



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

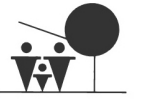


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



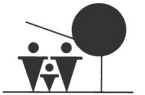
www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Zentrum von Oberhaching

82041 OBERHACHING



LAGEBESCHREIBUNG

BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN

Die eigenständige Gemeinde Oberhaching erfreut sich insbesondere bei Familien, Sport- und Naturliebhabern an äußerster Beliebtheit.

Eingebettet in üppiges Grün erstreckt sich die Gemeinde entlang des Perlacher/Grünwalder/- und Deisenhofener Forsts und dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen. Modernes Landleben in einer familienorientierten, traditionellen Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur zur Münchner Innenstadt (ca. 15 km) macht Oberhaching zu einer der Spitzenlagen im Münchner Süden.

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.

Freizeit und Erholung? Suchen Sie sich etwas aus!

Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege. Das aus natürlichen Quellen gespeiste Further-Naturbad bietet im Sommer die passende Erfrischung. Der beliebte Deininger Weiher lädt zum Baden ein und das nahe Isartal zu langen Spaziergängen. Der Grünwalder Forst bietet mit dem Walderlebniszentrum Adrenalin im Kletterpark. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunnthal und Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

Auch für Wochenend-Ausflüge in die Berge oder zu den umliegenden Seen ist Oberhaching mit der Anbindung an die A8/A995 der ideale Ausgangspunkt.

Sei es ein Ausflug an den Chiemsee, Tegernsee, Schliersee, Starnberger See oder Ammersee - Sie haben die Qual der Wahl.

Die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen (S3 Holzkirchen-Mammendorf) verbindet den Ort mit München und dem Umland. Weiterhin hält in Deisenhofen der Meridian (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 dem Meridian während den Hauptverkehrszeiten ca. zweimal pro Stunde angeboten).

Diverse Buslinien verbinden Deisenhofen mit umliegenden Orten wie z.B. Neuperlach Süd, Grünwald, Höllriegelskreuth, Dietramszell, Geretsried, Sauerlach, Putzbrunn, Haar, Heimstetten, Endlhausen und Wolfratshausen.

OBJEKTDESCHEIBUNG

DIE WOHNANLAGE

Die Anlage befindet sich im Zentrum von Oberhaching, unweit von Geschäften, Restaurants und Ärzten entfernt.

Sie besteht aus 3 Häusern mit insgesamt 21 Wohnungen auf 1.962 m² Grund und wurde im Jahr 1996/97 in solider Massivbauweise errichtet.

Die Häuser sind vollständig unterkellert und verfügen über eine Tiefgarage mit insgesamt 32 Stellplätzen.

Zudem wurden die Anlage 2019 an das Geothermie-Netz (Fernwärme) angeschlossen. Der Primärenergieverbrauch liegt bei 67 kWh/(m²*a) und der Endenergieverbrauch bei 91 kWh/(m²*a).

DIE WOHNUNG

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung, mit einer reinen Wohnfläche von ca. 46 m² befindet sich in einem Gebäude mit 8 Wohnungen im 2. OG (DG) und ist durch ein helles und offenes Treppenhaus zu erreichen. Die Wohnung liegt ruhig auf der von der Straße abgewandten Seite des Gebäudes.

Alle Räume werden durch eine Diele miteinander verbunden.

