



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Einfamilienhaus mit großem Grundstück
in idyllischer Ortsrandlage**





LAGEBESCHREIBUNG

Das Haus befindet sich in dem idyllischen kleinen Ort Stefanskirchen mit ca. 550 Einwohnern. Dieser ist ein Teil der Gemeinde Ampfing mit insgesamt ca. 6.900 Einwohnern. Diese befindet sich inmitten des oberbayrischen Landkreises Mühldorf am Inn.

Die Gemeinde Ampfing bietet eine gute Infrastruktur - Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, -krippe, -hort sowie eine Grund- und eine Mittelschule befinden sich direkt in der Gemeinde. Ein Kindergarten befindet sich direkt in Stefanskirchen.

Auch das Zentrum der Kreisstadt Mühldorf mit einem umfangreichen Veranstaltungsprogramm mit Festen und Konzerten, Museen, Ausstellungen, Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten ist in 15 Minuten zu erreichen.

Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Mühldorf, Waldkraiburg, Haag i.OB und Gars.

Die Bahnstationen Ampfing oder Schwindegg sind mit dem Auto oder mit dem Bus bequem zu erreichen. Von diesen benötigt man mit dem Zug nach Mühldorf etwa 8 Min. oder zum Münchner Hbf. etwa 53 Min.

Auch in der Freizeit ist hier einiges geboten: Die durch Berge und Seen geprägte Landschaft bietet beste Bedingungen für Rad-, Wander- und Langlauftouren.



Zu Fuß:

Bäckerei	06 Min.
Busstation Stefanskirchen	05 Min.

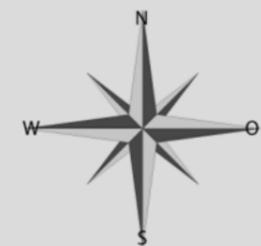
Mit dem Auto:

Ampfing	07 Min.
Mühldorf am Inn	15 Min.
Schwindegg	10 Min.
München (Zentrum)	55 Min.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:

Bahnhof Ampfing	12 Min.
Bahnhof Schwindegg	19 Min.
Mühldorf am Inn	30 Min.
München Hbf.	1 Std.15 Min.

LAGEPLAN





OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das Einfamilienhaus wurde 1972 in solider Ziegelbauweise auf einem 1.319 m² großen Grundstück am Ortstrand von Stefanskirchen errichtet.

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine Garage und zwei Gartenschuppen.

Durch die Hanglage des Grundstückes kann das Untergeschoss teilweise als vollwertiger Wohnraum genutzt werden, da die Aufenthaltsräume im Süden ebenerdig zum Garten anschließen. So wird auch das Erdgeschoss teilweise zum Obergeschoss.

Die Etagen sind durch ein Treppenhaus miteinander verbunden.

Das Haus bietet sich aufgrund seiner Aufteilung auch zur Nutzung als Zweifamilienhaus an.

Erdgeschoss / Obergeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Eingangsbereich / Flur, ein Gäste-WC, ein Badezimmer inkl. Wanne und Dusche, eine Küche und 4 Zimmer zur Nutzung als Schlaf- oder Wohnräume. Zudem befindet sich auf der Südseite ein ca. 12 m² großer Balkon.

Untergeschoss / Erdgeschoss

Diese Etage verfügt über einen geräumigen Flur, eine Waschküche, einen Heizungsraum inkl. Tank, ein Bad mit Dusche sowie 3 Räume und eine Küche. Dieses Geschoss verfügt über einen eigenen separaten Zugang von außen.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird momentan als Speicherplatz genutzt. Es ist in zwei Räume unterteilt. Bei einem Ausbau könnte man etwa eine Wohnfläche von 61 m² umsetzen.

Das Haus ist momentan vermietet. Die Kaltmiete beträgt 1.201,48 €. Bei Eigenbedarf ist eine Kündigung mit der gesetzl. Frist von 3 Monaten problemlos möglich.

Bei einem Abriss wäre die Bebauung mit einem Doppelhaus oder auch einem Dreispänner realisierbar.

OBJEKTDATEN

HAUS UND GRUNDSTÜCK

Adresse	auf Anfrage
Grundstücksgröße	1.319 m ²
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1972
Zustand	sanierungsbedürftig
Etagenanzahl	3
Wohnfläche	ca. 162,20 m ²
Nutzfläche	ca. 94,20 m ²
Zimmer	7
Bäder und WCs	3
Küche	Einbauküche
Stellplatz	Einzelgarage
Bezugsfrei	Das Haus ist vermietet.

