



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

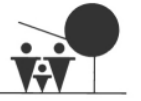


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**HISTORISCHES ANWESEN MIT FLAIR
WOHNEN, ARBEITEN, WERKSTATT, HALLE & LADEN**



LAGEBESCHREIBUNG

ZWEITGRÖßTE GEMEINDE IM MÜNCHNER SÜDEN

Unterhaching mit ca. 27.000 Einwohnern ist ein beliebter Vorort von München, welcher im Süden direkt an das Stadtgebiet grenzt und lediglich 10 km von der Innenstadt entfernt liegt. Mit Bussen, S-Bahn und der direkten Anbindung zur A8 München-Salzburg ist der Ort verkehrstechnisch optimal erschlossen.

Kindergärten, Grundschulen und nahezu sämtliche weiterführende Schulen befinden sich direkt im Ort. Die Versorgung mit Ärzten fast aller Fachrichtungen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben.

Die S-Bahn-Haltestelle Unterhaching (S3) liegt ca. 5 Fahrradminuten von der Immobilie entfernt und verbindet den Ort mit München oder dem Umland (ca. 17 Minuten bis zum Marienplatz). Zudem befinden sich die Bushaltestellen *Unterhaching, Finsinger Weg* und *Unterhaching, Friedhof* in unmittelbarer Nähe des Gebäudes. Die Buslinie 217 verkehrt zwischen der S-Bahnstation Unterhaching und Neuperlach Süd mit Anschluss zur S-Bahn (S7) und U-Bahn (U5). Mit der Linie 220 gelangen Sie zur S-Bahnstation Fasanenpark (S3) und zum Bahnhofplatz Giesing (S3/S7/U2/U7).

Die Autobahnanschlüsse (A8/A995) sind in Kürze zu erreichen, um schnell in Richtung München oder in die Berge zu kommen.

Der Ort vereint die Vorteile von Stadt und Land in idealer Weise. Auch der Landschaftspark Hachinger Tal auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts Neubiberg, welcher teilweise renaturiert wurde, lädt zu Ausflügen in die Natur oder auf der ehemaligen Start- und Landebahn zu sportlichen Aktivitäten ein. Das vielfältige Sport- und Freizeitangebot mit eigenem Freibad und dem angrenzenden Perlacher Forst machen Unterhaching zu einem Standort von sehr hoher Lebensqualität.

Mit dem Chiemsee im Südosten, dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen und der Alpenkulisse im Süden kann es für Sie ein schöner Heimatort werden.

DISTANZEN

Hauptbahnhof	25 Min. Fahrzeit & 38 Min. MVV
Flughafen München	38 Min. Fahrzeit 1 Std. 17 Min. MVV
Starnberger See	30 Min. Fahrzeit
Gmund am Tegernsee	32 Min. Fahrzeit
Garmisch-Partenkirchen	1 Std. 10 Min. Fahrzeit
Brixental & Kitzbühel	1 Std. 27 Min. Fahrzeit

OBJEKTDESCHEIBUNG

BAUZEITLICHE ENTWICKLUNG

Aus den im Dachwerk verbauten Hölzern ist eine Errichtung des Gebäudes in der Zeit um 1780 zu schließen. Damals war das Anwesen noch als Wohnhaus mit ehem. Krämerei und Schmiede namens „Beim Hofglaser“ genannt worden. Vor dem Jahre 1858 wurde die an die östliche Giebelwand angebaute Scheune errichtet. 1899/1900 wurde nach Demolierung der Scheune unter Beibehaltung des Dachwerks diese zu einer Remise umgebaut. Im Jahre 1936 wurden weitere bauliche Änderungen vorgenommen wie die Verlegung der Hauseingangstür auf die Nordseite des Hauses oder der Einbau einer Feuerstelle in der Scheune und die Umfunktionierung zu einer Schmiede. Um 1939 und 1942 hin wurden Veränderungen des Nebengebäudes an der nordwestlichen Ecke des Grundstücks notiert, wie der Einbau einer Autogarage und der Bau einer Unterstellhalle für Lastwagen.





