



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

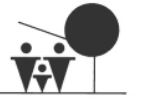


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Ihr zukünftiges Zuhause!  
Reizvolles Eckhaus mit großzügigem Südgarten**







## OBJEKTbeschreibung

### Das Grundstück:

Das absolut ruhig gelegene 353 m<sup>2</sup> große und real geteilte Eckgrundstück liegt am süd-östlichen Ortrand von Alling. Es befindet sich in einer architektonisch ansprechenden Reihenhaussiedlung, welche sich städteplanerisch ideal in das Ortsbild von Alling einfügt.

### Das Haus:

Das Reiheneckhaus wurde im Jahre 1979 erbaut und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Zudem erfüllen die wertbeständige Ziegelbauweise mit Betonelementen und die durchdachten Details auch jegliche Wünsche. Das Haus erstreckt sich über eine gesamte Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> sowie ca. 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Erdgeschoss, welches durch eine offene Raumaufteilung überzeugt, besteht aus einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer, einem großzügigen Küchen- / Essbereich, einem Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe und einem Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne. Da das derzeitige Schlafzimmer sehr geräumig ist und in der Ursprungsplanung mit zwei Zimmern geplant war (siehe Grundriss), kann dieses problemlos nochmals geteilt werden. Weiterhin befindet sich auf der Südfront des Hauses ein großer Balkon, welcher über zwei Ausgänge zu betreten ist.

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und vermittelt durch die große Fensterfront und den Weitblick über die Nachbarschaft ein sehr besonderes Wohngefühl. Das Dach-Studio kann durch die nachträgliche Dachisolierung ideal als weiteres Schlafzimmer, Büro oder auch als Hobbyzimmer genutzt werden.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum mit großem Lichtschacht sowie ein Heiz-/Kellerraum (wird derzeit auch als Werkstatt genutzt) und ein Waschraum.

Der schön angelegte und vom Gärtner gepflegte Garten verfügt über eine große Terrasse mit Markise und ist zudem mit einer Ausrichtung nach Süden optimal gelegen.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg konstant modernisiert und instandgehalten. Unter anderem wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Fensteraustausch (2-fach verglaste Kunststofffenster)
- Erneuerung der Dachdämmung
- Modernisierung des Gäste-WCs und des Badezimmers (Naturstein und Maß-Eichenmöbeleinbauten)
- Renovierung des Balkons und der Hausfassade
- Kanalsanierung

## OBJEKTDATEN

### LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde / Stadt	Alling / Fürstenfeldbruck
Flur-Nr.	Bekanntgabe nach Anfrage
Grundstücksgröße	ca. 353 m <sup>2</sup>

### HAUS

Gebäudetyp	Reiheneckhaus
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr Gebäude	1979
Gesamtfläche	ca. 197 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Zimmer gesamt	je nach Aufteilung 4-5
Schlafzimmer	je nach Aufteilung 3-4
Bäder	1
Gäste-WC	1
zusätzliche Bereiche	Garderobe, Hobbyraum UG, Heizraum / Werkstatt, Waschküche
Außenbereich	Süd-Terrasse und Südgarten, Geräteschuppen
Einbauküche	ja, offene Küche
Stellplatz	nein
Zustand	sehr gepflegt, größtenteils modernisiert



## OBJEKTDATEN

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Gas
Heizungstyp	Zentralheizung, Heizkörper
Baujahr Wärmeerzeuger	1999
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	F
Kennwert	166 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### KAUFPREIS

<b>Kaufpreis</b>	<b>815.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP</b>

### ALLGEMEINES

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

## HIGHLIGHTS / MERKMALE

### LAGE / GRUNDSTÜCK

- Alling, Nahe des Fünfseenlandes
- idyllische Ruhe & grüne Umgebung
- Grundstücksgröße: 353 m<sup>2</sup>
- Realteilung des Grundstücks

### BAULICHE MERKMALE

- architektonisch gelungene Reihenhaussiedlung
- Baujahr 1979
- massive Ziegelbauweise mit Betonelementen
- Holzdachstuhl / Satteldach
- doppelseitige Kommunwand zum Nachbarn
- Gaszentralheizung / Heizkörper im gesamten Haus
- Betonfundament

### AUFTEILUNG

- Wohnfläche ca. 138 m<sup>3</sup>
- Nutzfläche ca. 59 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe
- großzügiger Wohn-/ Essbereich mit offener Küche
- 2-3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss
- ausgebautes Dach-Studio
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Heizraum / Waschraum
- Südterrasse und Südbalkon
- Geräteschuppen

