



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

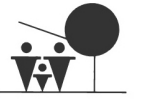


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



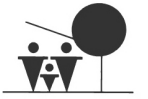
www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Im Herzen von Deisenhofen!
Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großem Hobbyraum
82041 OBERHACHING | DEISENHOFEN





LAGEBESCHREIBUNG

DEISENHOFEN - ZWISCHEN NATUR UND STADT

Die Gemeinde Oberhaching mit dem Ortsteil Deisenhofen vereint idyllisches Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Diese begehrte Wohnlage südlich von München bietet alles, was das Herz begehrt: von exzellenten Freizeitmöglichkeiten über erstklassige Bildungseinrichtungen bis hin zu einer optimalen Verkehrsanbindung.

In bester Lage von Deisenhofen liegt dieses überschaubare und attraktive Mehrfamilienhaus. Von hier aus ist alles fußläufig zu erreichen und auch die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen liegt weniger als 10 Gehminuten entfernt.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine Cafés und feine Restaurants findet man hier neben Feinkostläden oder anderen ortsüblichen Einzelhandelsgeschäften. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei.

In der Gemeinde sind jegliche Schulformen vorhanden, welche alle in Kürze zu erreichen sind. Seien es zahlreiche Kindergärten, zwei Grundschulen, ein in naher Zukunft neu erbauter Schulcampus (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.

Von der S-Bahnstation Deisenhofen (S3) sind es ca. 20 Minuten in die Münchner Innenstadt. Weiterhin hält in Deisenhofen die Regionalbahn RB58 (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.

OBJEKTDESCHEIBUNG

DAS WOHNGEBÄUDE

Das gepflegte Mehrparteienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten wurde im Jahr 2002 in massiver Ziegelbauweise errichtet.

Es verfügt über eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen und ist an das Gasnetz angeschlossen. Das Gebäude befindet sich in einem energetisch guten Zustand.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Waschraum mit separaten Anschlüssen für jede Wohnung, ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

DIE WOHNUNG

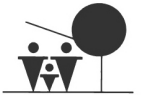
Diese helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf ca. 80 m² Wohnfläche verteilen sich zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon, zwei Badezimmer sowie eine separate Küche. Der Balkon ist mit einer Sonnenmarkise ausgestattet und bietet einen schönen, grünen Ausblick.

Die Wohnung ist mit einem pflegeleichten Vinylboden sowie Fliesen ausgestattet. Eine praktische Abstellnische mit Einbauschränk bietet zusätzlichen Stauraum.

Besonderes Highlight ist der großzügige Hobbyraum im Untergeschoss, der über zwei Lichtschächte natürlich belichtet wird und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Büro, Fitnessraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein separates Kellerabteil sind der Wohnung zugeordnet und runden das Angebot positiv ab.

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2020 unbefristet vermietet und eignet sich somit für Kapitalanleger.



OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	Oberhaching
Gebäudetyp	reines Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	8 Wohnungen, 2 Hobbyräume + 11 Tiefgaragenstellplätze
Aufzug	ja
Baujahr Gebäude	2002
Gemeinschaftsflächen	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum
Rücklagen WEG inkl. Waschraum	80.024,80 € (Stand: 31.12.2024)

WOHNUNG

Miteigentumsanteile	Wohnung 94,94 / 1.000 Hobbyraum 16,00 / 1.000 TG-Stellplatz 4,39 / 1.000
Wohngeld Wohnung	397 € mtl. (aus WP 2025) davon auf Mieter umlagefähig ca. 201 €
Wohnfläche	ca. 94,09 m ² inkl. 1/2 Hobbyraum
Nutzfläche	ca. 18,82 m ² zzgl. Kellerabteil
Etage	1. OG
Zimmer	3
Badezimmer	2
Küche	1
Fenster	Kunststofffenster - zweifach verglast (Baujahr)
Bodenbelag	Vinyl + Fliesen

OBJEKTDATEN

Balkon	ja, südlich ausgerichtet
Kellerabteil	ja
Hobbyraum	ja
TG-Stellplatz	ja
Zustand	gepflegt
Bezug / Übergabe	unbefristet vermietet

