



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Exklusive Neubau-3-Zimmer-Erdgeschosswohnung  
mit Privatgarten und zwei Einzelstellplätzen**

TANNENFLECKSTR. 20  
82194 GRÖBENZELL





## LAGEBESCHREIBUNG

Die überschaubare und beliebte Gemeinde Gröbenzell mit ihren knapp 20.000 Einwohnern gehört zum oberbayrischen Landkreis Fürstenfeldbruck - in grüner Umgebung gelegen, aber doch sehr nah am Münchner Stadtzentrum.

In Gröbenzells Ortszentrum befindet sich auch die komplette Infrastruktur mit ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einem großen Angebot an Cafés und Restaurants sowie Ärzten, Kindertagesstätten, Krippen und Hort. Weiterhin ist die Gemeinde Gröbenzell Schulaufwandsträgerin für drei Grundschulen. Neben diesen gibt es noch das Gymnasium Gröbenzell und die Rudolf-Steiner-Schule im Ort. Andere weiterführende Schulen finden Sie in den umliegenden Nachbargemeinden wie z.B. Olching oder Puchheim.

Gerade Familien schätzen das umfangreiche Freizeitangebot rund um den Gröbenzeller See, den Olchinger See und die Langwieder Seenplatte.

Darüber hinaus zeichnet sich Gröbenzell durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus, was es ideal für Pendler macht. Im öffentlichen Nahverkehr ist Gröbenzell mit einer eigenen Haltestelle der Linie S3 (Mammendorf-Holzkirchen) angebunden und die Münchner Innenstadt ist in gut 25 Minuten zu erreichen. Mit der S-Bahnlinie S3 ist auch ein direkter Anschluss an die ICE-Haltestelle in Pasing vorhanden. Durch die nahegelegene A8 und A99 ist eine sehr gute Verbindung zum Münchner Autobahnnetz gegeben.

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die durch große Gärten und familiäres Ambiente gekennzeichnet ist. Das Zentrum von Gröbenzell mit der S-Bahnhaltestelle ist nur 5 Fahrradminuten entfernt.

### Zu Fuß

Edeka / Aldi / DM-Drogeriemarkt	09 Min.
Grundschule Bernhard-Rößnerstraße	07 Min.

### Mit dem Rad

Gröbenzell Bahnhof	05 Min.
Langwieder See / Lußsee	15 Min.
Halbinsel am Böhmerweiher	05 Min.
Gymnasium Gröbenzell	06 Min.
Realschule Puchheim	08 Min.

### Mit dem Öffentlichen MVV

Hauptbahnhof München	23 Min.
Marienplatz	25 Min.
Ostbahnhof	33 Min.

### Mit dem Auto

Auffahrt A99 / A8	08 Min.
Fürstenfeldbruck	20 Min.
Pasinger Arcaden Einkaufszentrum	18 Min.
Flughafen München	30 Min.
Starnberger See	30 Min.

## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Tannenfleckstr. 20 in 82194 Gröbenzell
Gebäudetyp	Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten
Verwaltung	WEG
Aufzug	nein
Baujahr	2022
Zustand	neuwertig
Etage	UG - 2.OG (= DG)
Gemeinschaftsflächen	Zufahrtsfläche, Vorhof mit Spielplatz, Fahrradabstellplätze

### WOHNUNG

Miteigentumsanteile Wohnung / Garage / Carport	219,18 / 1.000
Wohngeld	ca. 384 € mtl. (aus WP 2024) davon auf Mieter umlagefähig ca. 294 €
Wohnfläche	ca. 97,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 42,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	2
Hobbyraum	ja
Einbauküche	nein
Waschmaschinenanschluss	ja



## OBJEKTDATEN

Terrasse / Garten	ja, südwestlich ausgerichtet
Kellerabteil	ja, zzgl. Kammer
Stellplätze	1 x Einzelgarage & 1 x Carport
Zustand	neuwertig (Erstbezug)
Bezug	ab sofort

