



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

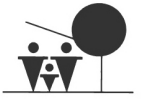


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH





## LAGEBESCHREIBUNG

### GEWERBEGEBIET TAUFKIRCHEN / POTZHAM

Das Gewerbegebiet in Taufkirchen / Potzham zeichnet sich durch seine hervorragende Lage und eine optimale Anbindung an die umliegende Infrastruktur aus. Das Areal bietet Unternehmen unterschiedlichster Branchen ideale Bedingungen, sich im südlichen Umland von München niederzulassen.

#### Infrastruktur:

Das Gewerbegebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A8 (München–Salzburg) sowie der A99, was eine schnelle Erreichbarkeit sowohl in das Stadtzentrum Münchens als auch in die umliegenden Regionen ermöglicht. Der Münchner Flughafen ist in etwa 40 Minuten über die A99 zu erreichen, wodurch das Gebiet auch für internationale Geschäftspartner gut angebunden ist.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend. Der S-Bahnhof Taufkirchen (S3) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung München und Holzkirchen. Zudem gibt es mehrere Buslinien, die das Gewerbegebiet erschließen und eine direkte Anbindung an den S-Bahnhof sowie die umliegenden Orte wie Ottobrunn oder Unterhaching sicherstellen.

Zusammengefasst bietet das Gewerbegebiet Taufkirchen / Potzham eine optimale Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, öffentlicher Anbindung und einer breiten Auswahl an Verpflegungsmöglichkeiten, was es zu einem attraktiven Standort für Unternehmen jeder Größe macht.