### AUSSTATTUNG

- Panoramafenster (EG bis DG auf der gesamten Südseite)
- Schreiner-Einbauküche in U-Form
- Natursteinbadezimmer mit begehbare Dusche und Maß-Eichenmöbeleinbauten
- Gäste-WC aus Natursteinfliesen
- Schreinereinbauten: Ahorntrappe, Ahorntüren und Einbauschränke auf allen Stockwerken
- Ahornparkett in allen Wohnbereichen
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Jalousien in den Schlafräumen und Wohnzimmer

FOTOS



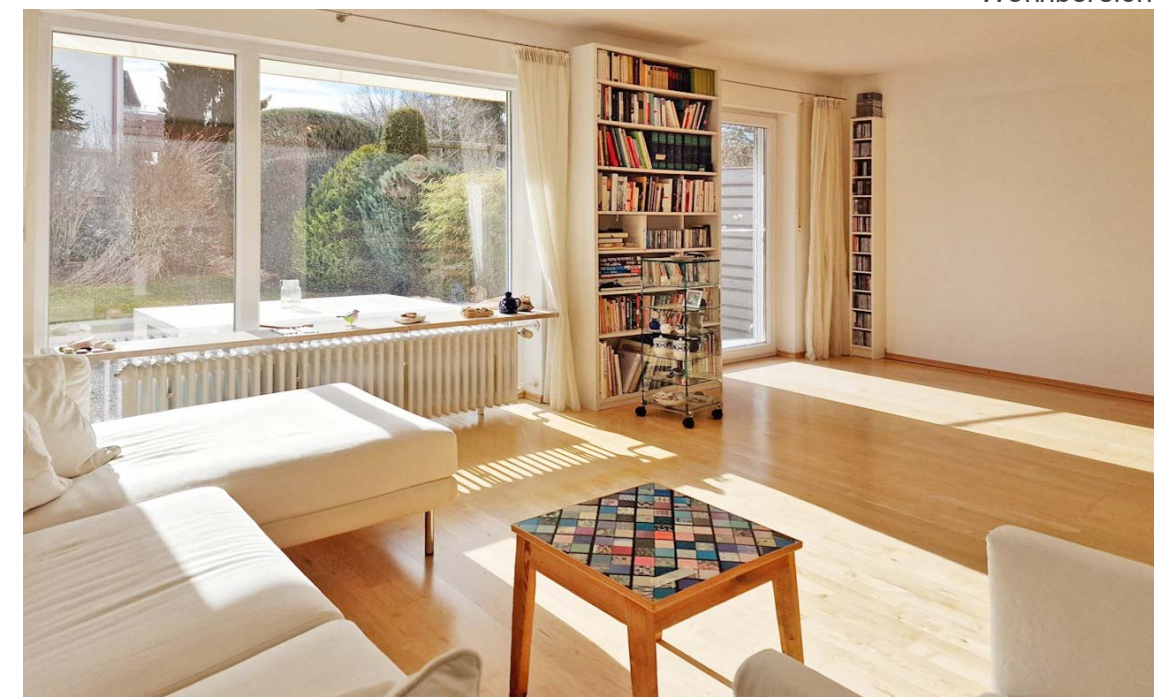
Eingang / Garderobe

FOTOS



Wohn- / Essbereich

Wohnbereich



FOTOS



Küche

FOTOS



Schlafzimmer OG (Teilung möglich)

