



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Ihr Familiendomizil mit viel Platz und Wohlfühlambiente in Bestlage von Deisenhofen**

82041 DEISENHOFEN / OBERHACHING



## LAGEBESCHREIBUNG

### BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN

Die Gemeinde Oberhaching (mit ihren Ortsteilen Oberhaching, Deisenhofen und Furth) liegt im Münchner Süden und hat sich aufgrund der exzellenten und nahen Verkehrsanbindung nach München sowie der ruhigen dörflichen Lage zu einem äußerst beliebten Wohnort etabliert.

Im Herzen von Deisenhofen liegt dieses moderne und attraktive Reihenmittelhaus. Von hieraus ist alles fußläufig zu erreichen und die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen liegt weniger als 10 Gehminuten entfernt.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

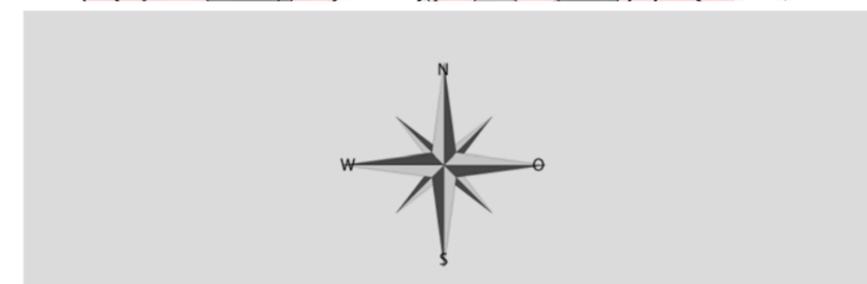
In Oberhaching/Deisenhofen sind jegliche Schulformen vorhanden, welche alle in Fuß- und Fahrradnähe zu erreichen sind. Seien es zahlreiche KiTas und Kindergärten, zwei Grundschulen, eine in naher Zukunft neu erbaute Realschule und FOS wie auch das Oberhachinger Gymnasium mit sprachlichem sowie naturwissenschaftlich-technologischem Zweig. Für die Schüler der Munich International School oder der Pater-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.

Von der S-Bahnstation Deisenhofen (S3) sind es ca. 20 Minuten in die Münchner Innenstadt. Weiterhin hält in Deisenhofen die Regionalbahn R58 (direkte Verbindung mit Rosenheim; hält auch in Holzkirchen, Kreuzstraße, Westerham, Bruckmühl, Heufeldmühle, Heufeld, Bad Aibling, Bad Aibling Kurpark und Kolbermoor. Fahrten zum Münchner Hauptbahnhof u.a. über Solln und Harras werden mit der RB58 während den Hauptverkehrszeiten ca. zweimal pro Stunde angeboten). Die Autobahn ist weit genug weg, um die Ruhe nicht zu stören, aber nahe genug, um schnell Richtung München oder in die Berge zu kommen.

Auch das Freizeitangebot lässt nichts zu wünschen übrig. Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege. Ob radeln, joggen oder Nordic Walking, Sie kommen aus der Tür und können gleich loslegen. Das aus natürlichen Quellen gespeiste Naturbad - 5 Autominuten vom Objekt entfernt - bietet im Sommer die passende Erfrischung. Weiterhin kann man im Sommer auch zum Deininger Weiher, der mit dem Fahrrad oder Auto leicht zu erreichen ist, zum Baden gehen und im Winter lädt der See zum Eisstockschießen ein. Der Grünwalder Forst ist eine der großen Frischluftschneisen für München und bietet mit dem Walderlebniszentrum Adrenalin im Kletterpark. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunenthal und Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

## LAGEPLAN





## OBJEKTBSCHREIBUNG

### Das Grundstück:

Das real geteilte Mittelhausgrundstück liegt in einer sehr beliebten und zentralen Lage von Deisenhofen. Es befindet sich in einer kleinen, gepflegten und familienfreundlichen Reihen-/Doppelhausiedlung, welche sich ideal in das Ortsbild von Deisenhofen einfügt. Zu dem Objekt gehören zudem eine Einzelgarage und ein Carport / Schuppen sowie eine gemeinschaftliche Zuwegung zum Hauseingang (zugeordnet per Miteigentumsanteile). Die gesamt zu erwerbende Grundstücksfläche beträgt somit 212 m<sup>2</sup>.