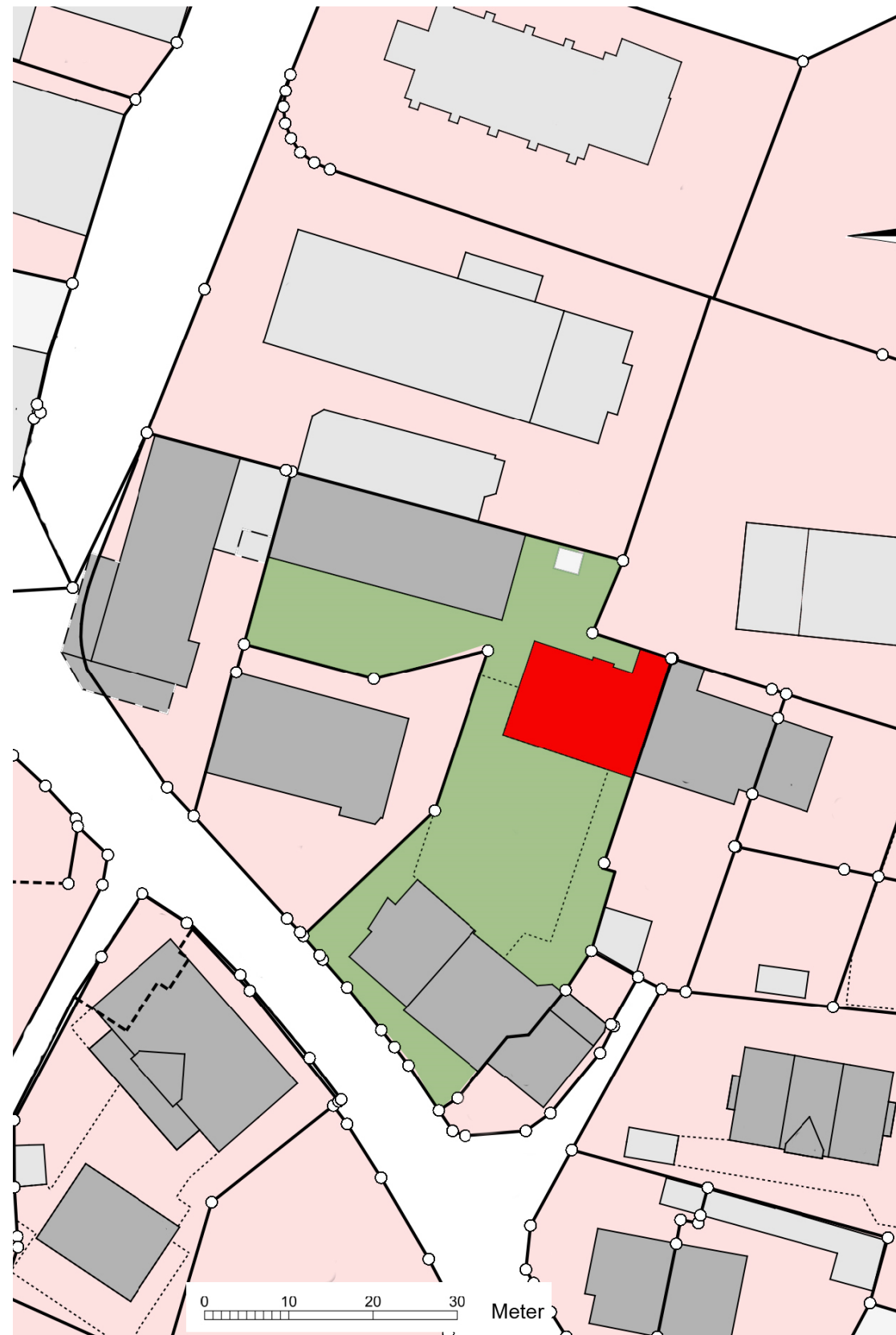
Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Die Einbauküche verfügt über reichlich Platz und jegliche Elektrogeräte. Das Schlafzimmer mit begehrter Kleiderkammer und Badezimmer ensuite ist nach Nord-Westen und der Straße abgewandten Rückseite ausgerichtet. Das Badezimmer verfügt über eine Regendusche, Waschbecken, Toilette sowie einen Anschluss für die Waschmaschine und Handtuchheizkörper (die Waschmaschine ist im Kaufpreis enthalten).

Im Wohnbereich befindet sich eine großzügige Gaube mit Weitblick und im Schlafzimmer haben Sie einen Blick ins Grüne.

In der Wohnung wurden 2019 umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, unter anderem der Parkettboden und die Einbauküche. Auch das Badezimmer wurde umfangreich im Jahr 2019 renoviert.

Zur Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil sowie ein ebener TG-Stellplatz.

LAGEPLAN



OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Hierfür bitten wir um Kontaktaufnahme
Gebäudetyp	Anlage mit 3 Häusern und 1 Tiefgarage
Freiflächengröße	1.962 m ²
Einheiten	21
Verwaltung	WEG
Aufzug	nein
Baujahr	1996/97
Zustand	gepflegte Anlage
Etagen	UG - 2.OG (DG)

WOHNUNG

Miteigentumsanteil	Wohnung 31/1.000 TG-Stellplatz 2/1.000
Wohnfläche	ca. 46 m ²
Nutzfläche	ca 15 m ² inkl. Kellerabteil
Zimmer	2
Bad	1
Kellerabteil	abgeschlossenes Abteil mit 6,22 m ²
Stellplatz	ebener TG-Stellplatz
Etage	2. OG / DG
Bezug	frei

OBJEKTDATEN

Instandhaltungsrücklage Wohnungen (Stand: 01.01.2024)	Gesamt: 32.246,51 € Anteil: 1.068,00 €
Instandhaltungsrücklage Tiefgarage (Stand: 01.01.2024)	Gesamt: 28.124,76 € Anteil: 878,90 €
Wohngeld Wohnung und Tiefgarage (lt. WP 2025)	223 € davon auf Mieter umlagefähig ca. 130 €

ENERGIE DATEN

Befeuerungsart	Fernwärme seit 2019
Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	Verbrauch
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	91 kWh/(m ² *a)

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	345.000 €
Kaufpreis Stellplatz	25.000 €
Gesamtpreis	370.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuerin	Frau Natalie Ritter (089 444 55 66 -12)