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Radiatoren
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	B
Kennwert	68 kWh/(m ² *a)

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	530.000 €
Kaufpreis TG-Stellplatz	20.000 €
Provision	3,57 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

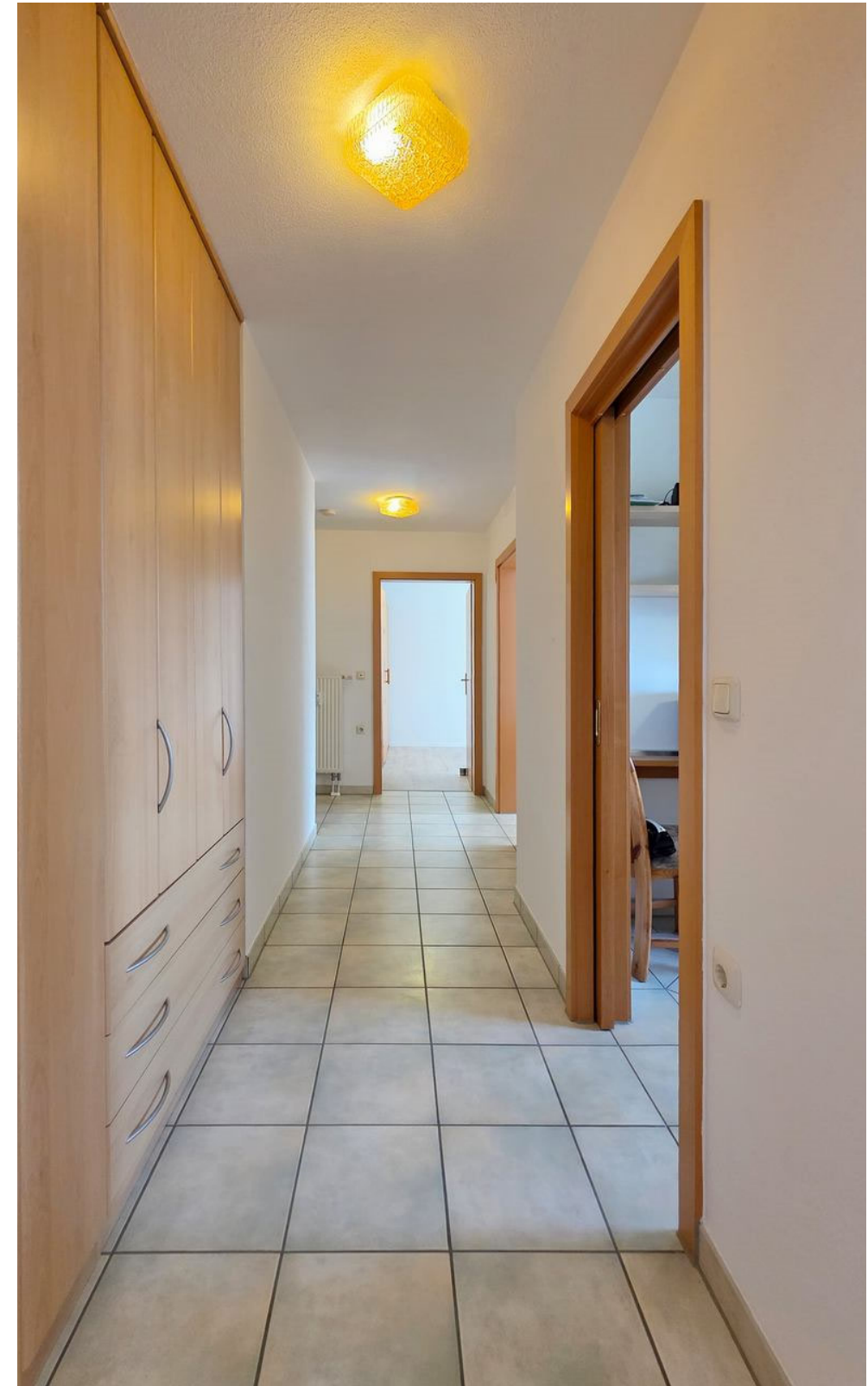
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