### Das Haus:

Das attraktive Reihenmittelhaus wurde 2008 erbaut und befindet sich in einem sehr guten und modernen Zustand. Mit beeindruckenden Deckenhöhen auf jedem Stockwerk erleben Sie hier ein luftiges, großzügiges Raumgefühl, das weit über das gewöhnliche Maß hinausgeht. Die konventionelle Dämmziegelbauweise und die durchdachten architektonischen Details erfüllen zudem jegliche Wünsche. Das Haus erstreckt sich über eine gesamte Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> sowie ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-Essbereich, welcher mit seinem direkten Zugang zur Süd-West-Terrasse eine einladende Atmosphäre schafft. Die Küche befindet sich angrenzend zum Essbereich und besticht durch ihre Größe und Helligkeit. Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit einer praktischen Einbaugarderobe und einem Gäste-WC.

Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Ausgang auf den Süd-West-Balkon, die Ihnen Raum für Rückzug und Erholung bieten. Ein Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Dusche und Badewanne ausgestattet ist, bietet Ihnen im zudem die Möglichkeit maximaler Entspannung.

Das ausgebautе Dachgeschoss mit einer sehr großen Dachgaube erweitert den Wohnraum erheblich. Hier finden Sie nicht nur ein weiteres Badezimmer, sondern auch eine vielseitig nutzbare Arbeitsecke, die ideal für Homeoffice ist.

Im Untergeschoss erwartet Sie weiterhin ein Hobbyraum mit großem Lichtschacht und tiefen Fenstern, der zahlreiche Möglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung eröffnet. Zudem stehen Ihnen ein Hauswirtschafts-/Technikraum und ein großer Kellerraum zur Verfügung – perfekt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Die uneinsehbare Süd-West-Terrasse, welche in den Sommermonaten ideal auch als zweites Wohnzimmer dient, rundet das Angebot ab und ermöglicht Ihnen entspannte Stunden im Freien.

## OBJEKTDATEN

### LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	Deisenhofen / Oberhaching
Flur-Nr.	Haus, Einzelgarage, Carport / Schuppen, 1/11 MEA an der Zufahrtsfläche —> Bekanntgabe nach Anfrage
Grundstücksfläche gesamt	212 m <sup>2</sup>

### HAUS

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr Gebäude	2008
Gesamtfläche	ca. 252 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Zimmer gesamt	5
Schlafzimmer	4
Bäder	2
Gäste-WC	1
zusätzliche Bereiche	Küche, Garderobe, Hobbyraum UG, Hauswirtschaftsraum, Keller
Außenbereich	Süd-Terrasse
Einbauküche	ja
Stellplatz	1 x Einzelgarage, 1x Carport / Schuppen
Zustand	modern, gepflegt & gute Bausubstanz



## OBJEKTDATEN

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Gas
Heizungstyp	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Baujahr Wärmeerzeuger	2008
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	A
Kennwert	30,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### KAUFPREIS

<b>Kaufpreis Haus</b>	<b>1.295.000 € inkl. Carport / Schuppen</b>
<b>Kaufpreis Einzelgarage</b>	<b>20.000 €</b>
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>1.315.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP</b>

### ALLGEMEINES

Bezug	nach Vereinbarung aber frühestens Ende des Jahres 2024
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

## HIGHLIGHTS / MERKMALE

### LAGE / GRUNDSTÜCK

- zentrale Lage, mitten im Herzen Deisenhofens
- nur wenige Gehminuten vom Zentrum und von der S-Bahn Deisenhofen entfernt
- Nachbarschaft bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern

### BAULICHE MERKMALE

- Baujahr 2008
- konventionelle und massive Dämmziegelbauweise
- Holzpfeifen-Dachstuhl
- Stahlbetonfundament
- Gaszentralheizung / Fußbodenheizung im gesamten Haus

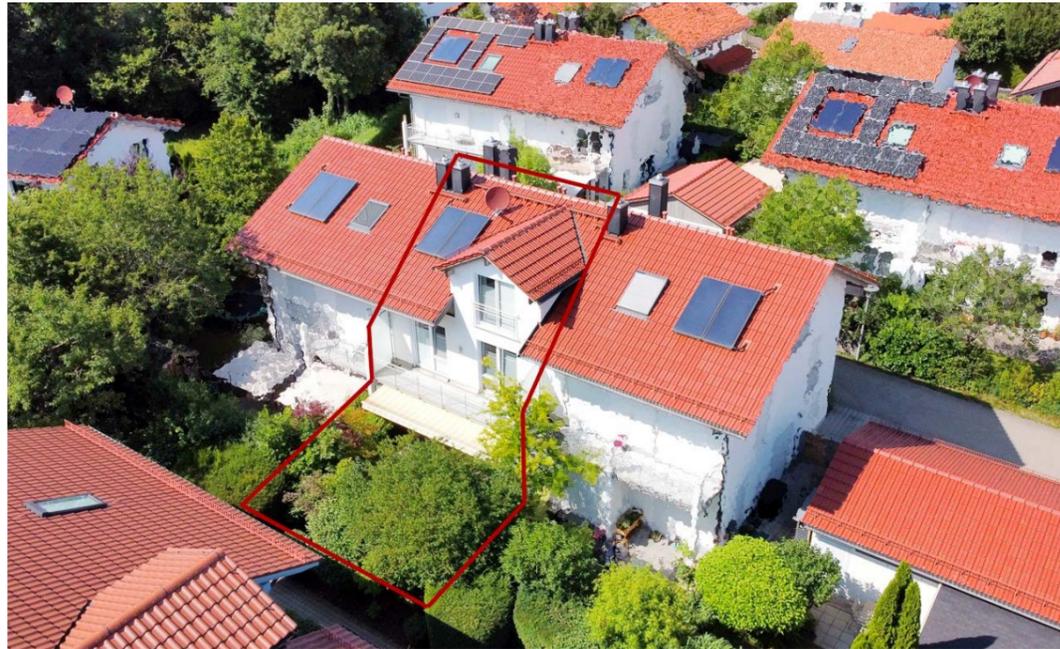
### AUFTEILUNG

- Wohnfläche ca. 177 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 75 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich mit Einbaugarderobe und Gäste-WC
- großzügiger Wohn-/ Essbereich
- große und helle Küche angrenzend zum Essbereich
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss
- ausgebautes Dachgeschoss mit Dachgaube, Badezimmer und Arbeitsecke
- Hobbyraum
- Technik-/Hauswirtschaftsraum
- Kellerraum
- Südterrasse und Südbalkon
- Einzelgarage und Carport/Schuppen

### AUSSTATTUNG

- Einbauküche in U-Form mit sämtlichen Elektrogeräten
- Fliesenboden im Eingangsbereich und den Sanitärräumen
- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Holzofenkamin
- selbsttragendes Treppengestell aus Buche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- DG-Badezimmer mit Dachflächenfenster und zusätzlichem Lüftungssystem
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Dachflächenfenster von VELUX
- Schreiner-Einbauschränke in der Garderobe, im Hobbyraum und im Dachstudio
- elektrische Rollläden im EG, OG und DG
- uneinsehbare und komplett geflieste Süd-Terrasse
- elektrische Sonnenmarkise