Wohn- / Essbereich



Badezimmer OG



FOTOS



Badezimmer OG

FOTOS



Kinderzimmer OG

Balkon OG

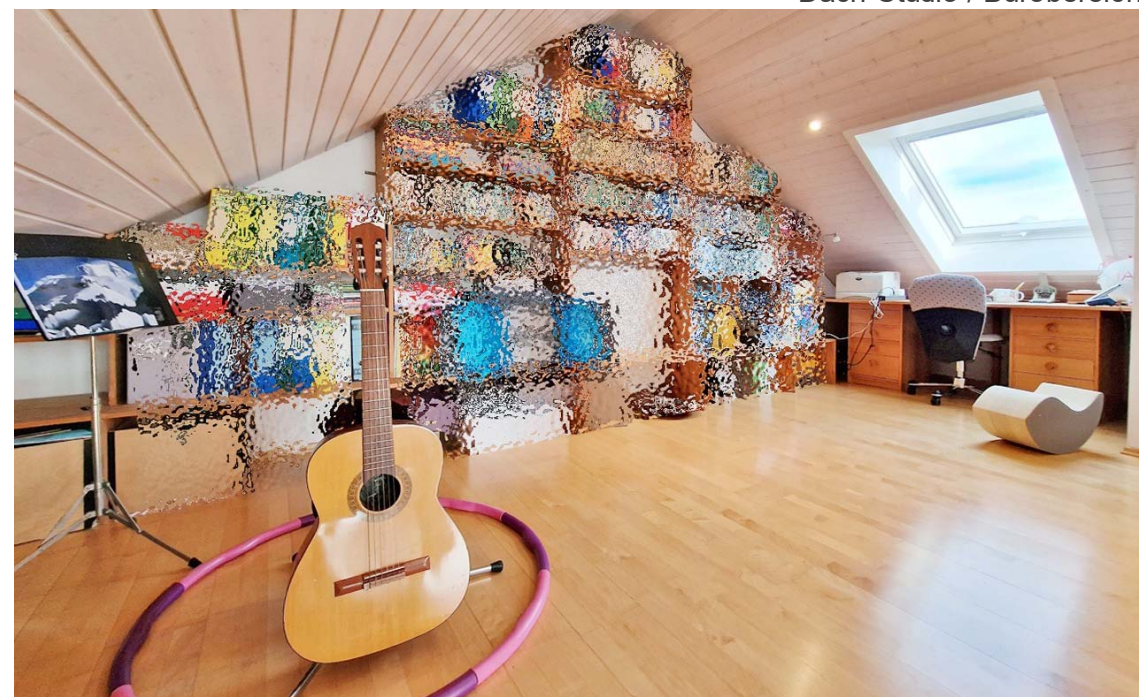


FOTOS



Dach-Studio

Dach-Studio / Bürobereich



FOTOS



Dach-Studio

FOTOS



Garten / Terrasse / Außenansicht

