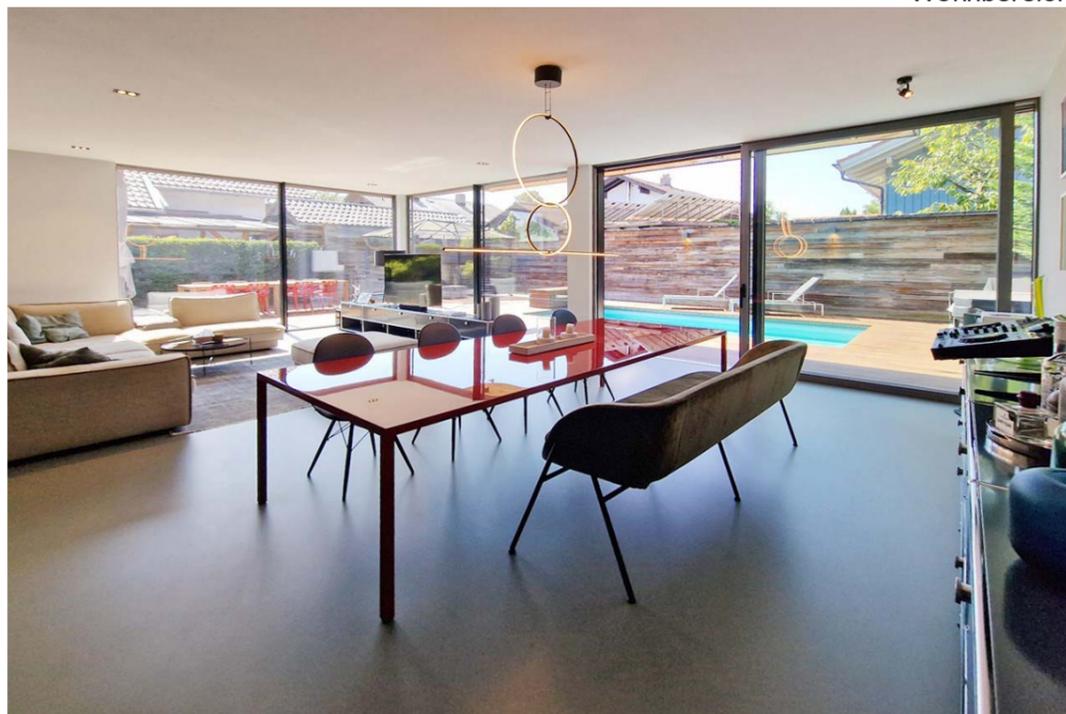
Wohnbereich

FOTOS

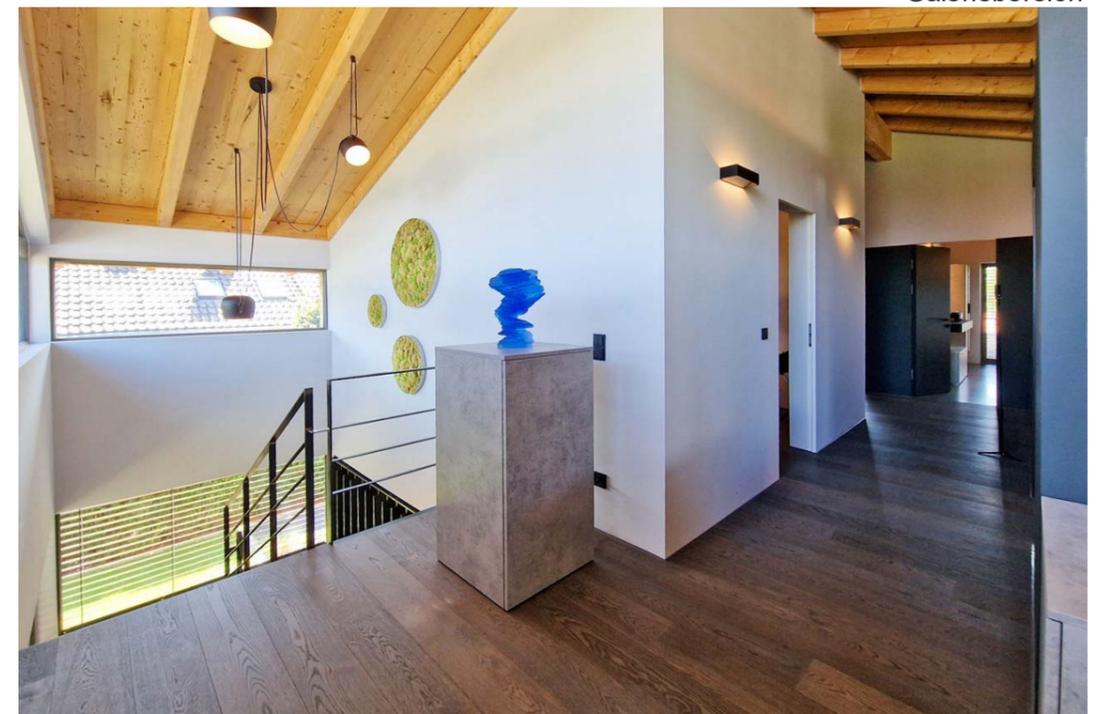


Essbereich