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Erdwärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Energieausweis	ja
Kennwert	13,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	A+ ( KFW 55)

### KAUFPREIS

<b>Kaufpreis Wohnung</b>	<b>930.000 €</b>
<b>Kaufpreis Einzelgarage</b>	<b>20.000 €</b>
<b>Kaufpreis Carportstellplatz</b>	<b>15.000 €</b>
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>965.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>PROVISIONSFREI</b>

### ALLGEMEINES

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

## HIGHLIGHTS

### LAGE

- grüne und idyllische Umgebung
- nur wenige Minuten vom Zentrum Gröbenzell entfernt
- S-Bahnanschluss S3 (Holzkirchen-Mammendorf)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

### ALLGEMEIN

- exklusives Wohngebäude mit nur 6 Wohneinheiten
- UG, EG, 1.OG, DG
- Baujahr 2022
- hochwertige und moderne Ausstattung
- massive Ziegelbauweise mit Dämmziegeln
- zukunftsorientierte und nachhaltige Bauweise
- ökologisches Heizsystem (Wärmepumpe)
- Energieeffizienzklasse A+ (KFW Effizienzhaus 55)
- alle Einzelgaragen und Carport-Stellplätze mit Starkstromanschluss

### WOHNUNG

- 3-Zimmer-Wohnung zzgl. Hobbyraum (EG & UG)
- sonnige Südwest-Terrasse und großer Privatgarten
- WIMMER Eichendielenparkett in den Wohn- sowie Schlafbereichen
- REMO Feinsteinzeug-Fliesen in den Sanitärräumen sowie im Hobbyraum
- Sanitärgegenstände von Hans-Grohe und Villeroy & Boch
- 2 x Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- kontrollierte Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Aluverschalung von JSOKO
- elektrisch bedienbare Jalousien in allen Räumen (Motor Smofy)
- Fußbodenheizung in jeglichen Räumen
- Deckeneinbaustrahler (Spots) von Brumberg
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- großes Kellerabteil
- Einzelgarage und Carportstellplatz mit direktem Gartenzugang

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung, aufgeteilt auf Erdgeschoss und Untergeschoss, bietet höchsten Wohnkomfort in einem hochwertigen, modernen und nachhaltig erbauten Mehrfamilienhaus mit nur 6 Wohneinheiten. Auf einer großzügigen Fläche verteilt besticht die Wohnung durch ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit offenem Küchenbereich. Zwei Zimmer im Erdgeschoss, welche vom Flur aus zu begehen sind, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss überzeugt durch moderne Ausstattung und stilvolles Design.

Im Souterrain der Wohnung, welches durch ein innenliegendes Treppenhaus zu erreichen ist, befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich steht ein sehr großer Hobbyraum zur Verfügung, der sich ideal als Fitnessraum, Heimkino oder für andere Hobbies eignet.

Eine kleine Kammer unterhalb der Treppe bietet zu dem bereits separaten Kellerabteil weiteren Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist der private Garten, der über einen direkten Zugang zur Einzelgarage und dem Carport verfügt. Dieser Außenbereich lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein und bietet zugleich die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und Privatsphäre.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung und die massive Bauweise aus, die für Langlebigkeit und Nachhaltigkeit steht. Hier treffen modernes Design und erstklassige Materialien aufeinander, um ein Wohnambiente der Extraklasse zu schaffen.