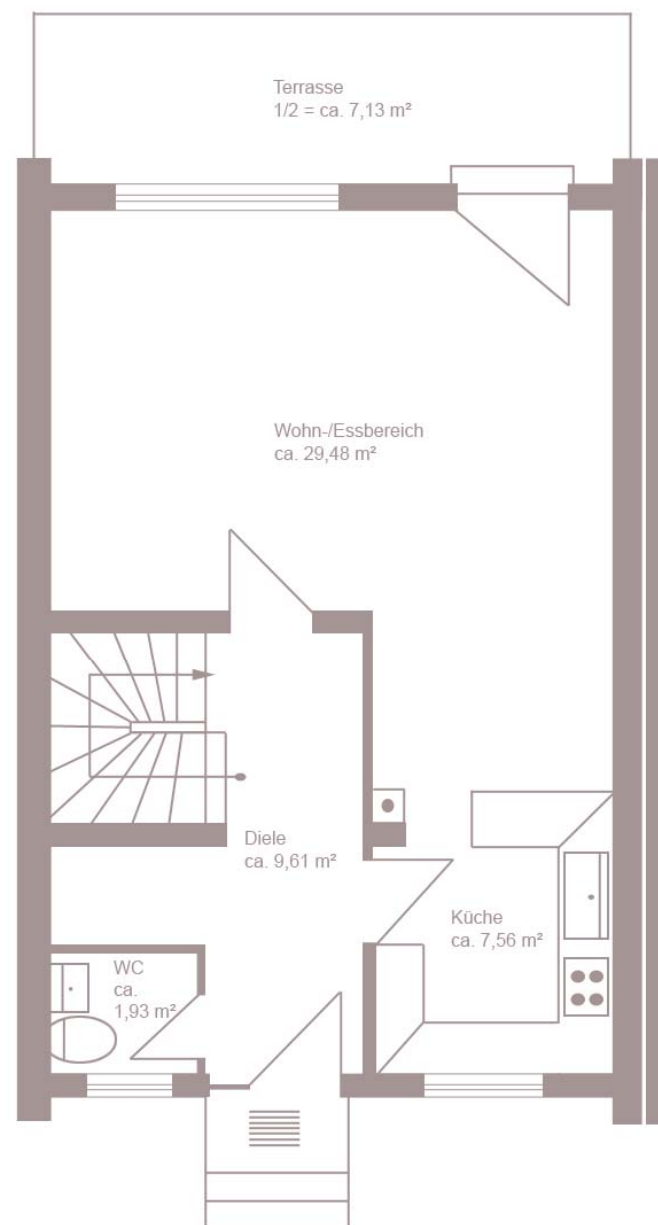
Hauseingang



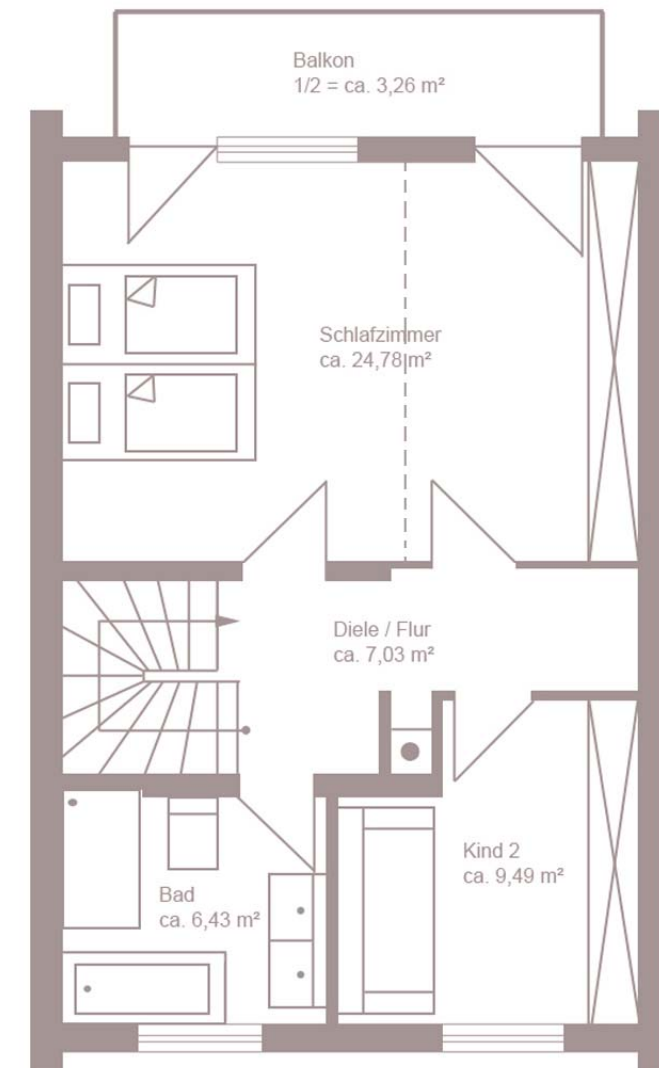
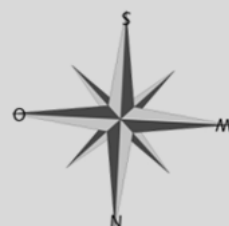
FOTOS



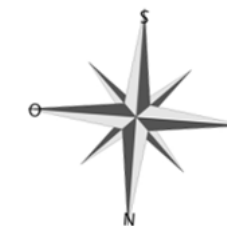
seitlicher Gartenzugang / Geräteschuppen