FOTOS



Außenansicht

Süd-West-Terrasse



FOTOS



Süd-West-Ansicht

FOTOS



Garderobe / Diele

FOTOS



Wohnbereich

Wohnbereich



Essbereich



FOTOS



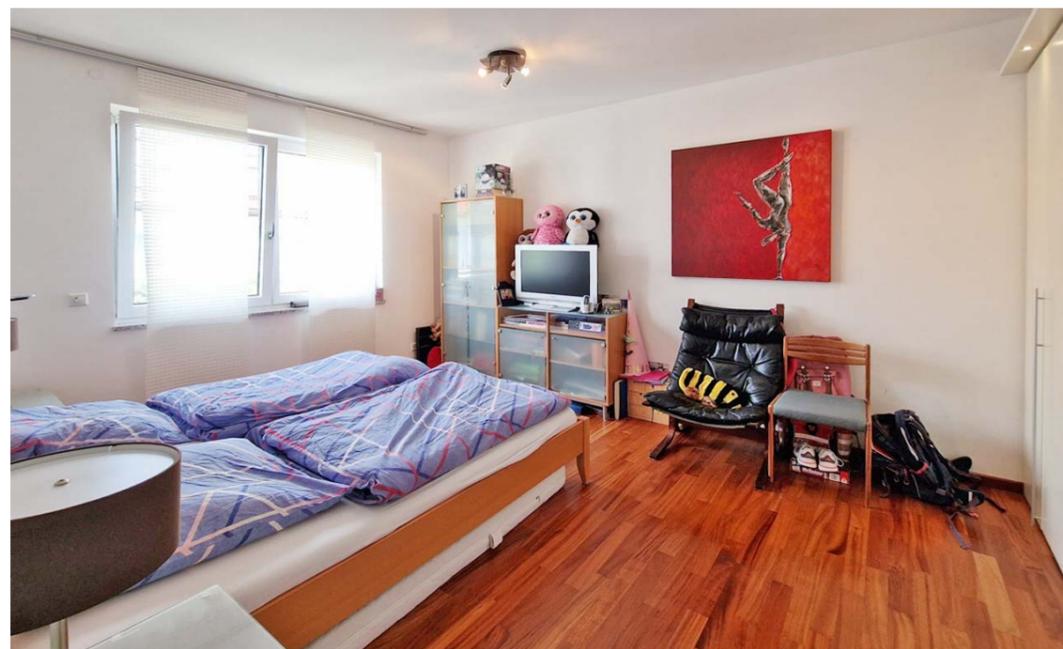
Küche

FOTOS



Kind 1

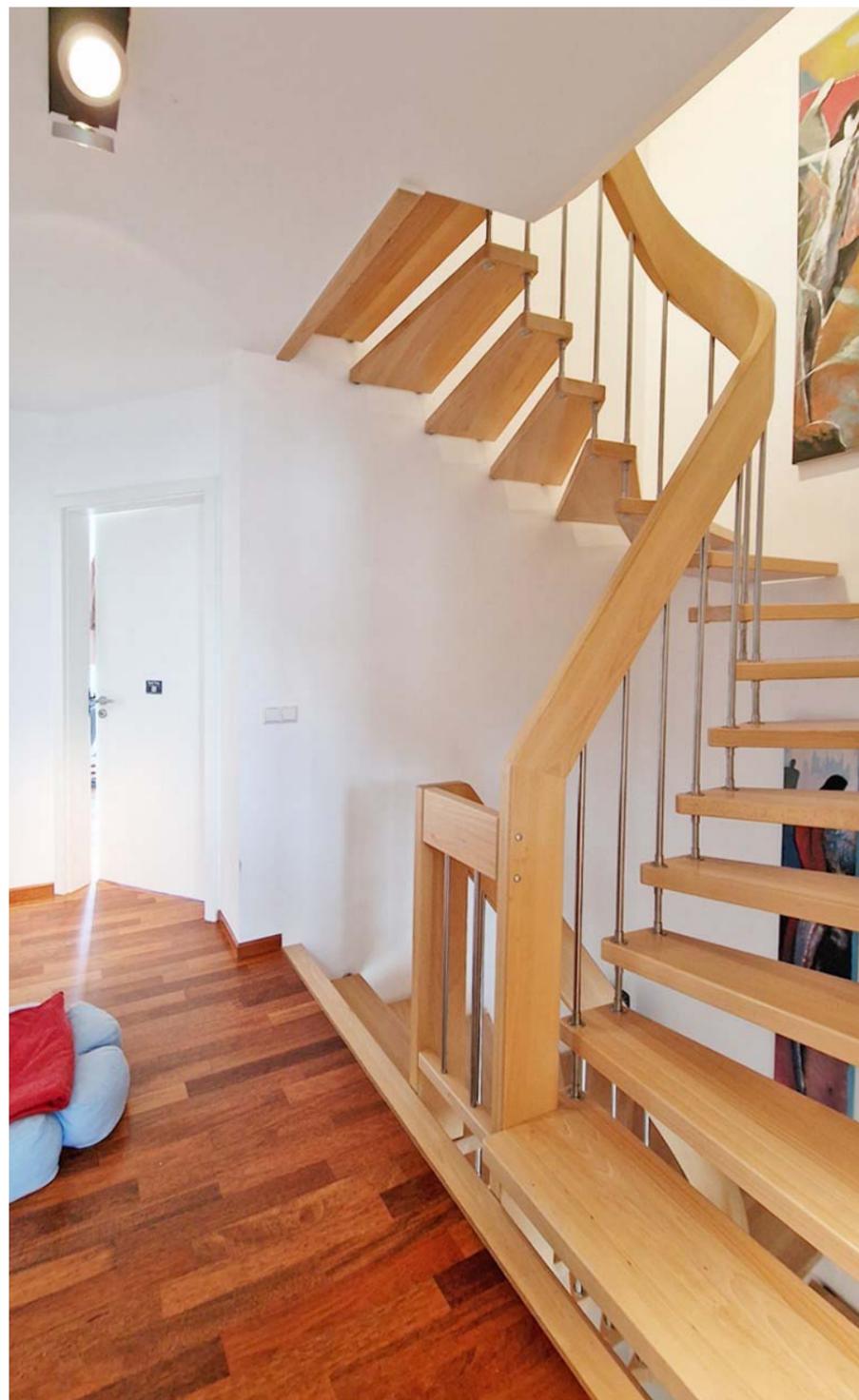
Schlafzimmer



Kind 2



FOTOS



Treppenhaus

FOTOS



Badezimmer OG

FOTOS