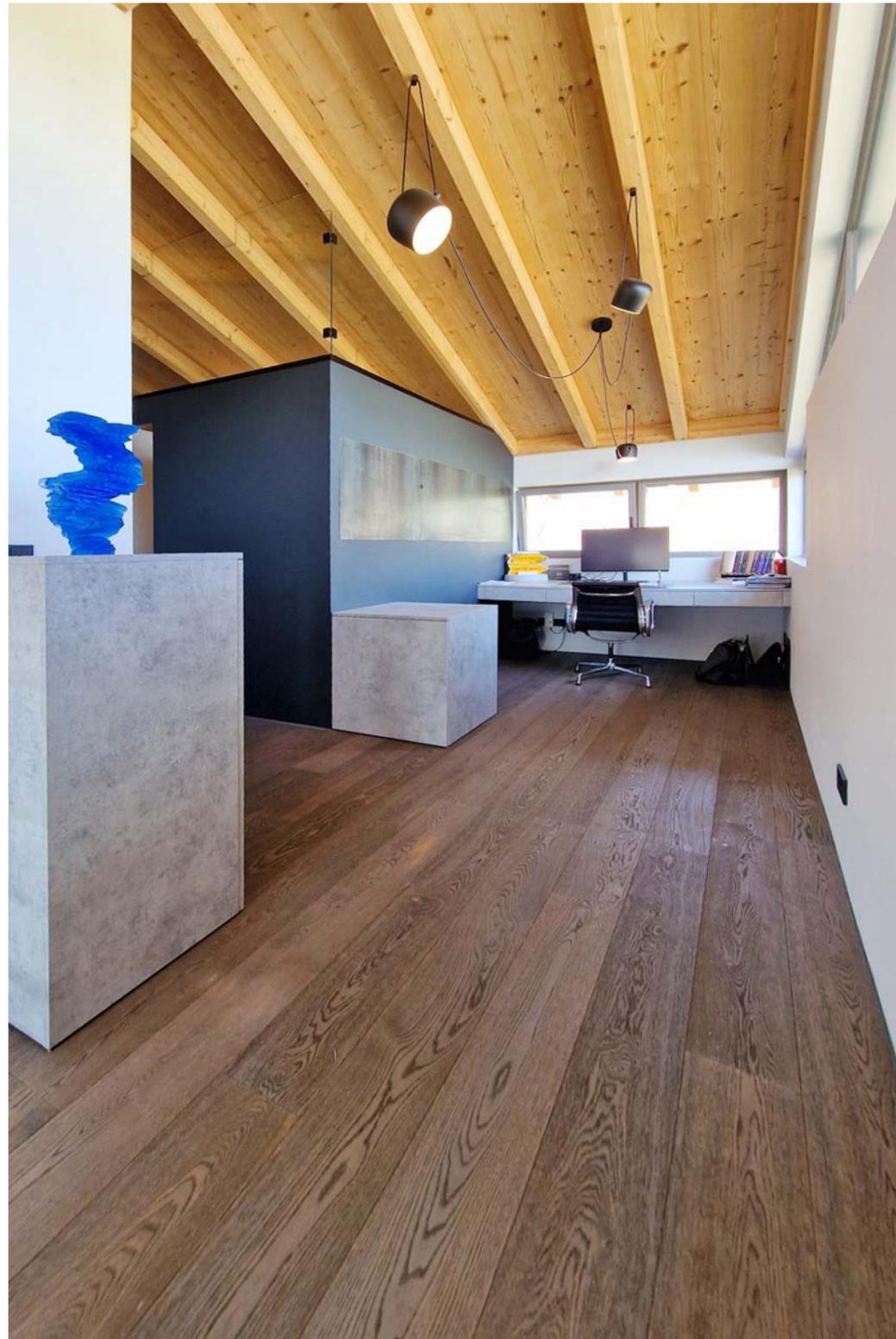
Wohnbereich



Galeriebereich



FOTOS



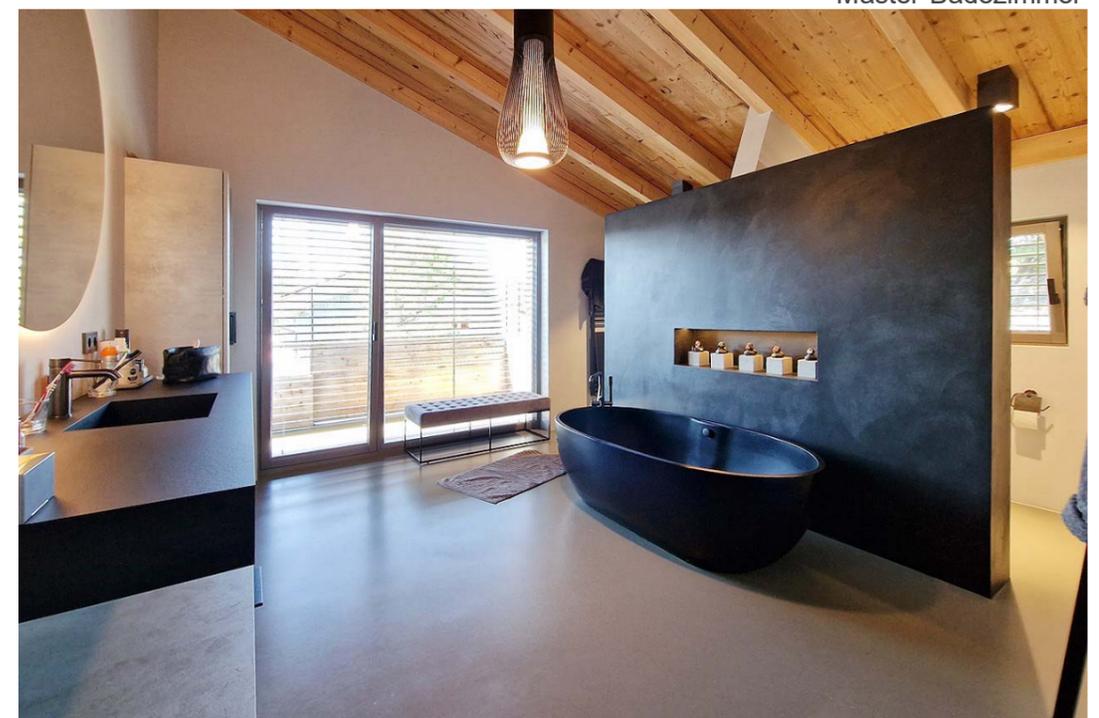