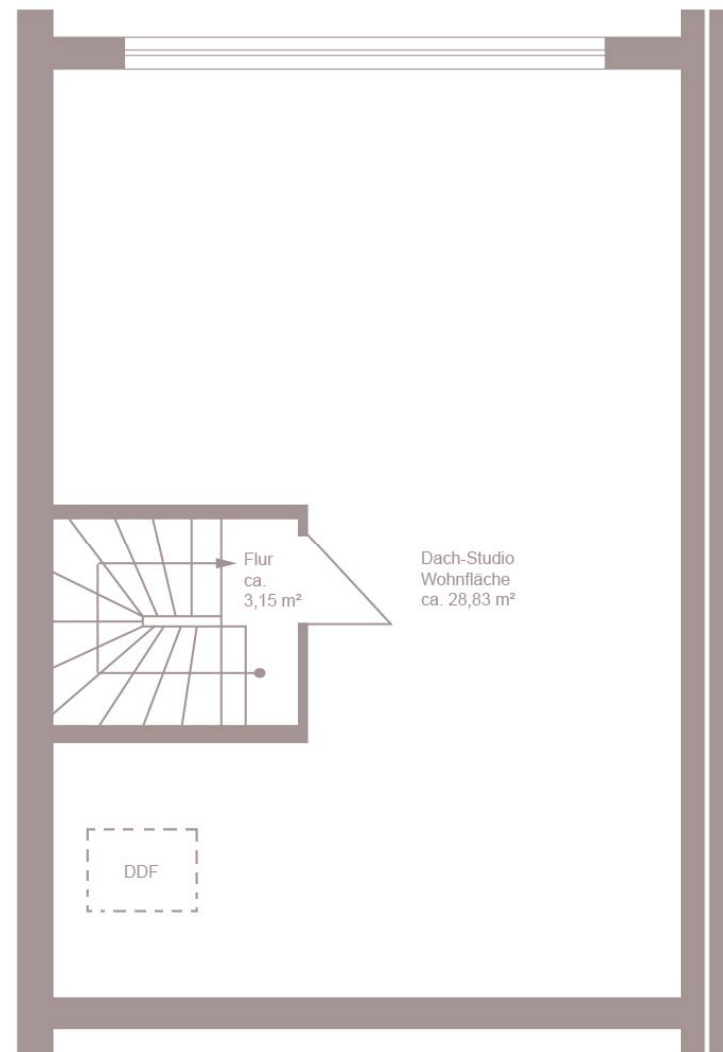


GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS

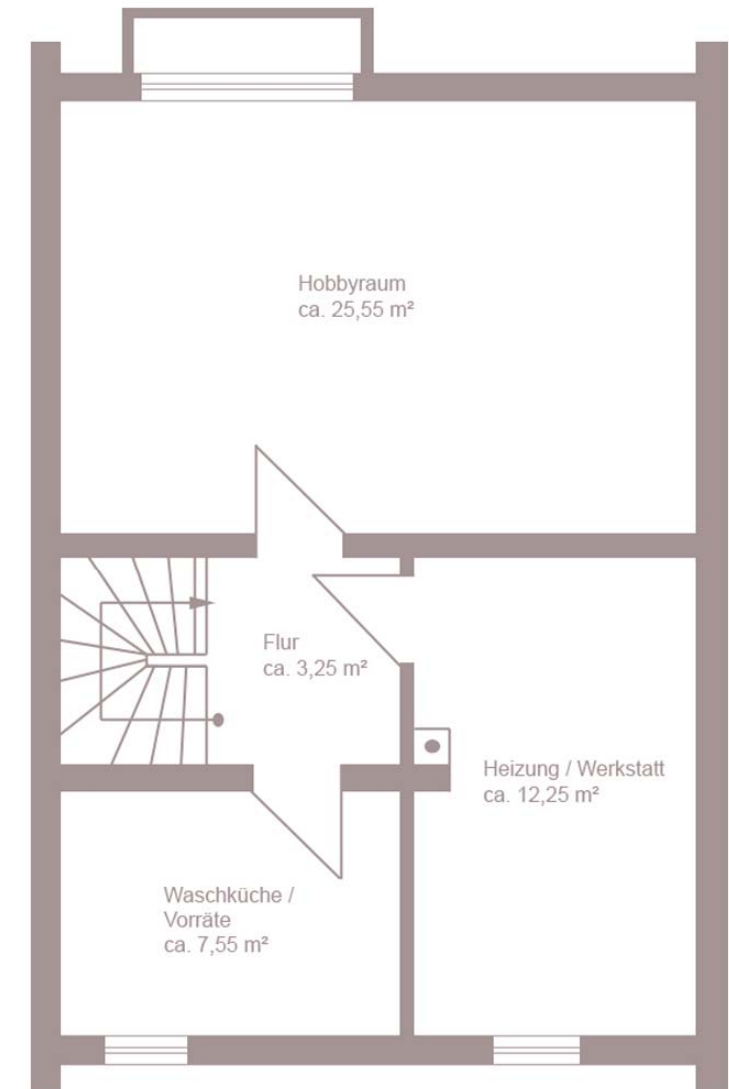
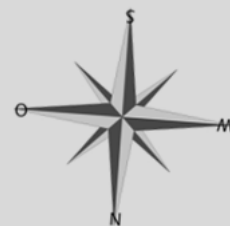


GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS

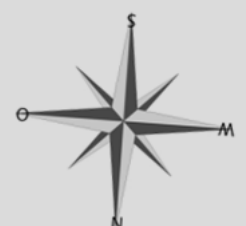


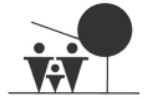


GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS



GRUNDRISS  
UNTERGESCHOSS





## FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Diele	9,61		9,61
	Küche	7,56		7,56
	Ess- / Wohnbereich	29,48		29,48
	Gäste-WC	1,93		1,93
1/2	Terrasse	7,13	7,13	14,26
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Schlafzimmer	24,78		24,78
	Kinderzimmer	9,49		9,49
	Bad	6,43		6,43
	Diele / Flur	7,03		7,03
1/2	Balkon	3,26	3,26	6,52
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Dach-Studio	28,83		28,83
	Flur	3,15		3,15
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Hobbyraum		25,55	25,55
	Flur		3,25	3,25
	Heizung / Werkstatt		12,25	12,25
	Waschküche / Vorräte		7,55	7,55
Gesamt		138,68	58,99	197,67
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.