#### ENTFERNUNGEN:

Autobahnauffahrt Oberhaching (AB8 / AB99): 3 Minuten

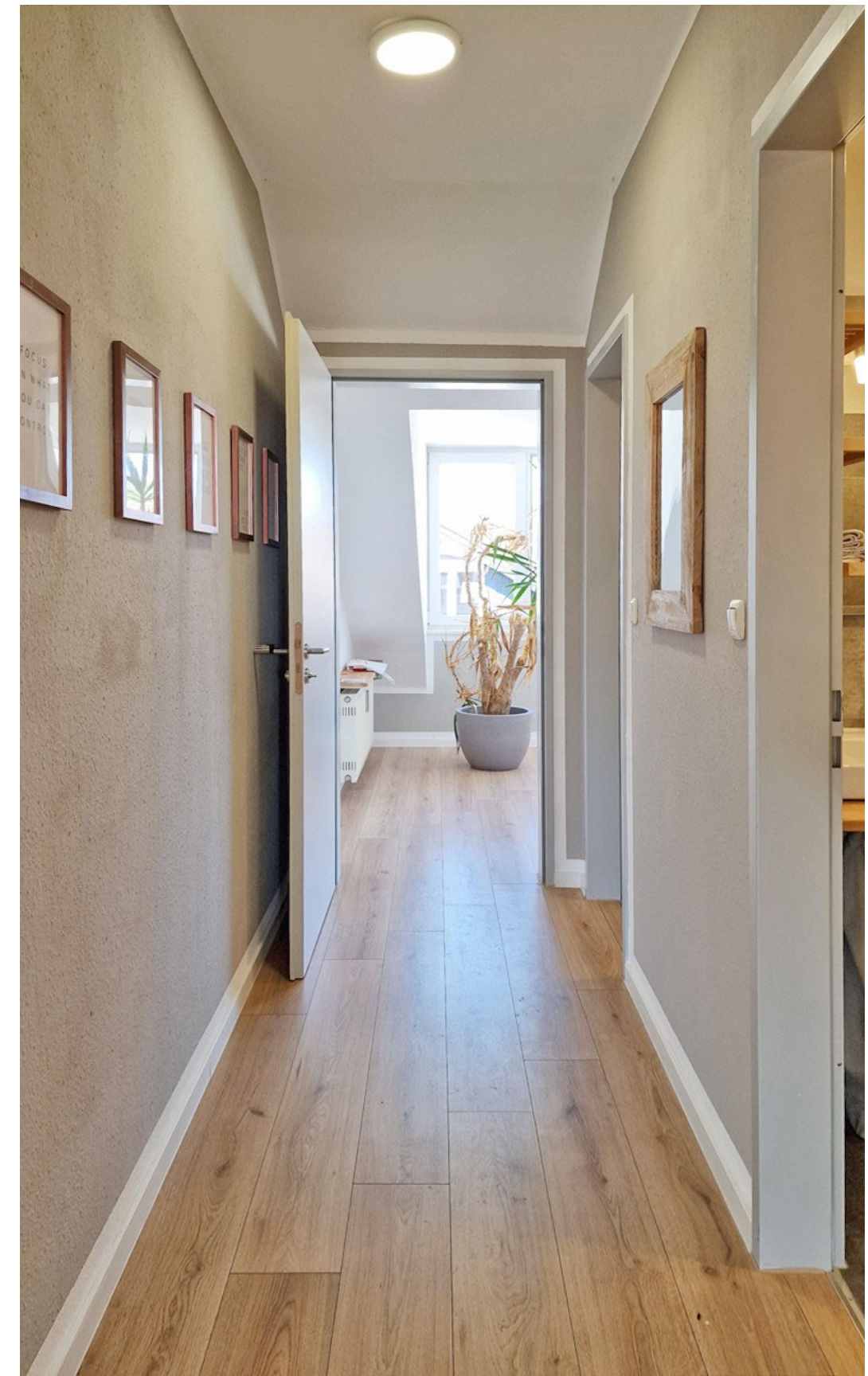
S-Bahnhof Furth (S3): 5 Minuten

Busverbindung: Bus 225 nach Taufkirchen S-Bahn, 20 min. Takt

Bushaltestation „Wallbergstraße“: 1 Minuten Gehweg

Flughafen München: 40 Minuten Fahrtweg

Hbf München: 30 Minuten Fahrtweg



Flur

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die hier angebotene attraktive und multifunktionale Bürofläche befindet sich im Gewerbegebiet Taufkirchen / Potzham, welches in wenigen Minuten von der Autobahnausfahrt Oberhaching zu erreichen ist. Die Gewerbeeinheit im Dachgeschoss ist auf 7 großzügige Räume aufgeteilt und umfasst insgesamt ca. 272 m². Zusätzlich befindet sich in der Einheit ein heller Küchenraum und zwei getrennte Toilettenbereiche. Das Bürogebäude ist bereits mit einem Glasfaserkabelanschluss ausgestattet, welcher nach Bedarf in der Einheit verlegt werden kann. Ein Lastenaufzug, eine Rampe zur Anlieferung sowie Außenstellplätze vor dem Gebäude stehen zur Verfügung.

Zu beachten ist,

MERKMALE & AUSSTATTUNG

- moderner Vinylboden in Holzoptik
- Lift bis 1000 kg
- Drehstrom
- Glasfaserkabelanschluss im Gebäude
- Küchenraum
- Getrennte Sanitäreinrichtungen (Damen & Herren)
- Rampe für Anlieferung
- Bodenbelastung bis 500 kg / m²



Großraumbüro

OBJEKTDATEN

ECKDATEN BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS

Adresse	Wallbergstr. 5
Gemeinde	82024 Taufkirchen / Potzham
Gewerbehebesatz	250 v. H.
Gebäudetyp	Büro- und Geschäftshaus
Personen- und Lastenaufzug	ja
Glasfaser	ja, liegt im Gebäude
Anlieferungsrampe	ja

ECKDATEN EINHEIT

Etagen	Dachgeschoss
Gewerbefläche Erdgeschoss	ca. 272 m²
Anzahl Räume	7
WC	1 x Damen-WC 1 x Herren-WC
Klimaanlage	ja, 2 Büroräume (erweiterbar)
zusätzliche Räume	Teeküche
Stellplatz	5 x Außenstellplätze



OBJKETDATEN

MIETPREIS

Netto-Kaltniete	6 €/m² = 1.632 € (für die ersten 2 Jahre)
5 x Außenstellplätze	á 30 € = 150 €
Nebenkosten	760 €
Netto-Warmmiete	2.542 €
MwSt. 19 %	482,98 €
Brutto-Warmmiete	3.024,98 € —> aufgerundet 3.025 €

ALLGEMEINES

Mietvertragslaufzeit	nach Vereinbarung
Kaution	3 Nettokaltmieten
Mietvertragsart	Staffelung für die ersten Jahre, danach Indexierung (individuell vereinbar)
Bezug	ab sofort
Provision	provisionsfrei
Besichtigungen	nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

