



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

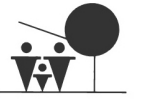


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

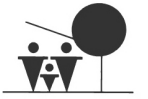
**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Erstbezug nach Sanierung:  
2-Zimmer-Wohnung mit Garten in Taufkirchen**

EICHENSTR. 19 IN 82024 TAUFKIRCHEN





## LAGEBESCHREIBUNG

### GRÜNE UMGEBUNG ZUM WOHLFÜHLEN NAHE DER INNENSTADT

Taufkirchen, zwischen Oberhaching und Unterhaching im Hachinger Tal gelegen, zählt mit seinen ca. 18.000 Einwohnern zu den beliebten Wohnorten im südlichen Münchner Landkreis.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Fußläufig von der Wohnung aus liegen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und -krippen sowie Restaurants. Auch das Gewerbegebiet Brunntal u.a. mit IKEA, Metro, unterschiedlichen Outlet Stores, Hagebaumarkt, Fitnessstudios usw. ist in Kürze zu erreichen.

Die S-Bahn - S3 Taufkirchen - ist in etwa 10 Gehminuten zu erreichen, von dort dauert die Fahrt in die Münchner Innenstadt 20 Minuten.

Ebenfalls hervorragend ist die Anbindung an die Autobahn A8 Salzburg/München, über die Sie in Richtung Salzburg schnell zu zahlreichen bayrischen Seen (Chiemsee, Schliersee) oder in die Alpen gelangen und Ihr Wochenende genießen können.

Auch die Freizeitmöglichkeiten lassen in Taufkirchen nichts zu wünschen übrig: Für Golfliebhaber befindet sich die Golf Range Brunntal mit dem PKW nur 10 Minuten entfernt. Genauso nah liegt auch der Perlacher Forst, der zu langen Spaziergängen, Ausflügen oder Erholungsmöglichkeiten einlädt.

Trotz der Nähe zur Innenstadt München bietet Taufkirchen seinen Anwohnern die Möglichkeit zur Aktivität und Erholung zugleich. Ein perfekter Platz für Ihr neues Zuhause.



## OBJEKTDESCHEIBUNG

### WOHNANLAGE

Das gepflegte Wohnhaus liegt zentral in Taufkirchen, lediglich wenige Minuten von der S-Bahn Taufkirchen sowie dem Einkaufsgebiet mit jeglichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Die Anlage wurde 2009/10 energetisch komplett saniert. Die Wohnanlage besitzt eine Sammeltiefgarage, einen gepflegten Innenhof und wurde in einer massiven Ziegelbauweise erbaut.

### WOHNUNG

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung besteht aus einem geräumigen Eingangsbereich, einem hellen Wohn-/Essbereich, einer Küche (keine Einbauküche vorhanden), einem Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und separater Gästetoilette, sowie einem hellen Schlafzimmer mit eigener Terrasse. Herzstück der Erdgeschosswohnung ist der großzügige Garten, der sich von dem Schlafzimmer um das Gebäude bis vor die Terrasse des Wohnzimmers erstreckt. Die Gartenpflege obliegt dem Mieter.

Die gesamte Wohnung wurde soeben grundsaniert: Im Wohnbereich und in den Schlafräumen wird derzeit ein Vinylboden in Holzoptik verlegt und in Küche, Fluren und Bad wurde ein moderner, grauer Fliesenboden verlegt. Die Wohnung wird zudem frisch gestrichen übergeben.

Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil. Weiterhin befinden sich im Untergeschoss noch ein Fahrrad- und Kinderwagenraum, ein Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Münzwasch- und Trockenraum.

Ein ebenerdiger TG-Stellplatz bzw. ein Hofstellplatz, welcher viel Platz zum Einparken, Aussteigen und Ausladen bietet, können angemietet werden.

### MERKMALE

- sehr zentrale Lage
- energetisch sanierte Wohnanlage (2009/10)
- gepflegte Wohn- und Außenanlage mit Innenhof
- umfangreiche Sanierung der Wohnung (2025/2026)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- graue Fliesen in Bad, Flur und Kochbereich
- Vinylboden in Holzoptik
- Garten mit zwei Terrassen (Pflege obliegt dem Mieter)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Münzwasch- und Trockenraum im UG
- Fahrradhaus im Innenhof
- gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum im UG
- Kellerabteil
- Kabelanschluss / Telekom-Glasfaser
- ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz oder Hofstellplatz anmietbar
- Anmietung von 2 Jahren - danach unbefristet

## OBJEKTDATEN

### GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Eichenstr. 19, 82024 Taufkirchen
Gebäudetyp	Wohnhaus / Massivbauweise
Baujahr	1974
Energetische Sanierung Heizungsanlage	2009/10 2017
Aufzug	ja

### WOHNUNG

Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche incl. Terrasse	ca. 60,11 m <sup>2</sup>
Garten	ja, ca. 90 m <sup>2</sup> , Pflege obliegt dem Mieter
Zimmer	2
Einbauküche	nein
Kellerabteil	ja
Sanierung der Wohnung	2025/2026
Ausrichtung Terrassen	Süden und Osten
Mietdauer	2 Jahre fest, danach unbefristet
Bezug	ab Februar 2026

### ENERGIE AUSWEIS

Heizungsart	Fernwärme / Biomasseheizkraftwerk
Energieeffizienzklasse	<b>B</b>
Kennwert	64,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### MIETPREIS

Monatliche Nettomiete	<b>1.260 €</b>
TG-Stellplatz oder Hof-Stellplatz	<b>75 € / 42 € zzgl. 8 € BKVz</b>
Nebenkostenvorauszahlung	<b>200 €</b>
Kaution	3 Nettomonatsmieten
Provision	provisionsfrei

### ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung

## FOTOS



Wohnzimmer



Terrasse Wohnzimmer

FOTOS



Schlafzimmer

Terrasse Schlafzimmer



FOTOS



Küche

Badezimmer



FOTOS



Toilette

FOTOS



Süd-Ost-Garten



Süd-Ost-Garten



## 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](mailto: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.

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.