ENERGIE DATEN

Befeuerungsart	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	Bedarf
Energieeffizienzklasse	Energieausweis ist beantragt.

OBJEKTDATEN

KAUFPREIS

Kaufpreis	449.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuerin	Frau Alina Seiz (089 444 55 66 –14)

MERKMALE

- Massivbauweise
- Großer Süd-Ostgarten
 - Idyllische Lage
- Gut auszubauendes Dachgeschoss
 - Großer Südbalkon
 - Süd-Terrasse
- Auch als ZFH nutzbar

AUSSENBILDER



Süd-West-Ansicht

Süd-Ansicht



AUSSENBILDER



Ost-Ansicht

FOTOS EG/OG



Wohnbereich EG/OG

Süd-Balkon



Küche EG/OG



FOTOS EG/OG



Esszimmer EG/OG

FOTOS UG/EG



Küche UG/EG

Badezimmer EG/OG



Wohnbereich UG/EG



FOTOS UG/EG



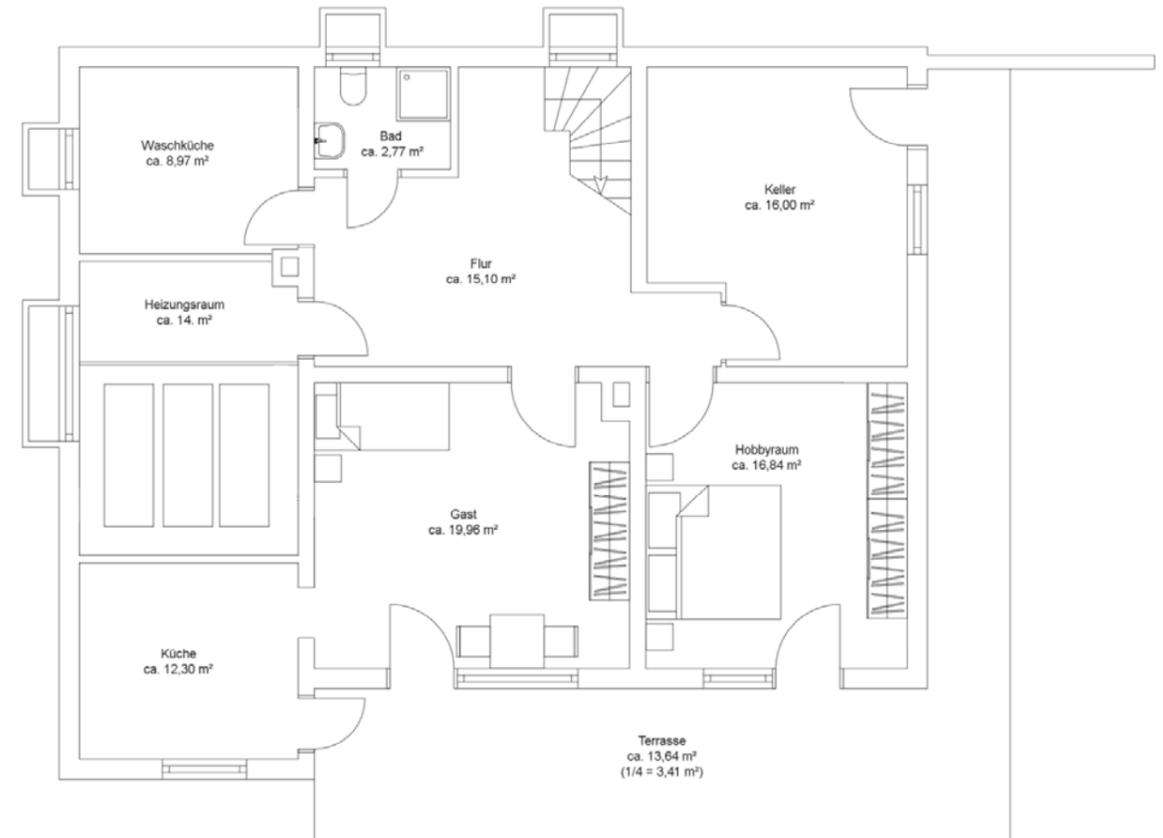
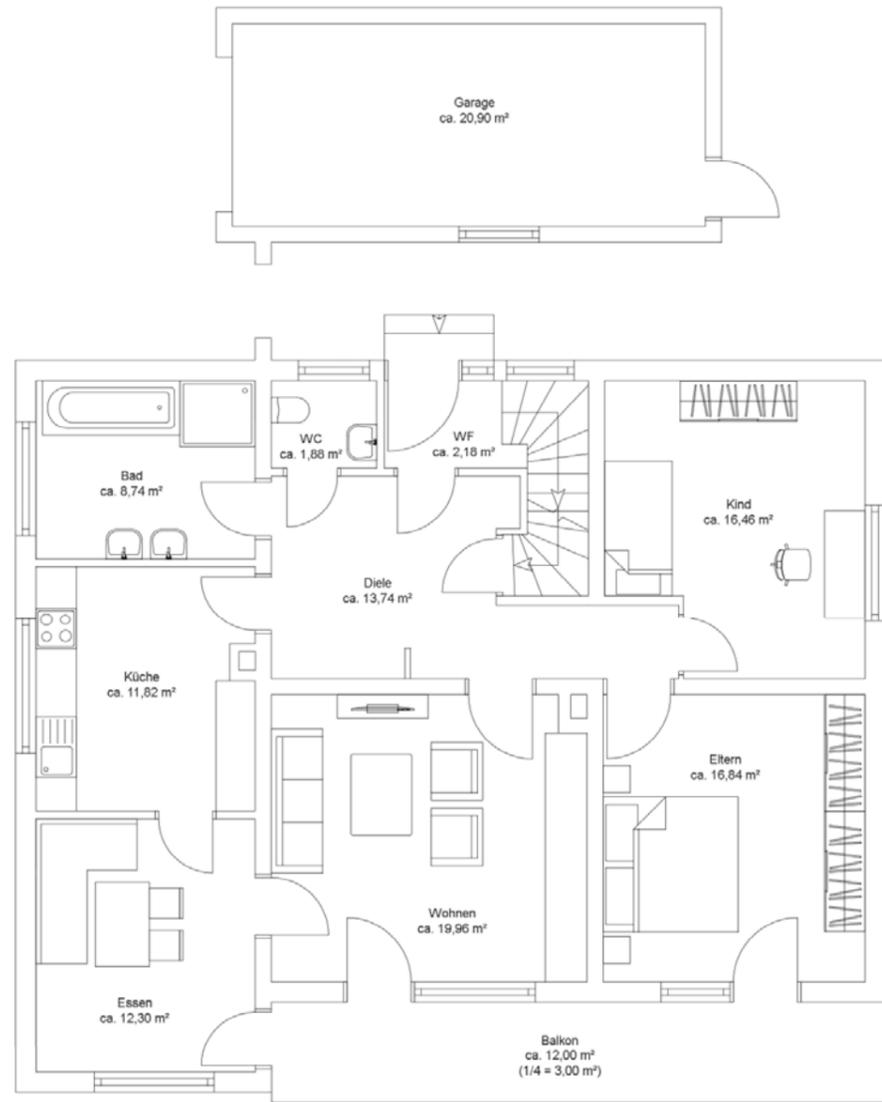
Zimmer UG/EG