Home-Office-Bereich

FOTOS

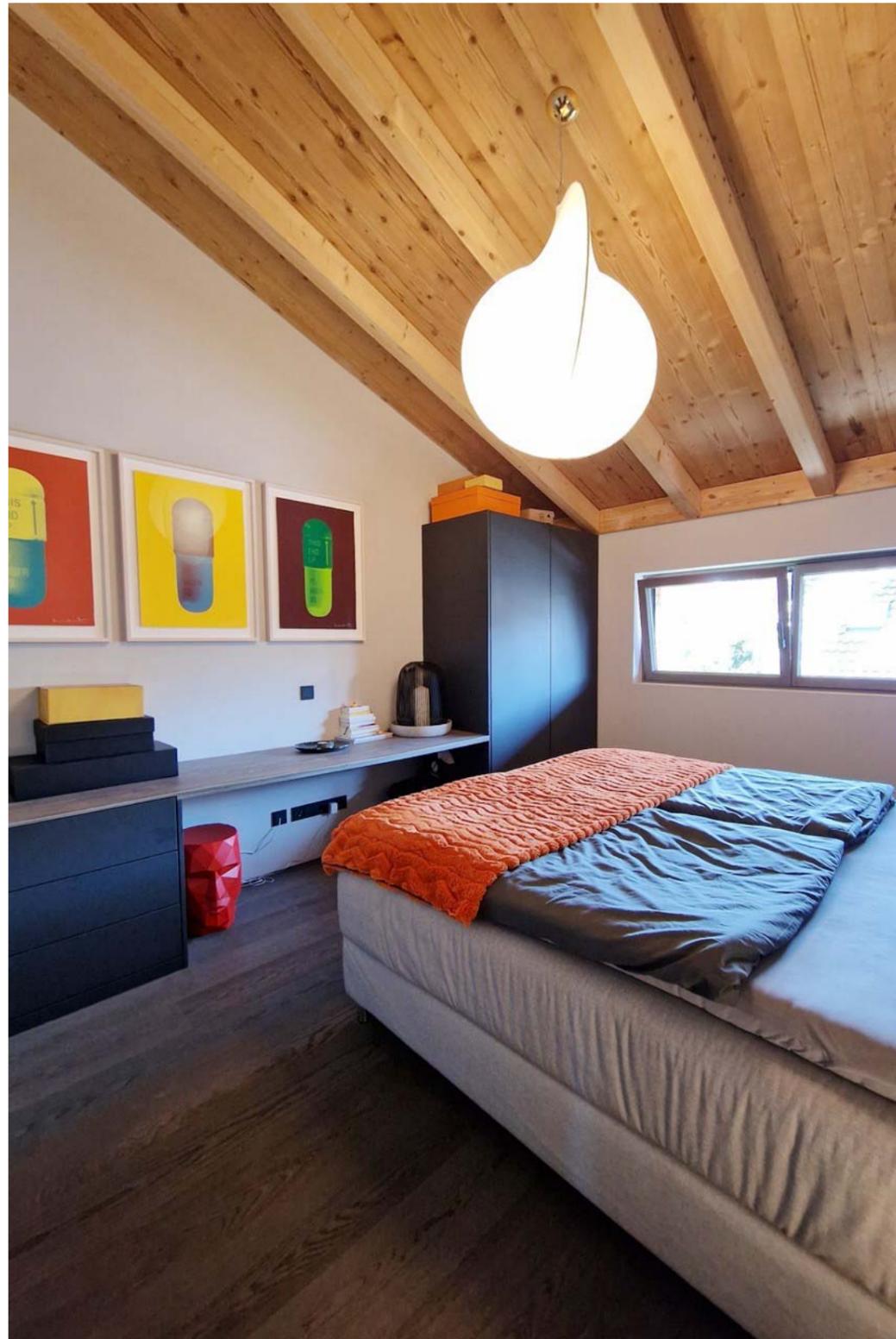


Master-Zimmer

Master-Badezimmer



FOTOS