## FOTOS



Eingangsbereich

FOTOS

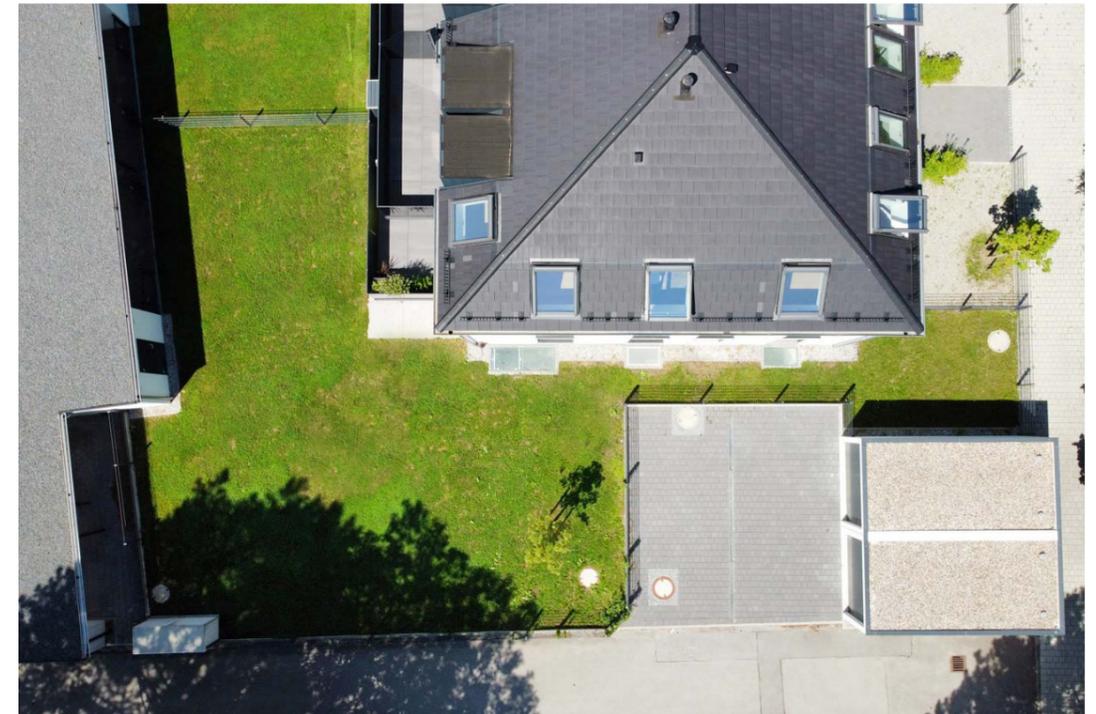


Südwest-Terrasse

Südwest-Terrasse



FOTOS



Garten / Vogelperspektive

Carport / Einzelgarage



FOTOS



Eingangsbereich

FOTOS



Wohn-/Ess-/Kochbereich

Wohn-/Ess-/Kochbereich



FOTOS