OBJEKTBSCHREIBUNG

OBJEKTBSCHREIBUNG

AUFTEILUNG

Das Anwesen ist ideal in vier Teile aufzuteilen -

- den **„ehemaligen Wohnteil“** mit kleiner Ladeneinheit im Westen,
- die **Werkstatt** (alte Schmiede) im Osten
- die **„Halle“**/Unterstellhalle für Lastenwagen, mit Scheune und Garage
- und den unausgebauten **„Dachboden“**

EHEMALIGER WOHNTEIL

Den ehemaligen Wohnteil erreichen Sie über eine gepflasterte Zufahrt im Norden. Dieser Wohnteil verfügt über beschauliche ca. 172 m² mit 5 Räumen sowie einen Krämerladen, welchen Sie über einen eigenen, zur Straße ausgerichteten Eingang separat betreten können. Der Wohnteil erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss und einen kleinen Gewölbekeller, welcher über eine alte Steintreppe zu erreichen ist. Der eingewachsene Rosenbalkon an der Südfassade schließt den Wohnteil ab.

WERKSTATT

Die Werkstatt, welche im Laufe der Jahre umfunktioniert wurde zur Schmiede, ist ein wahres Highlight. Fensteröffnungen bestehen auf drei Seiten des Raumes und das zweiflügelige Tor in der Südwand zeigt Merkmale des Ausbaus zur Schmiede in den 1930er Jahren. Der Boden ist aus Stirnholz in unterschiedlichen Formaten. Der Raum ist ein wahres Schmuckstück und kann mit seiner offenen Feuerstelle in vielerlei Hinsicht umgebaut und genutzt werden. Angrenzend an die Werkstatt befindet sich ein nach Süden ausgerichteter Hof.

HALLE MIT SCHEUNE & GARAGE

Betreten können Sie die Halle von der Zufahrt im Nord-Westen oder aber über den Hof im südlichen Teil. Sie wurde als Unterstellhalle für Lastenwagen genutzt und verfügt über einen Dielenboden und eine innenliegende Fahrspur. Über die Halle gelangen Sie in eine angrenzende Scheune und eine Garage. Zudem erreichen Sie von hier auch die Werkstatt.

DACHBODEN

Der Dachboden reicht vom niedrigeren Dachgeschoss über dem ehemaligen Wohnteil bis in den Dachraum oberhalb der Werkstatt. Bei einem möglichen Ausbau des gesamten Dachraums zu Wohnraum oder aber einem Masterschlafzimmer mit über 3 Meter Raumhöhe lässt auch hier die Vielfalt keine Wünsche offen.

ALLGEMEINE BAUMERKMALE

Der ehemalige Wohnteil wie auch die Werkstatt sind geprägt durch einen asymmetrischen zweigeschossigen Satteldachbau mit Ost-West ausgerichtetem First, welcher sich über die gesamte Werkstatt zieht. Die unregelmäßige Befensterung mit kleinen Öffnungen spiegelt einen einmaligen Charme des Anwesens wieder und trägt diesen nach außen.

Im Wohnteil ist die bauzeitliche Bausubstanz im wesentlichen erhalten geblieben. Auch das bauzeitliche Dachwerk ist grundlegend erhalten geblieben. Mehrere Indizien wie auch Pläne aus 1899 weisen auf die aus dem 18. Jahrhundert stammende hölzerne Blockbauweise hin. Die Deckenbalken in den Wohnräumen im OG sind bei nachträglichen Umbauarbeiten mit Anhebung der Holzbalkendecken um 1951 ausgetauscht worden.

Die bauliche Situation in der Werkstatt deckt sich weitgehend mit den Umbaumaßnahmen aus 1899 und der Jahrhundertwende, wie die Einfachfenster mit Riegelstöcken, die Flügel mit aufgesetzten geraden Fensterwinkeln und verschlossen mit langen Riegeln.