Kind / Gäste

FOTOS



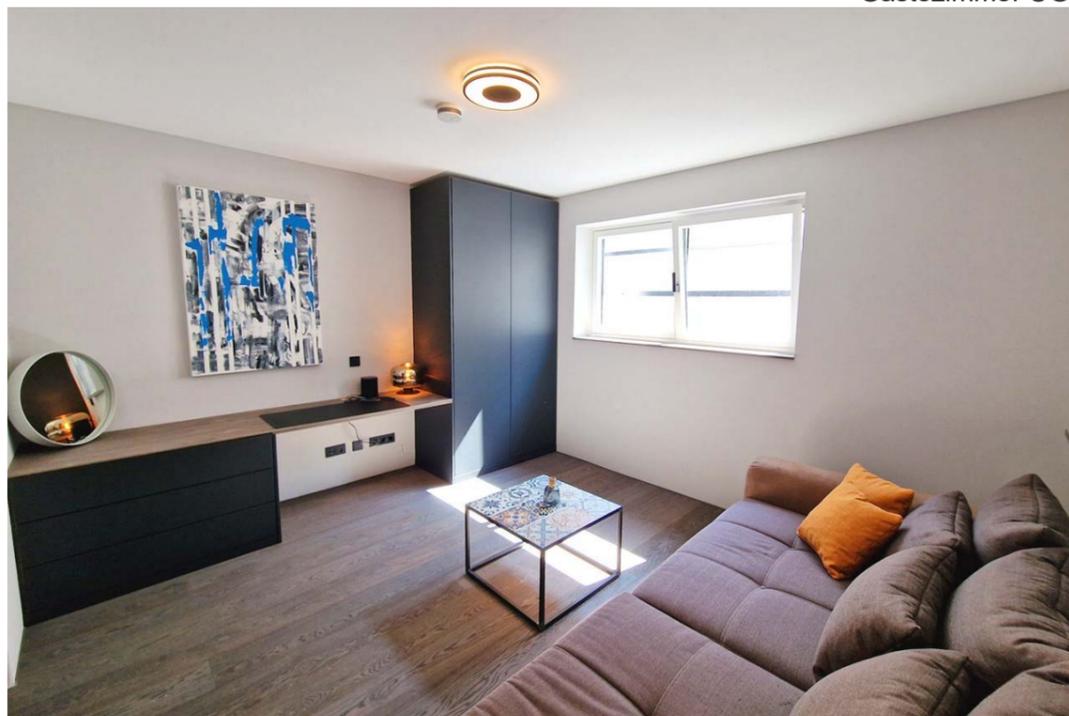
Badezimmer

FOTOS



offene Ankleide

Gästezimmer UG