FOTOS



Büroraum



Büroraum



## FOTOS



Büroraum

## Küchenbereich



## FOTOS



Damen-WC



## FOTOS



Herren-WC

## FOTOS



Treppenhaus / Aufzug

## Außenansicht / Parken





## 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.

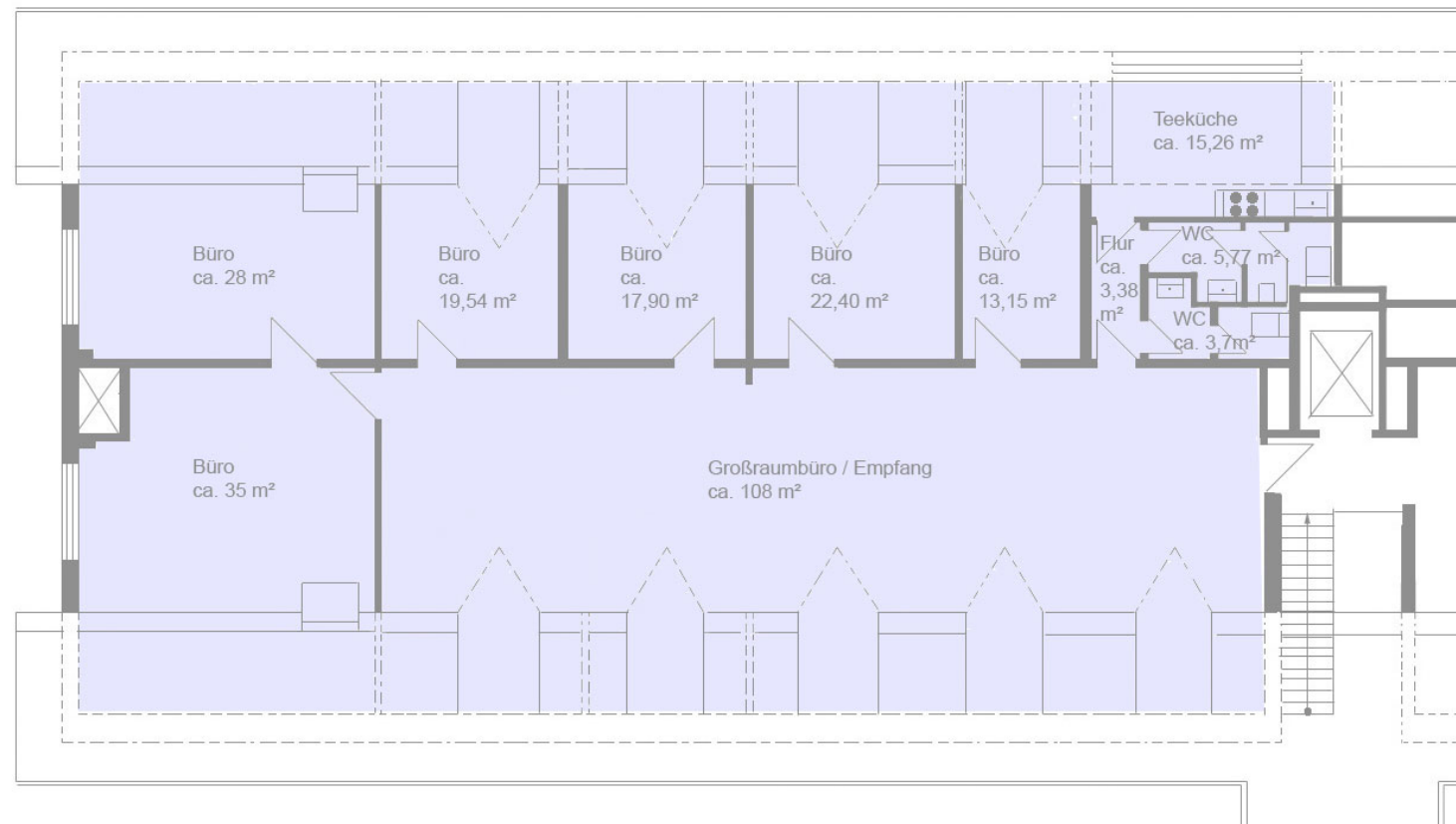
Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

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

*Vermietung: provisionsfrei*

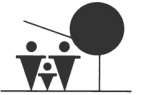


## GRUNDRISS

### 1. OBERGESCHOSS

Alle Maße sind Circaangaben und nicht verbindlich!





## 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  
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

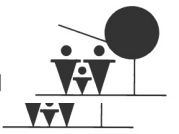
Besichtigungen sind jederzeit möglich. Wir möchten Sie höflich bitten, die Privatsphäre zu wahren und einen Besichtigungstermin mit uns individuell abzustimmen.

### 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.





## NOTIZEN



### FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

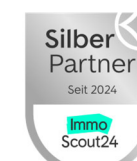
Abklärung baurechtlicher Fragen

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