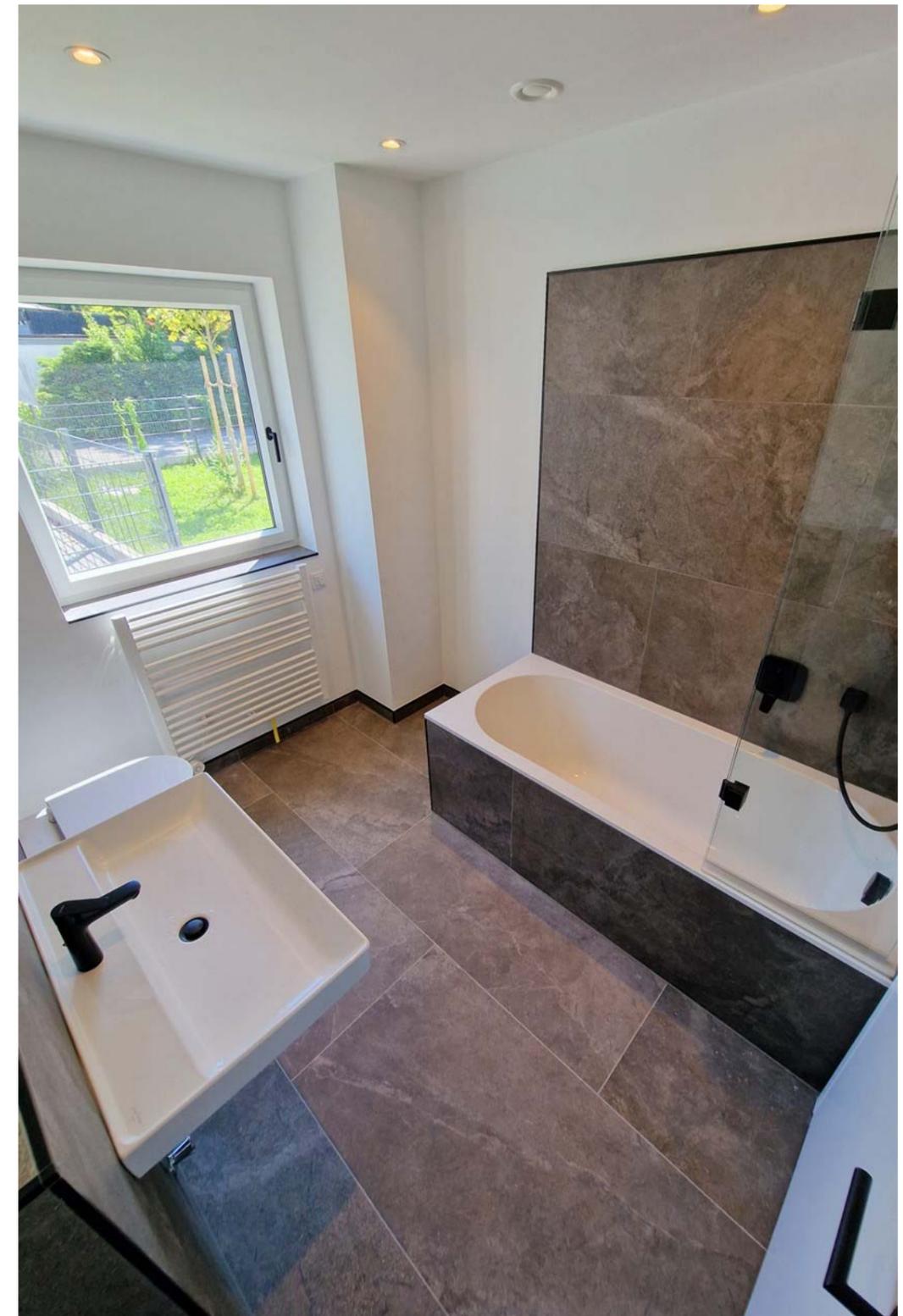


Schlafzimmer

Kinderzimmer



FOTOS



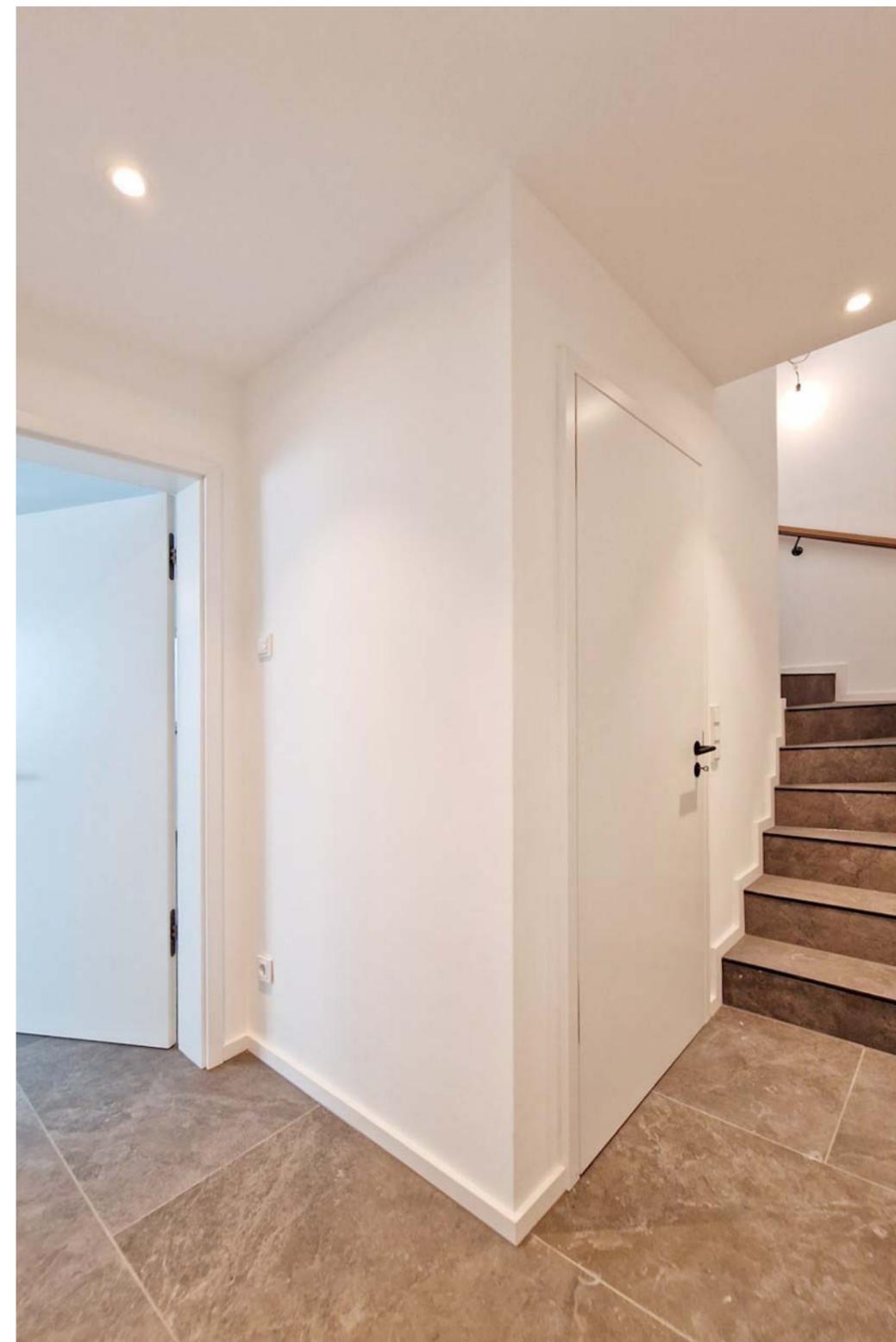
Badezimmer EG

FOTOS



Flur

FOTOS



Flur UG

FOTOS

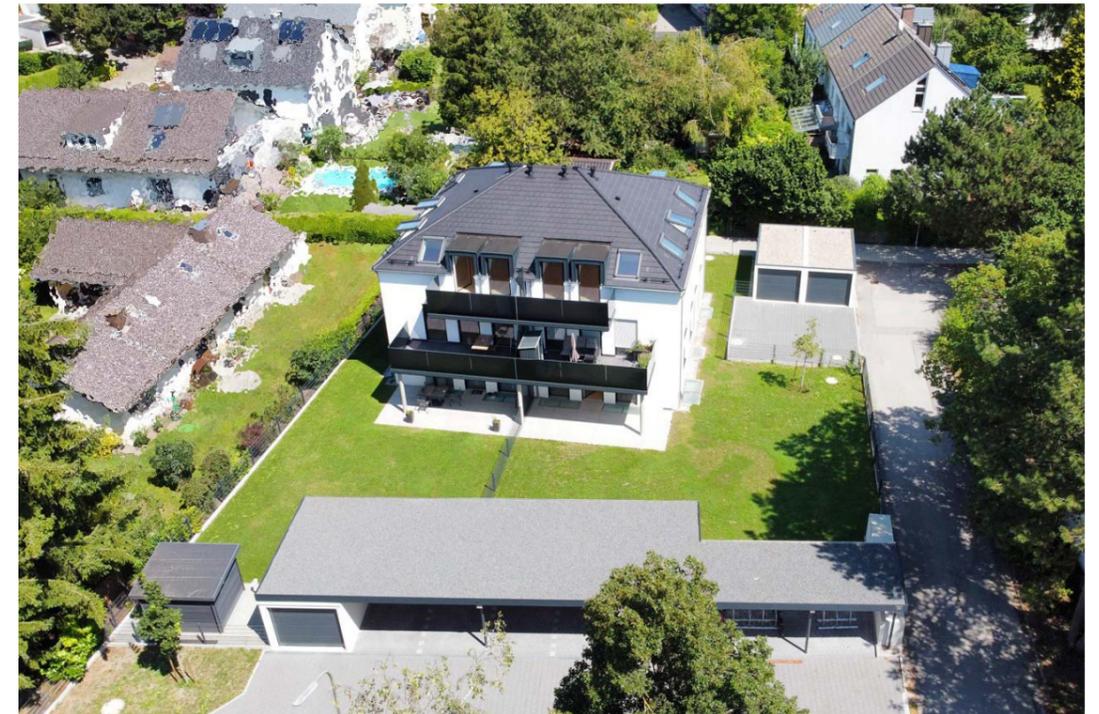


Hobbyraum UG

Badezimmer UG



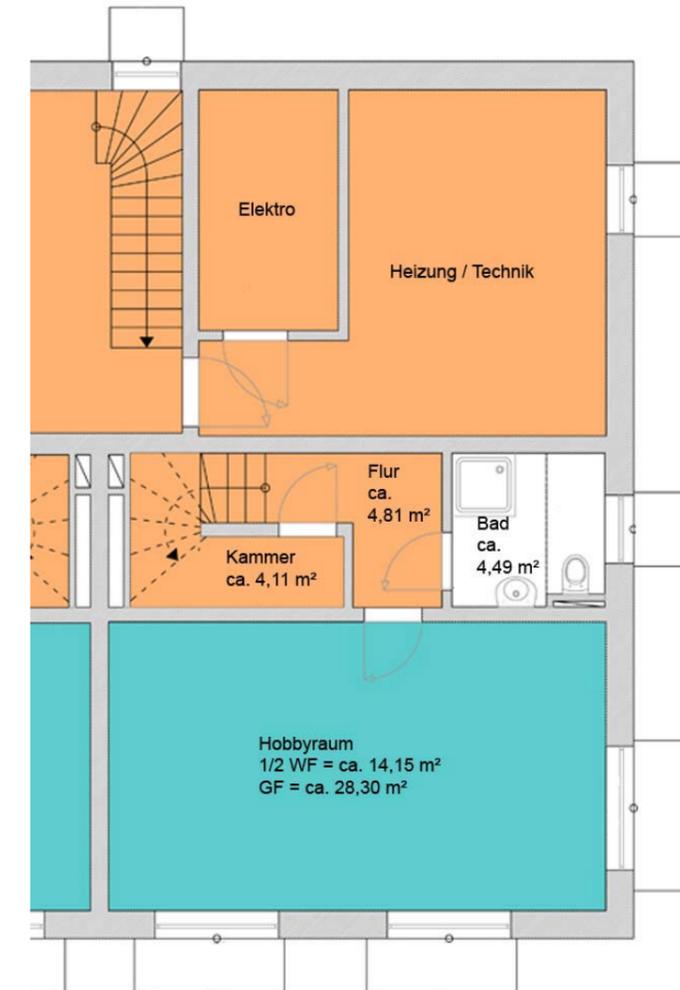