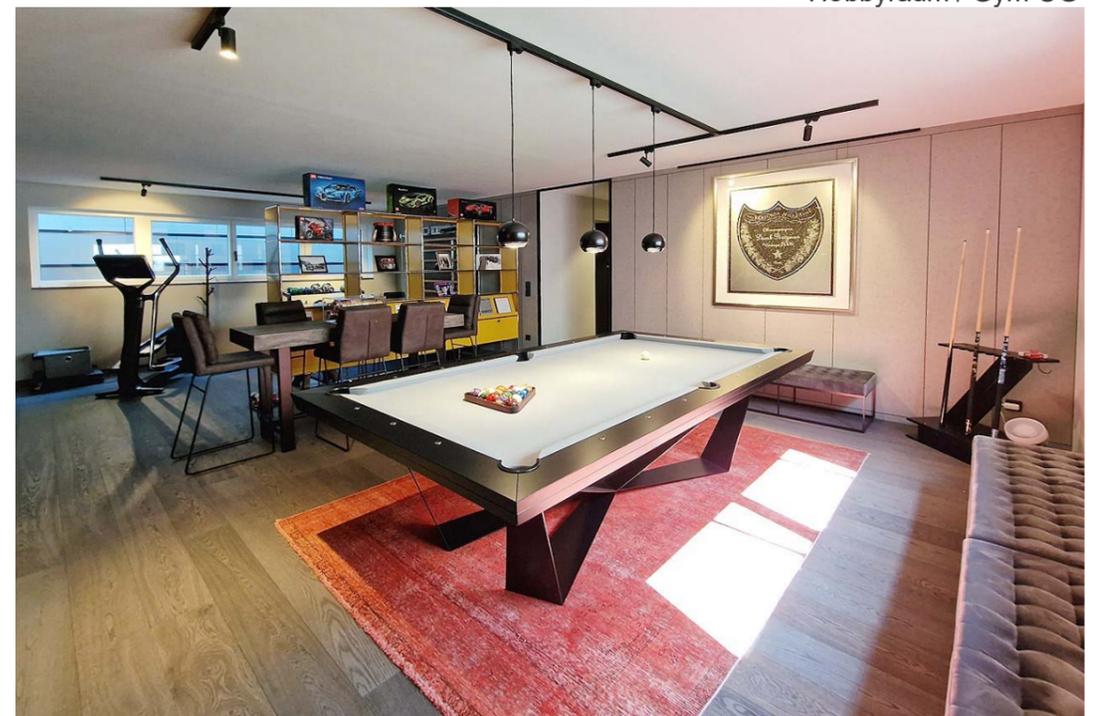


FOTOS



Hobbyraum / Gym UG

Hobbyraum / Gym UG

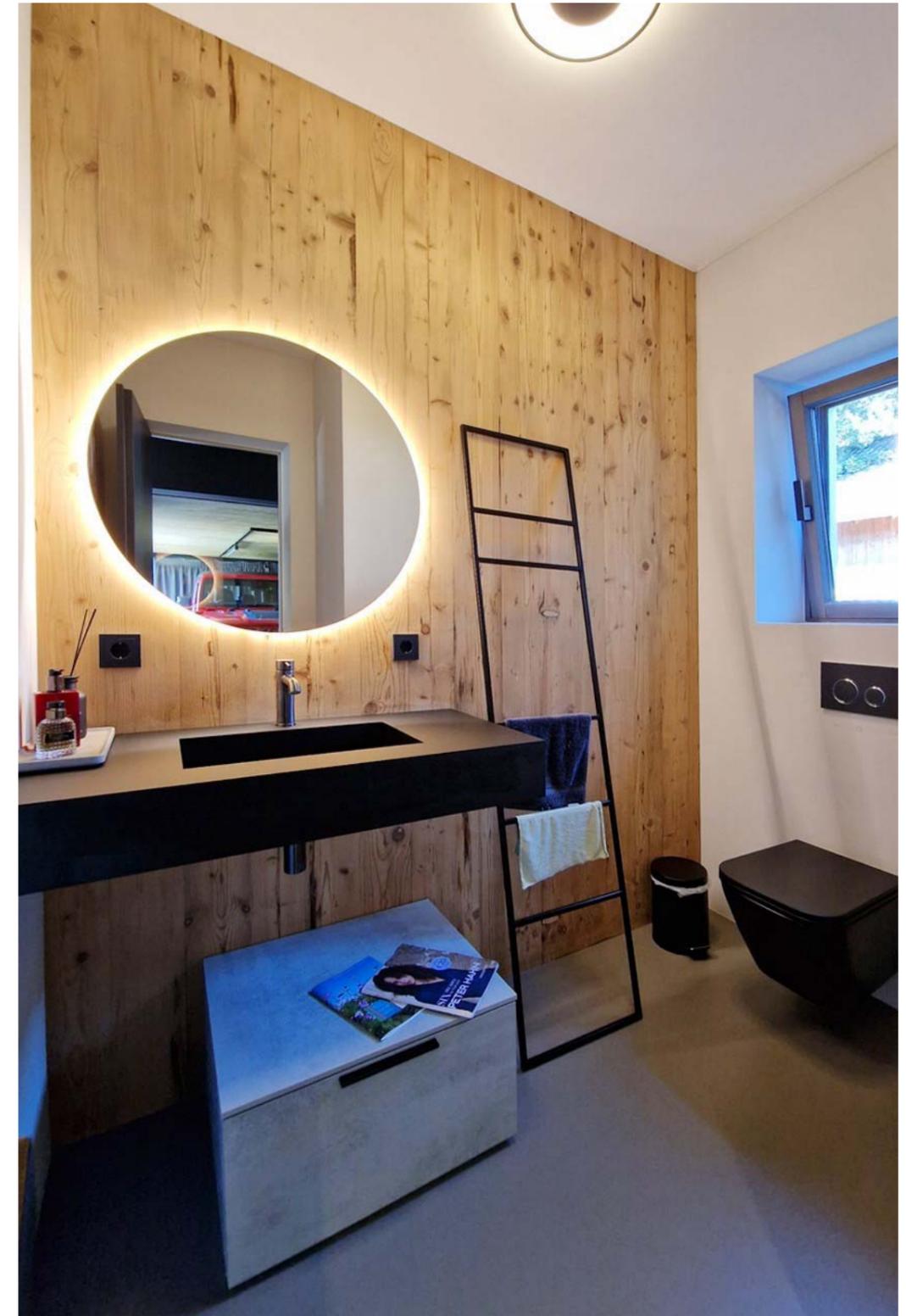