Das Dachtragwerk des Dachbodens ist als unterschiedlich flaches Rofendach auf Pfette konstruiert.

Das Anwesen muss grund- bzw. kernsaniert werden. Allein durch die einmalige, bereits bestehende Gesamtfläche ist Ihnen dabei äußerst viel Spielraum der Umgestaltung zu einer wahrhaft außergewöhnlichen Immobilie mit historischem Charme geboten.

VORTEILE EINER DENKMALGESCHÜTZTEN IMMOBILIE

Denkmalgeschützte Gebäude versprühen einen ganz gewissen und einmaligen Charme.

Dennoch scheint der Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie viele Interessenten abzuschrecken. Dabei sind historische Bauten wie dieses Anwesen nicht nur etwas für Schwärmer und Idealisten, sondern auch für Investoren.

Als Eigenheim oder auch Kapitalanlage öffnen sich viele Vorteile bei dem Kauf eines historischen Bauwerks. Anders als bei einem herkömmlichen Immobilienkauf profitieren Sie hier von vielen finanziellen und steuerlichen Vorteilen, günstigen Krediten, finanziellen Subventionen, staatlichen Förderungen oder aber nicht rückzahlungspflichtigen Tilgungszuschüssen.

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK UND LAGE

Adresse	Bitte kontaktieren Sie uns hierfür
Gemeinde	82008 Unterhaching
Grundstücksgröße	ca. 492 m ²
Ausrichtung	Süd-West

HAUS

Gebäudetyp	denkmalgeschütztes Anwesen
Aufteilung	ehemaliger Wohnteil (West)
	Werkstatt (Ost)
	Dachboden (Süd, West & Ost)
	Halle mit Schuppen & Garage (Nord)
Aufteilung	real geteilt
Verwaltung	selbstverwaltend
Bezug	ab sofort
Baujahre	Wohnteil unbekannt ca. 18. Jhd.
	Werkstatt 1899
	Halle 1939 - 1942
Gesamtfläche Kubikmeter	ca. 1.373 m ³
Gesamtfläche	ca. 566 m ²
	(Wfl. ca. 403 m ² / Nfl. ca. 163 m ²)
Zustand	sanierungsbedürftig / Kernsanierung nötig

KAUFPREIS

Kaufpreis	990.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell möglich
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