Dachstudio

Dachstudio



FOTOS



Badezimmer DG

FOTOS



Hobbyraum

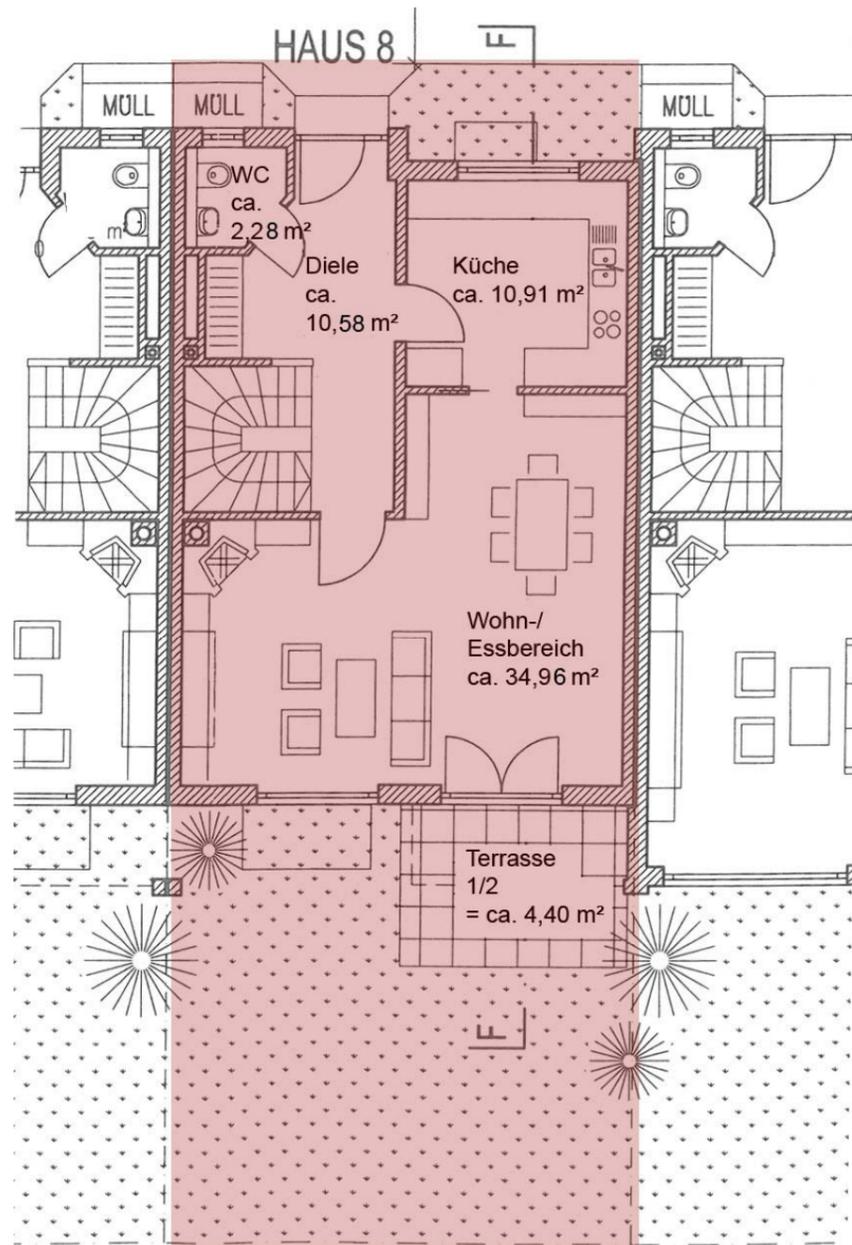
Einzelgarage / Schuppen-Carport



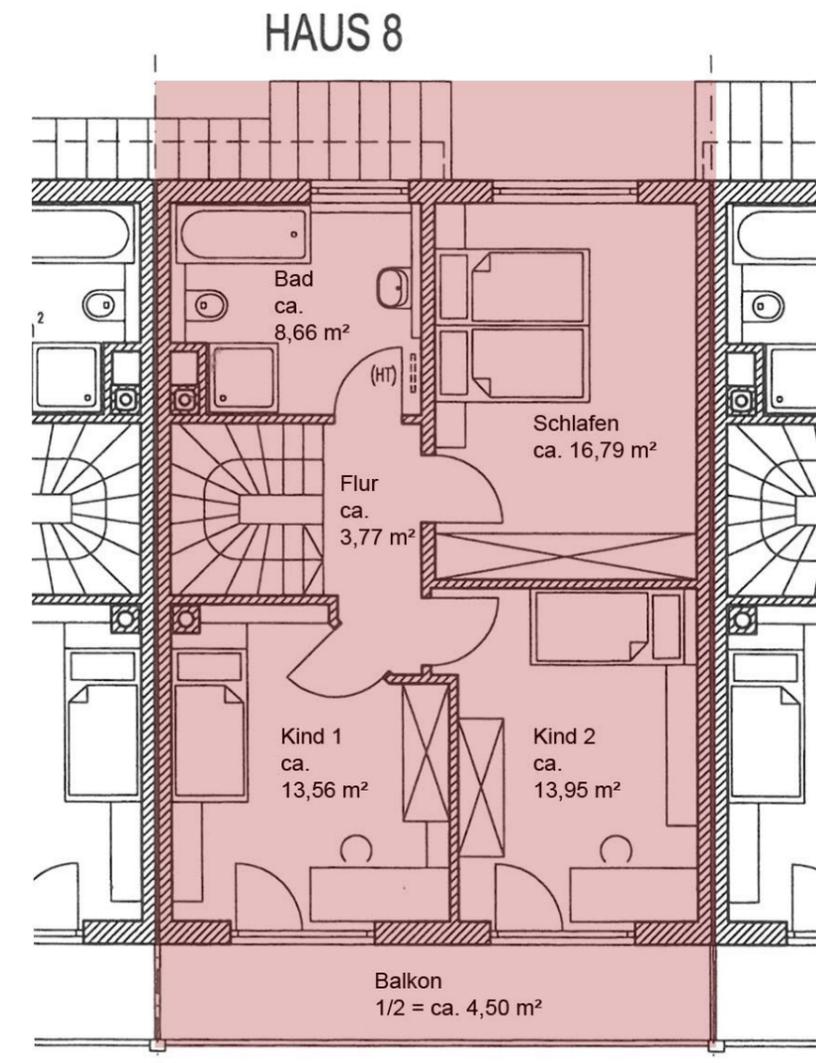
FOTOS



gemeinschaftliche Zufahrt



GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS

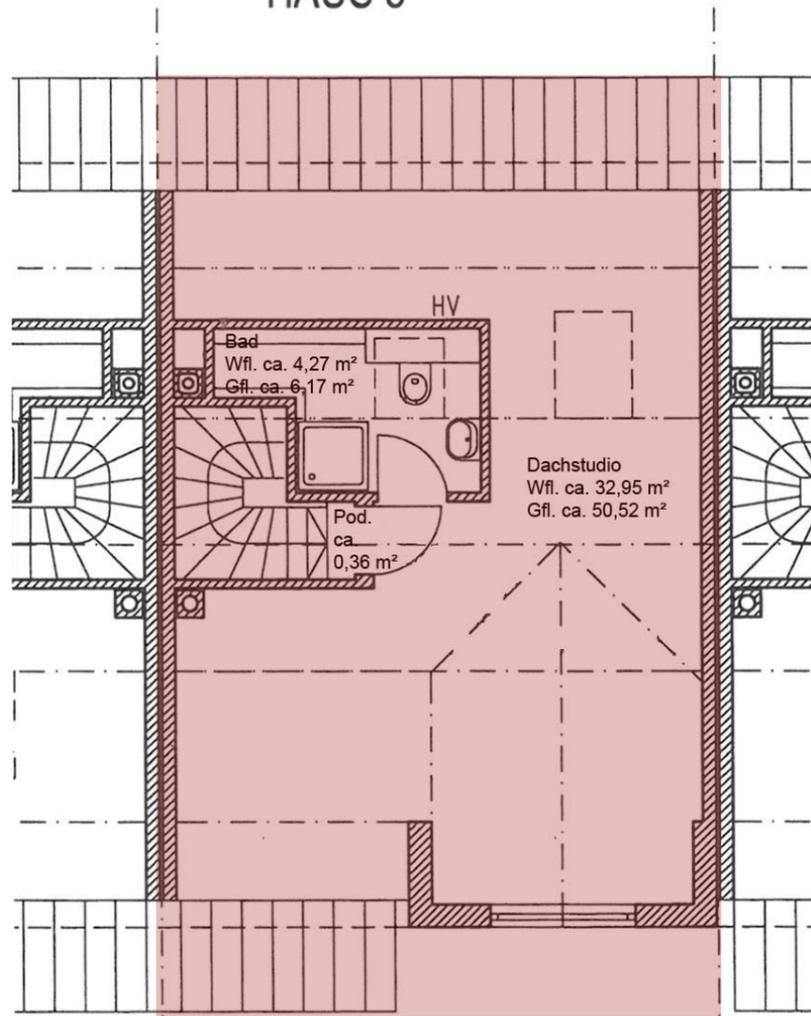


GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS





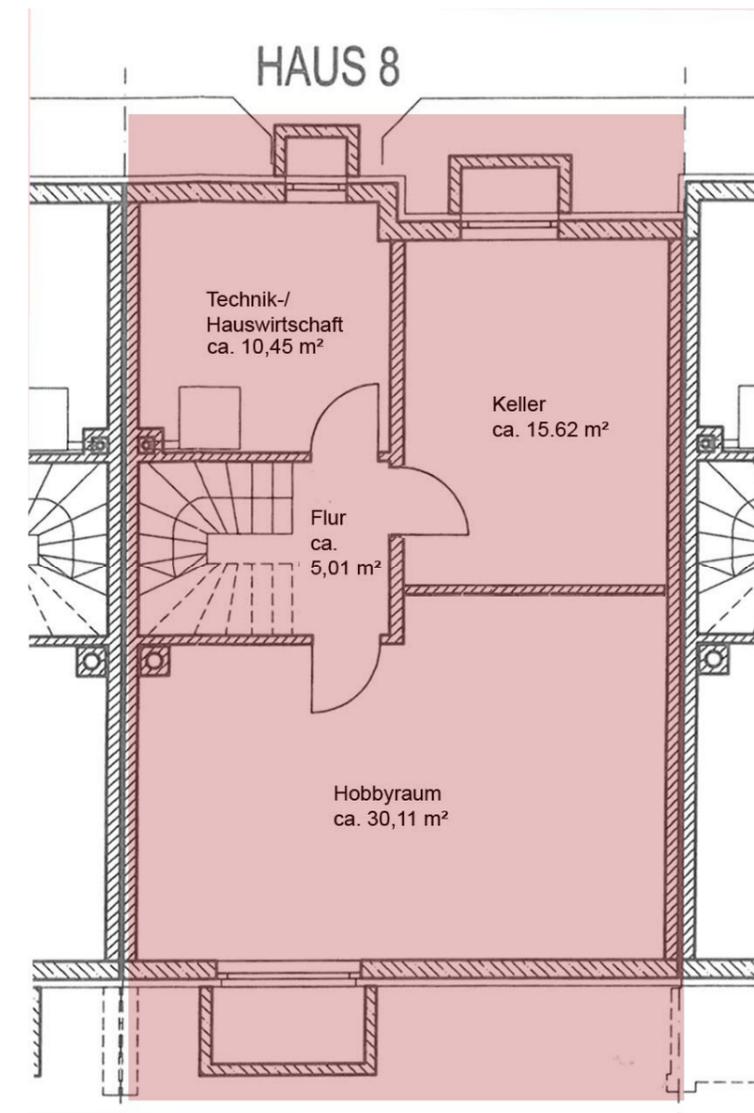
### HAUS 8



GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS



### HAUS 8



GRUNDRISS  
UNTERGESCHOSS





## FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Diele	10,58		10,58
	WC	2,28		2,28
	Küche	10,91		10,91
	Wohn-/Essbereich	34,96		34,96
	Süd-Terrasse	4,40	4,40	8,80
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	3,77		3,77
	Bad	8,66		8,66
	Schlafen	16,79		16,79
	Kind1	13,56		13,56
	Kind 2	13,95		13,95
	1/2 Balkon	4,50	4,50	9,00
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Podest	0,36		0,36
	Dachstudio	32,95	17,57	50,52
	Bad	4,27	1,90	6,17
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur		5,01	5,01
	Technik-/Hauswirtschaft		10,45	10,45
	Keller		15,62	15,62
	1/2 Hobbyraum	15,05	15,06	30,11
<b>Gesamt</b>		<b>176,99</b>	<b>74,51</b>	<b>251,50</b>

Alle Maße sind Circaangaben 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](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.