FOTOS

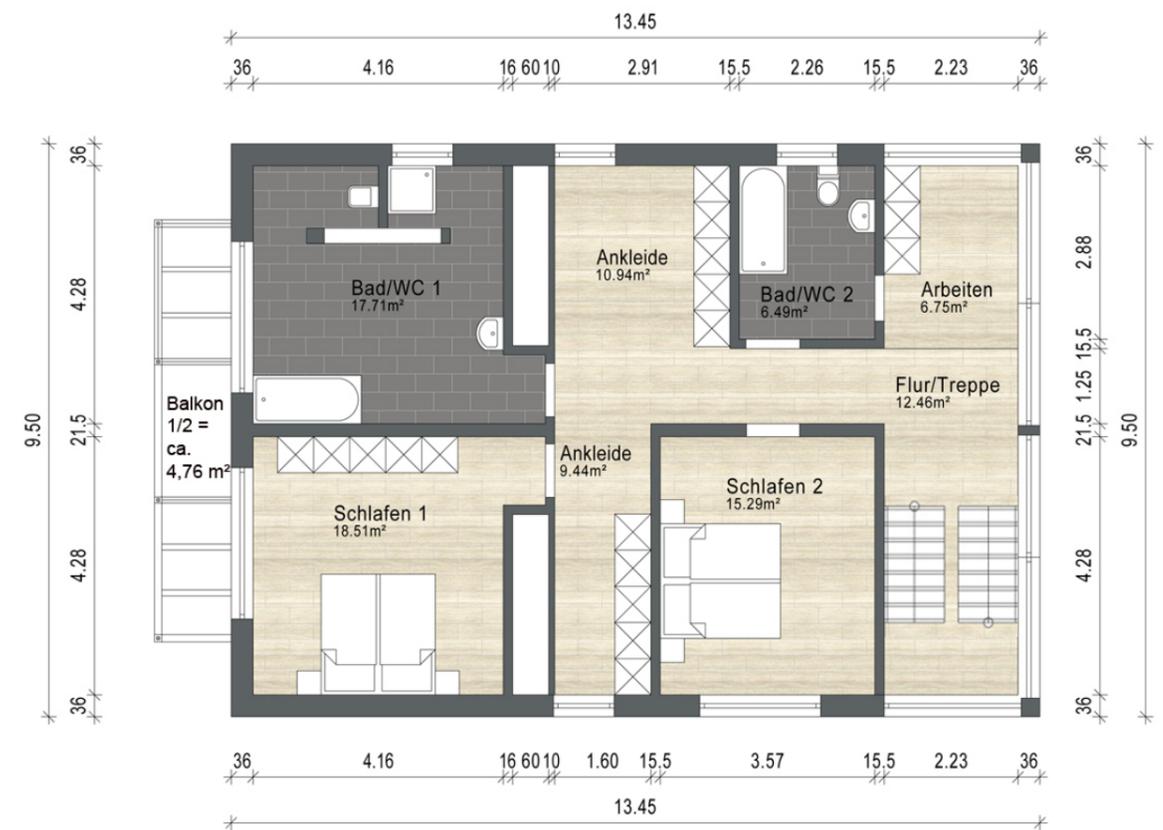


Badezimmer UG

FOTOS

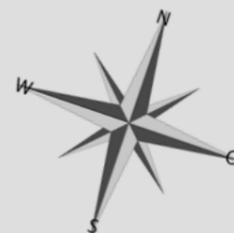


Gäste-Toilette



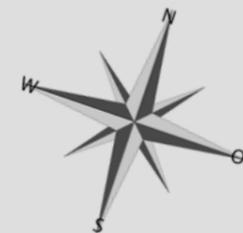
## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