FOTOS



Außenansicht

FOTOS



Hof

FOTOS



Hof

Zufahrt



FOTOS



Südansicht

Süd-West-Ansicht



FOTOS



Halle

Halle



FOTOS

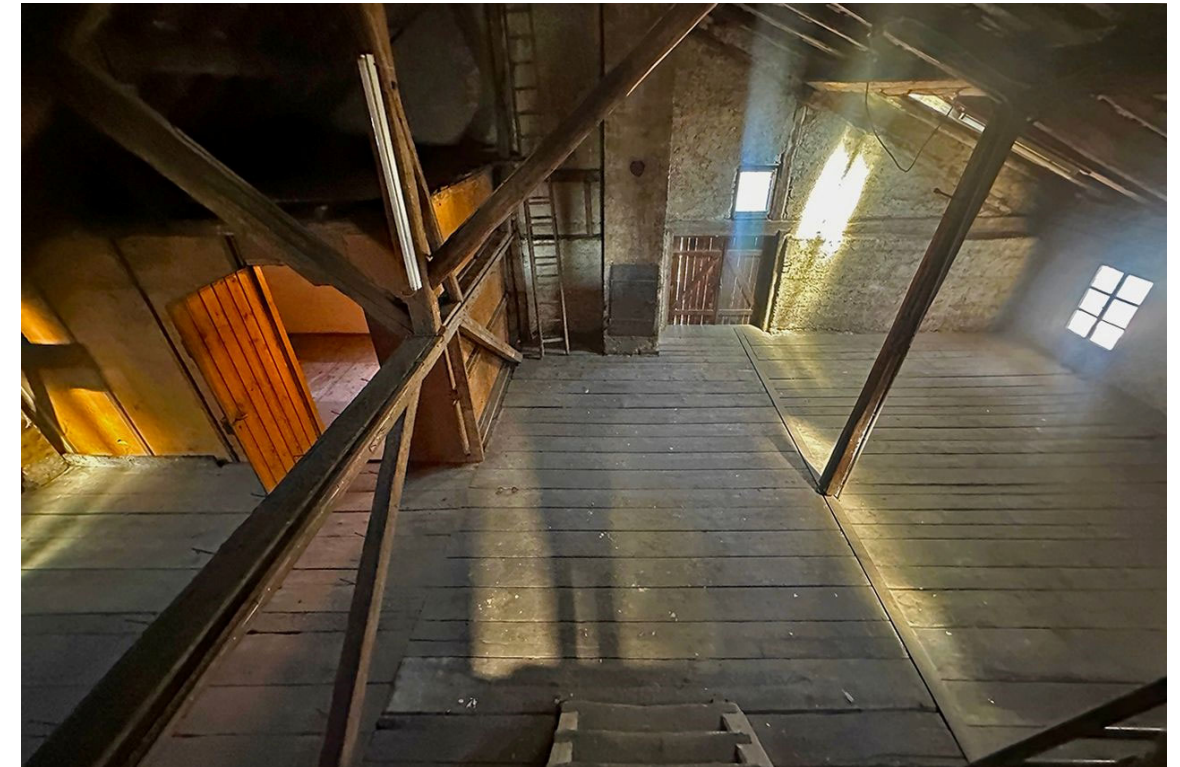


Scheune

Scheune



FOTOS



Dachboden 1 über Werkstatt

Dachboden 1 über Werkstatt

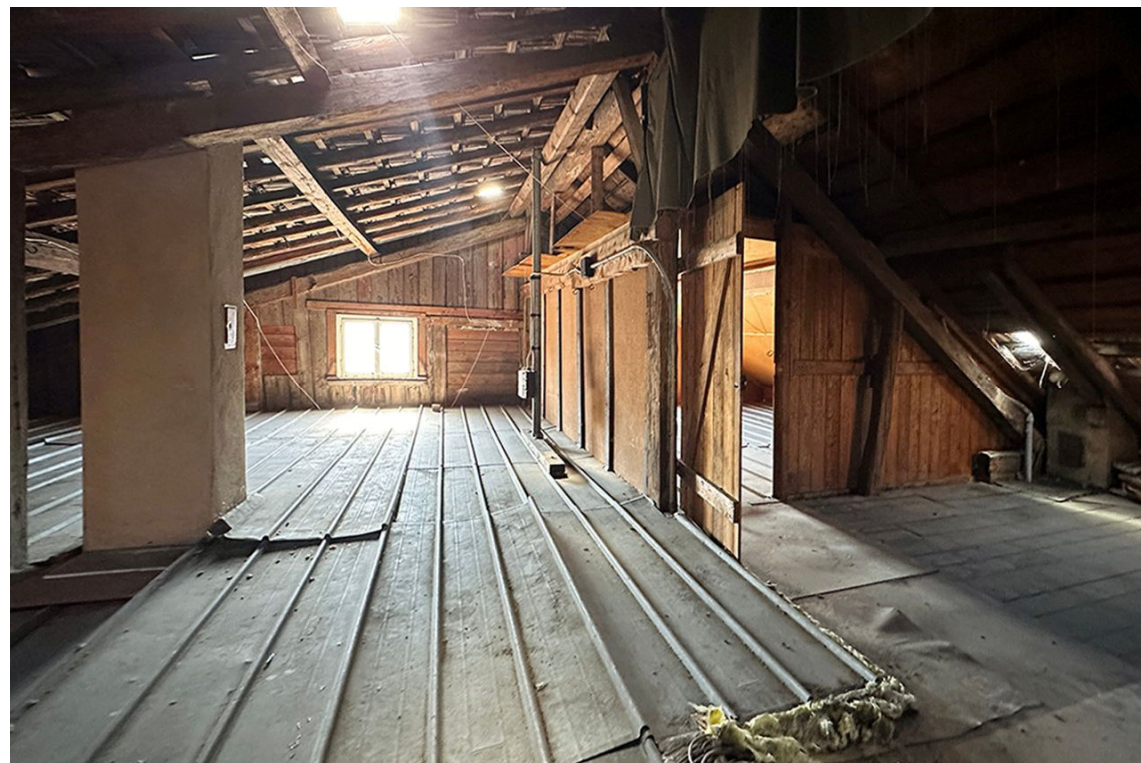