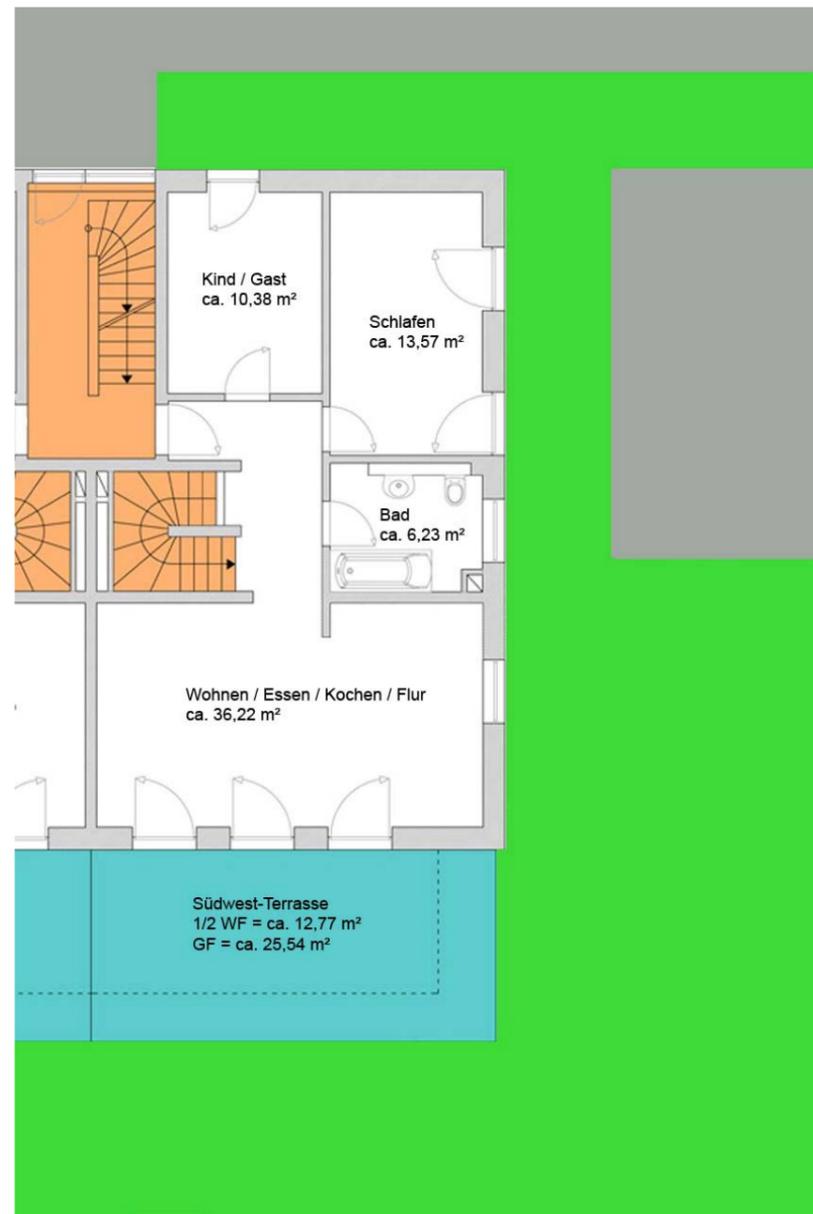
FOTOS



Außenansicht

Außenansicht





## GRUNDRISS EG

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



## GRUNDRISS UG

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





## WOHN-/NUTZFLÄCHE

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Wohnen / Essen / Kochen / Flur	36,22		36,22
	Bad	6,23		6,23
	Schlafen	13,57		13,57
	Kind / Gast	10,38		10,38
1/2	Süd-West-Terrasse	12,77	12,77	25,54
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur		4,81	4,81
	Kammer		4,11	4,11
	Bad	4,49		4,49
1/2	Hobbyraum	14,15	14,15	28,30
	Kellerabteil		6,94	6,94
<b>Gesamt</b>		<b>97,81</b>	<b>42,78</b>	<b>140,59</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: PROVISIONSFREI



## 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.