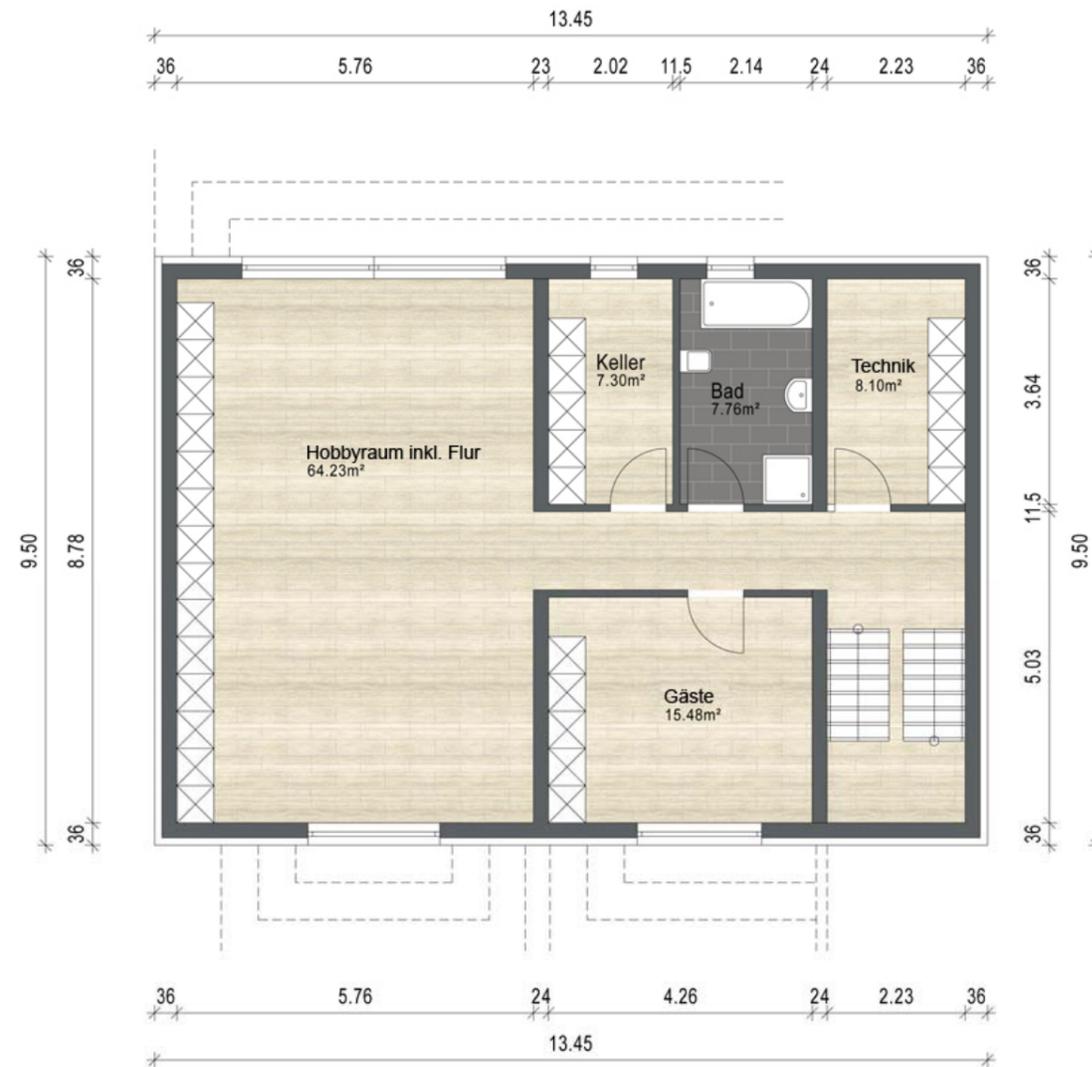
## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



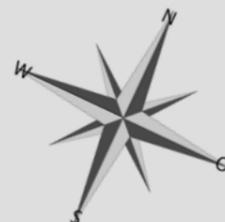


## FLÄCHENBERECHNUNG



### GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



EG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Diele	11,61		11,61
Kochen	27,33		27,33
Wohnen	50,95		50,95
WC	3,63		3,63
Speise	5,08		5,08
Garage		48,92	48,92
Carport / Stellplatz		17,60	17,60
Schuppen 1		5,12	5,12
Schuppen 2		9,13	9,13
1/3 Terrasse West	31,73	63,46	95,19
1/3 Terrasse Ost	4,41	8,81	13,22
DG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Schlafen 1	18,51		18,51
Bad / WC 1	17,71		17,71
Schlafen 2	15,29		15,29
Bad / WC 2	6,49		6,49
Flur / Treppe	12,46		12,46
Arbeiten	6,75		6,75
Ankleide 1	10,94		10,94
Ankleide 2	9,44		9,44
1/2 Balkon	4,76	4,76	9,52
KG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
1/2 Gästezimmer	7,74	7,74	15,48
1/2 Hobbyraum inkl. Flur	32,11	32,12	64,23
Bad		7,76	7,76
Keller		7,30	7,30
Technik		8,10	8,10
<b>Gesamt</b>	<b>276,94</b>	<b>220,82</b>	<b>497,76</b>

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

## LAGEPLAN



## 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 Herr Stephan 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.

