



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Grundstück in Bestlage mit bestätigter Bauvoranfrage für ein Doppelhaus**





## LAGEBESCHREIBUNG

### BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN

Das zu erwerbende Baugrundstück befindet sich in bester Lage des begehrten Ortsteils Deisenhofen. Es vereint die Nähe zum Zentrum von Deisenhofen mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einem Fußweg von lediglich 5 Minuten zum Bahnhof Deisenhofen und einer absolut ruhigen Lage.

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 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 eine ideale Wohnlage für Familien gegeben ist. 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 man viele Besorgungen bequem vor Ort erledigen kann.

Für Naturliebhaber bietet die Lage direkten Zugang zu zahlreichen Wander- und Radwegen im nahegelegenen Deisenhofener Forst oder auch im Isartal, wo man unberührte Natur und idyllische Ruhe genießen kann. Mit dem Auto nur ca. 1 Stunde Richtung Süden 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.

DISTANZEN	
Bahnhof Deisenhofen	5 Min. Fußweg
Flughafen München	48 Min. Fahrtzeit   1 Std. 10 Min. MVV
Starnberger See	35 Min. Fahrtzeit
Tegernsee	35 Min. Fahrtzeit   48 Min. mit MVV
Garmisch-Patenkirchen	1 Std. 10 Min. Fahrtzeit
Brixental   Kitzbühel	1 Std. 30 Min. Fahrtzeit





OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das zu erwerbende Baugrundstück mit Altbestand ist umgeben von Einfamilien- und Doppelhäusern.  
Es umfasst eine Größe von 1.020 m² und befindet sich in zweiter Reihe.  
Es verfügt über eine geräumige Zufahrt mit einer Breite von 5 Metern. Diese ist Teil des zu erwerbenden Grundstückes und darf nur von diesem allein genutzt werden.

Die Bebaubarkeit ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und somit nach der Nachbarbebauung zu beurteilen.  
Der Bebauung mit einem EFH oder DH (eventuell auch ein Dreispänner) ist möglich.

Der derzeitige Altbestand wurde im Jahr 1951 errichtet. 1965 wurde das Haus noch um einen Anbau erweitert. Die aktuelle Grundfläche des Hauses liegt bei ca. 128 m².

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte direkt an uns. Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen auch gerne die Pläne des Altbestandes.

In der Bauausschusssitzung der Gemeinde Oberhaching vom 23.07.2025 wurde ein Doppelhaus mit den Maßen 11m x 16m als zulässig erachtet. Daraus würde sich eine Wohnfläche von ca. 160 m² je Doppelhaushälfte ergeben.

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK

Adresse	auf Anfrage
Flur-Nr.	1709
Grundstücksgröße	1.020 m²
Gartenausrichtung	Süd-West
Altbestand	ja

MÖGLICHE BEBAUBARKEIT

Bauvorbescheid vorhanden	nein
Bebauungsplan	nein
vorstellbare Bebaubarkeit	wie Nachbarbebauung (§34 BauGB)
Grundfläche Altbestand	ca. 128 m²
Erschließung	vollerschlossen

KAUFPREIS

Kaufpreis	2.190.000 €
-----------	-------------

ALLGEMEINES

Belegung	frei
Auftragsart	qualifizierter Alleinauftrag
Provision	2,975 % inkl. gesetzl. MwSt.
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter





LUFTBILDER



LUFTBILDER





## BILDER



Nord-Ost



Süd



Nord



West



## BILDER



Zufahrt

## 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](mailto: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 2,975% 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.



## INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

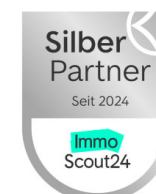
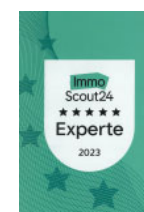
Durchführung von Behördengängen

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](http://www.ritter-bautraeger.de)