FOTOS

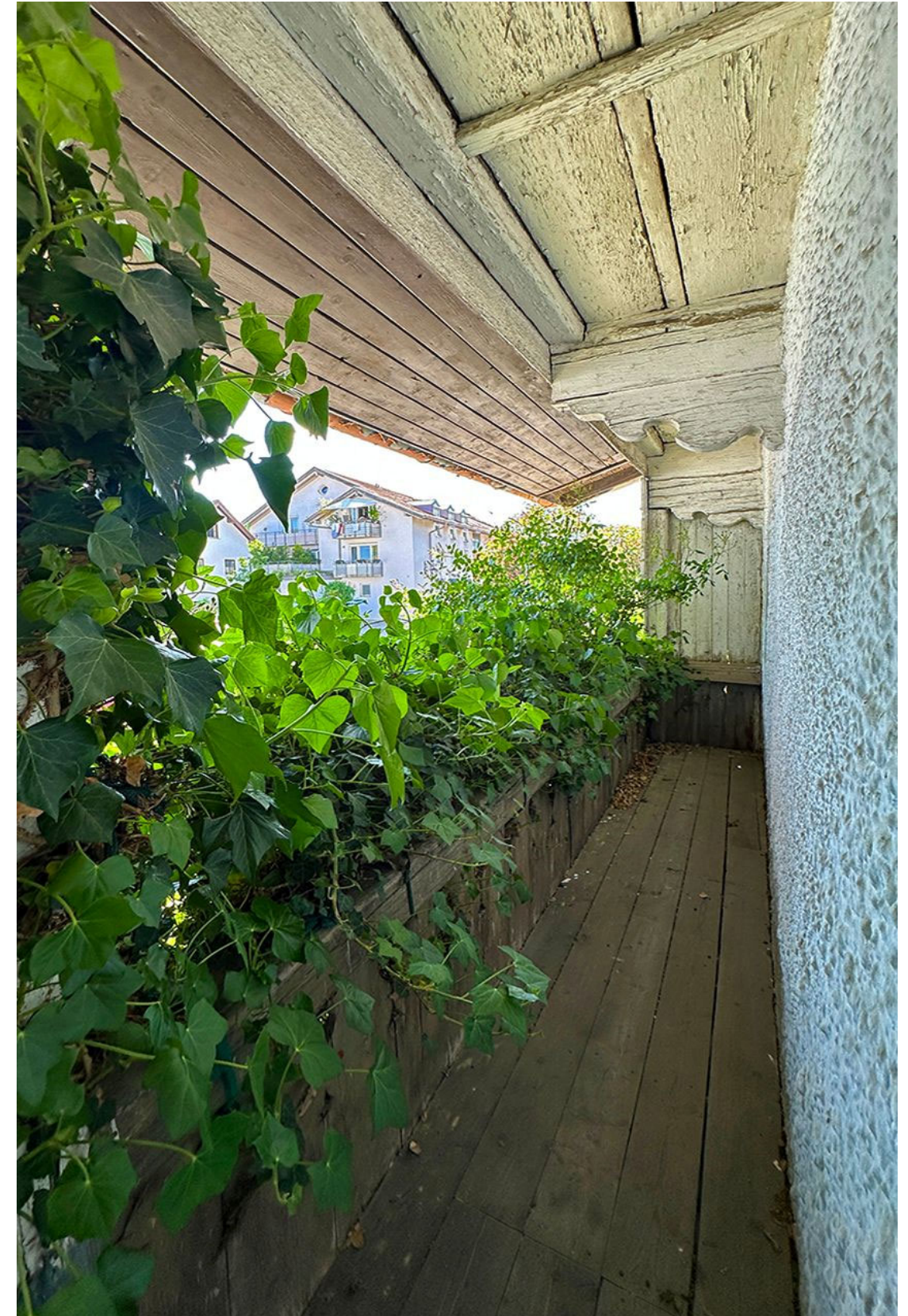


Dachboden 1 über Werkstatt

Dachboden 2 über Wohnteil



FOTOS



Südbalkon

FOTOS



Zimmer im ehemaligen Wohnteil

FOTOS



Zimmer im ehemaligen Wohnteil

Laden im ehemaligen Wohnteil



Durchgang im ehemaligen Wohnteil



FOTOS