FOTOS



Diele

FOTOS



Küche

Wohnen/Essen



FOTOS



Küche

FOTOS



Wohnen

FOTOS



Schlafen

Wohnen/Essen



Schlafen



FOTOS



begehbare Kammer

Ausblick vom Schlafzimmer



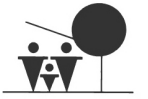
FOTOS



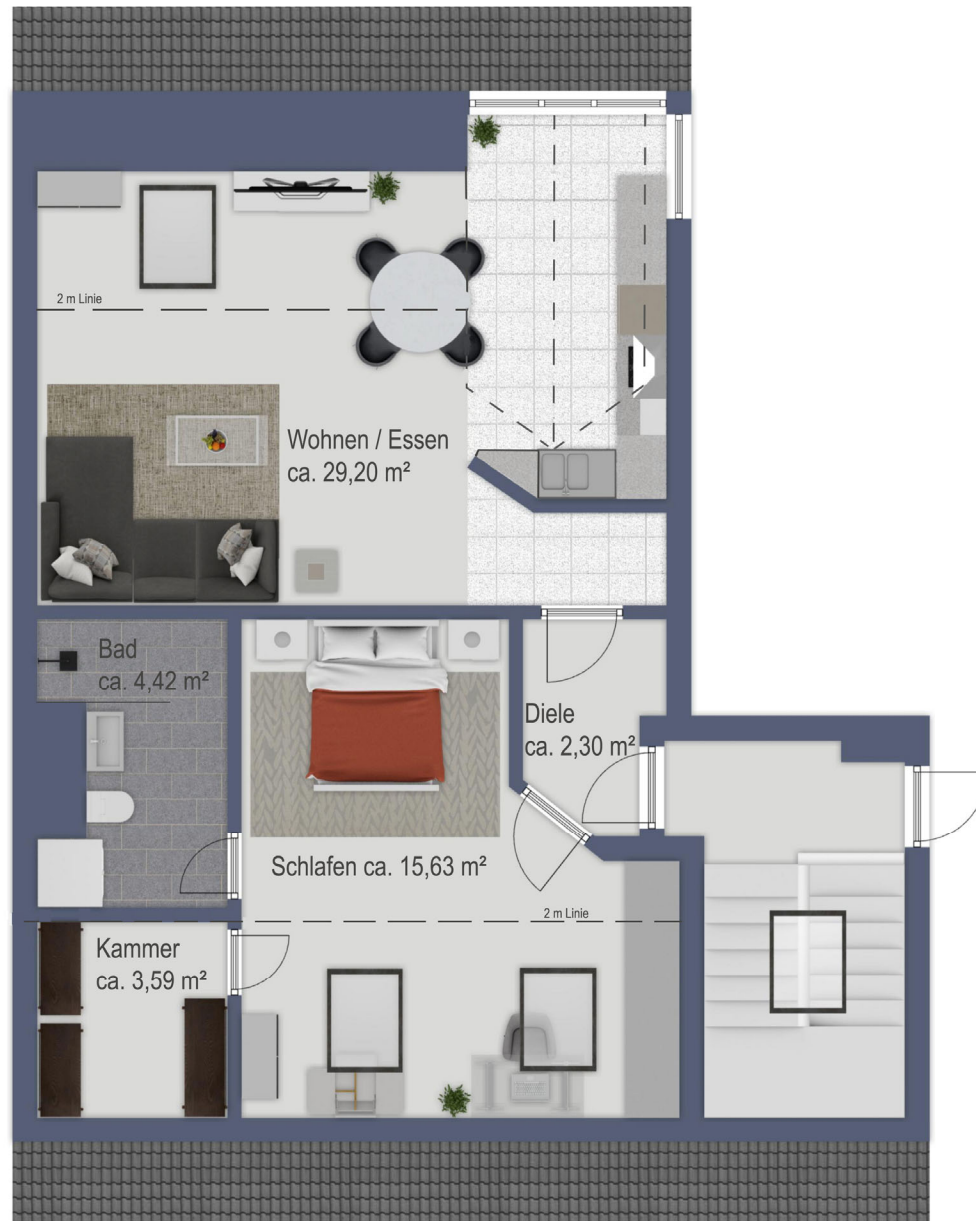
Bad

Bad





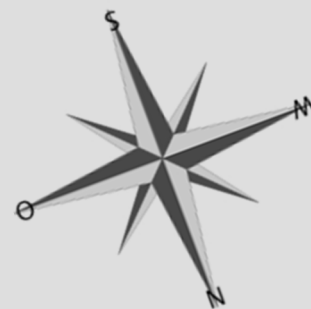
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

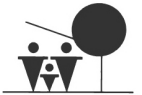


	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Diele	2,30		2,30
Wohn/Essen	25,90	3,30 (Dachschräge)	29,20
Schlafen	12,60	3,03 (Dachschräge)	15,63
Bad	4,42		4,42
begehbare Kleiderkammer	0,80	2,79 (Dachschräge)	3,59
Kellerabteil		6,22	6,22
Gesamt	46,02	15,34	61,36

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

GRUNDRISS DG





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:

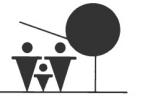
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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)

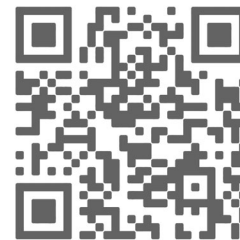
An die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

- 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.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

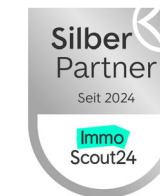
Durchführung von Behördengängen

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