Bad UG/EG

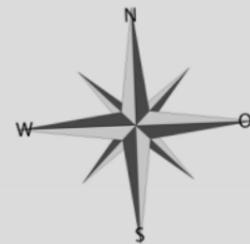


FOTOS TREPPEN





GRUNDRISS
ERDGESCHOSS / OBERGESCHOSS



GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG / OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Wohnen	19,96		19,96
	Eltern	16,84		16,84
	Kind	16,46		16,46
	Essen	12,30		12,30
	Küche	11,82		11,82
	Diele	13,74		13,74
	Bad	8,74		8,74
	WC	1,88		1,88
	Windfang	2,18		2,18
	Balkon (1/4)	3,00	9,00	12,00
	Garage		20,90	20,90
Gesamt		106,92	29,90	136,82
UG / EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Gast	19,96		19,96
	Hobbyraum	16,84		16,84
	Küche	12,30		12,30
	Keller		16,00	16,00
	Waschküche		8,97	8,97
	Heizungsraum		14,00	14,00
	Flur		15,10	15,10
	Badezimmer	2,77		2,77
	Terrasse (1/4)	3,41	10,23	13,64
Gesamt		55,28	64,30	119,58
Gesamt		162,20	94,20	256,40

Bei einem Ausbau des Dachgeschosses könnte man etwa eine zusätzliche Wohnfläche von 61 m² umsetzen.

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.