Treppenhaus im ehemaligen Wohnteil

Badezimmer im ehemaligen Wohnteil



FOTOS



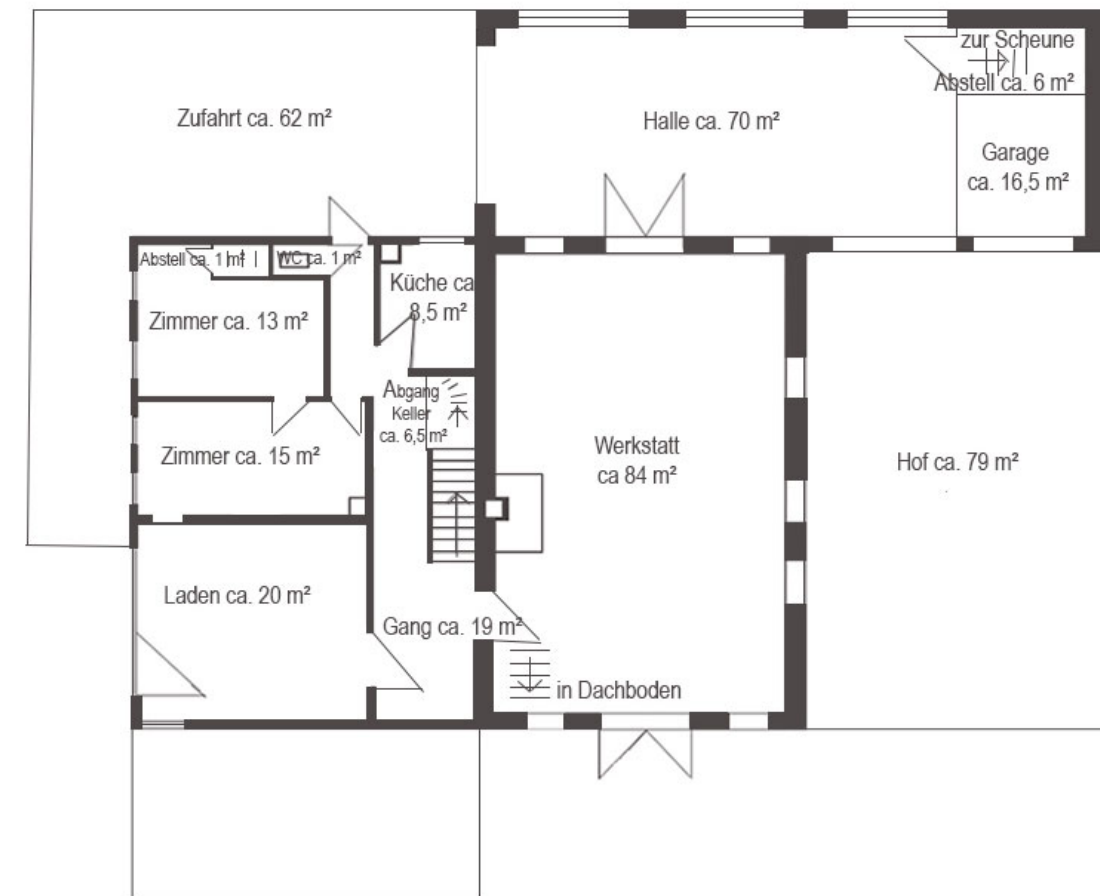
Gang im ehemaligen Wohnteil

FOTOS



Werkstatt / alte Schmiede

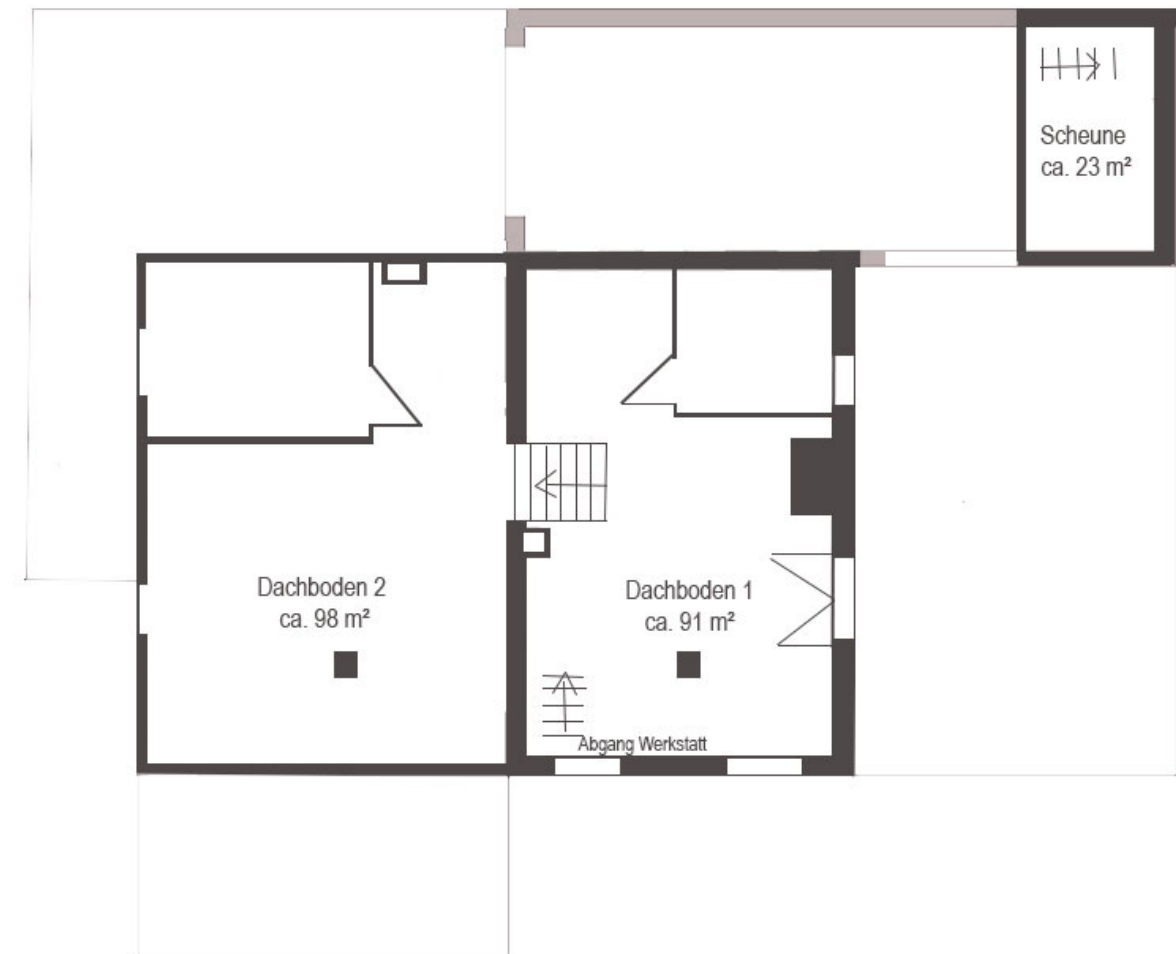
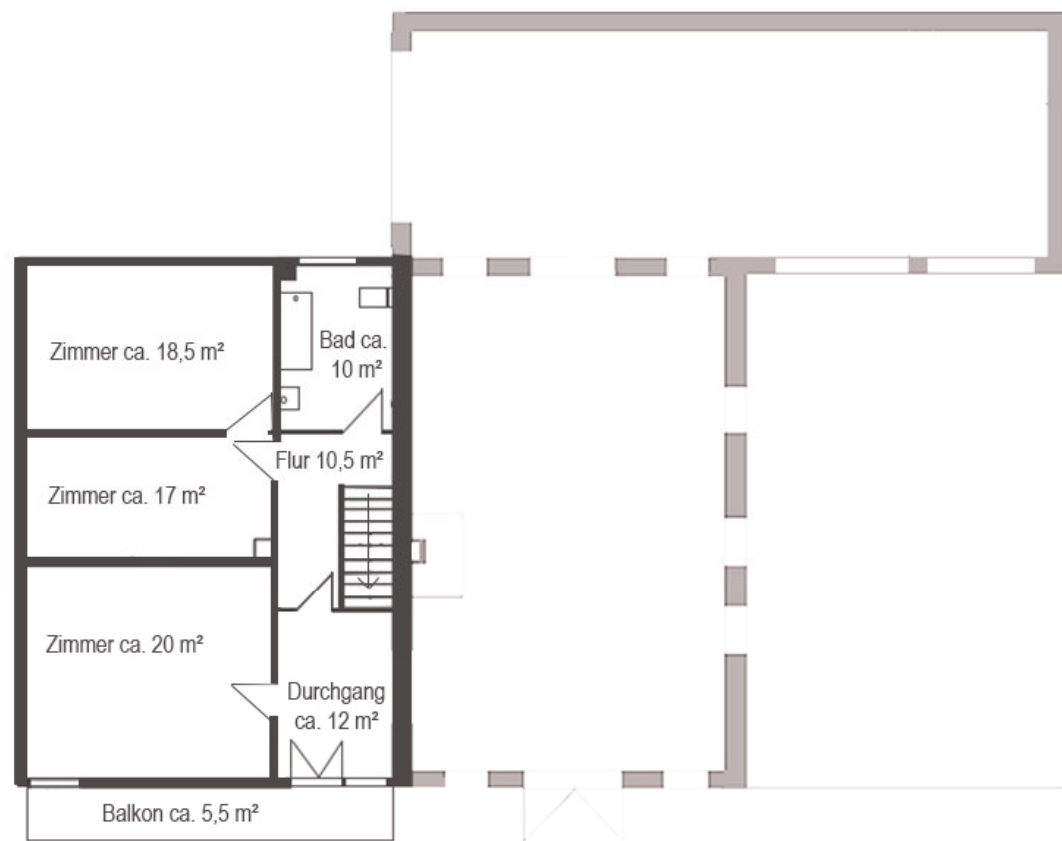
Werkstatt



Erdgeschoss

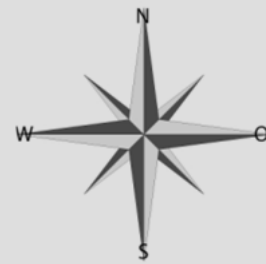
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





Obergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



Dachboden

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

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
(im Wohn- und Gewerbeimmobilien)

Bauträgerschaft

Abklärung der Bebaubarkeit

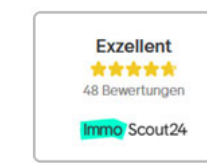
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Klärung baurechtlicher Fragen

Hausverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung notarieller Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de