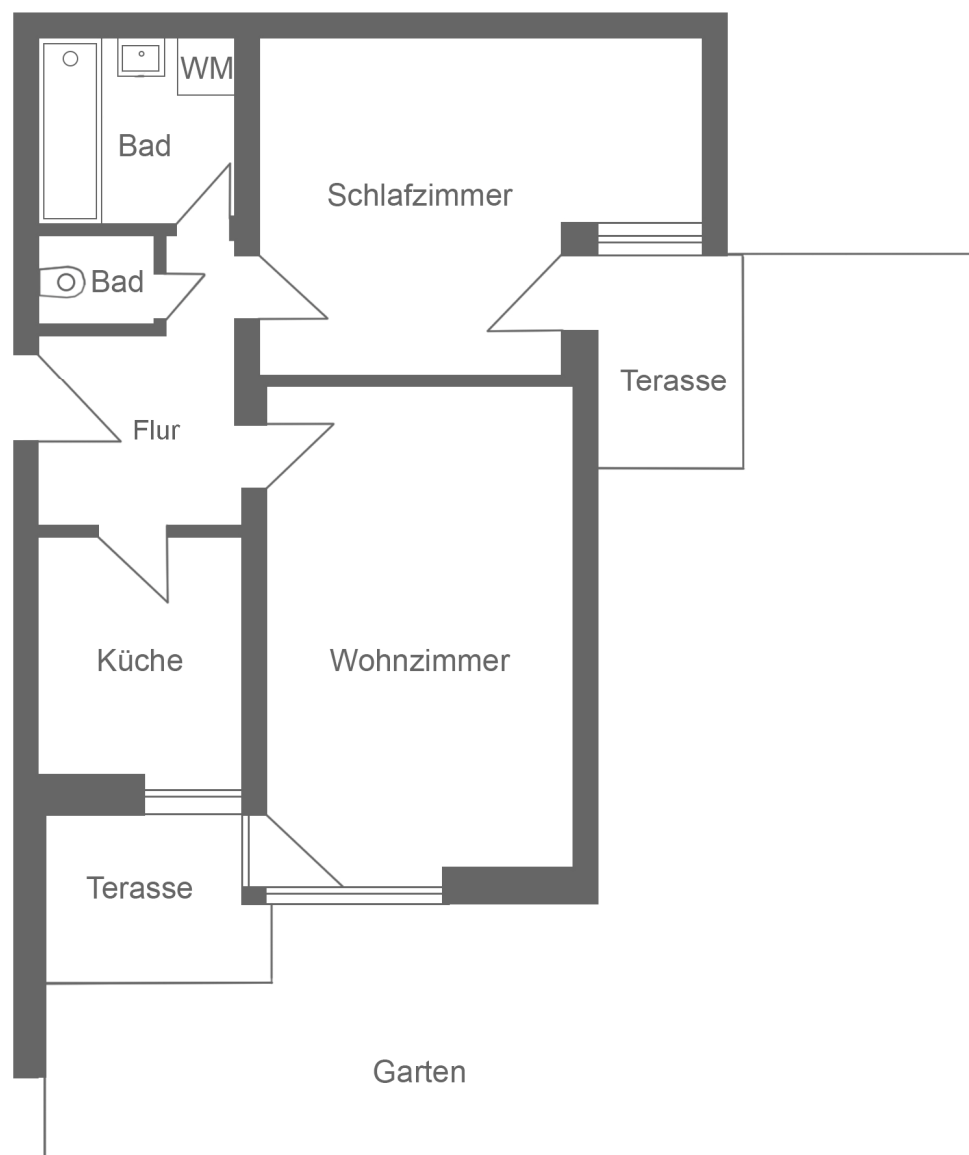
D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

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:

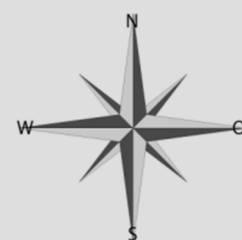
### Widerrufsbelehrung

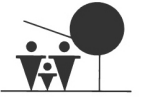
#### Widerrufsrecht

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:



## GRUNDRISS





## 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](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.

### 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  
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](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.



## INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

### ALLES AUS EINER HAND!

Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie  
professionelle Vermarktung  
kostenlose Wertermittlung  
Bauträgerschaft  
Durchführung von Behördengängen  
Ermittlung Ihrer Grundstücksbebauung  
Notariatsrat a.D.  
zur Beratung aller notarieller Verträge  
hausinterne Hausverwaltung  
fachkompetente Rundumberatung  
Verkauf im Ausland



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



Tel. 089/444 55 66 0  
[info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



[www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)