FOTOS



Eingangsdiele / Bad 2

FOTOS



Flur

FOTOS



Wohnzimmer

FOTOS



Schlafzimmer

Wohnzimmer



Gästezimmer / Büro



FOTOS



Badezimmer

FOTOS

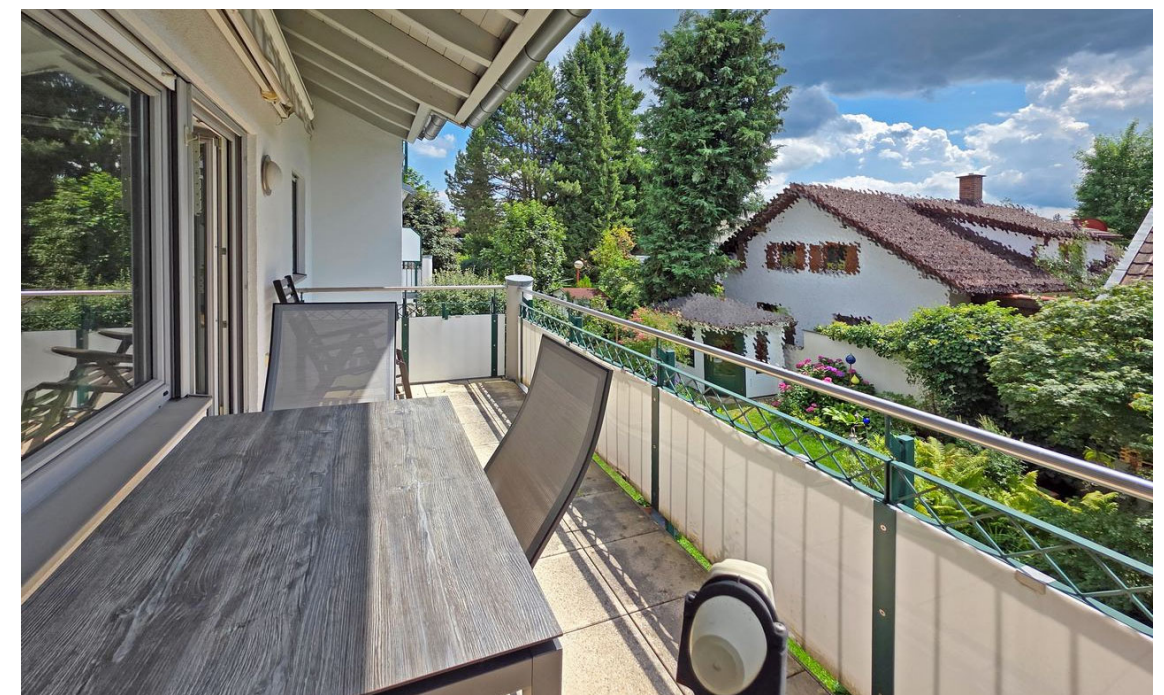


Hobbyraum

Küche



Balkon



FOTOS



Außenansicht - Zufahrt

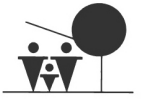
Südansicht



FOTOS

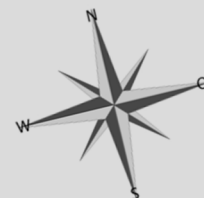


Eingangsbereich



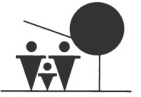
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Diele / Flur	9,05		9,05
Abstellnische	0,93		0,93
Küche	6,14		6,14
Badezimmer 1	6,43		6,43
Badezimmer 2	3,25		3,25
Schlafzimmer	15,23		15,23
Gäste / Kind / Büro	10,38		10,38
Wohnzimmer	23,86		23,86
Balkon	5,19	5,19	10,37
Hobbyraum	13,63	13,63	27,26
Gesamt	94,09	18,82	107,72

FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE



WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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.

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.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

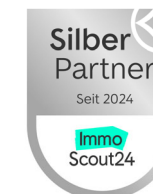
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

hausinterne Hausverwaltung

Mietverwaltung

hauseigener ehem. Notariatsrat - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de