



## LAGEBESCHREIBUNG

### OBERHACHING

Die gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in Deisenhofen in absolut zentraler und beliebter Lage.

Oberhaching, gelegen im Südosten Münchens, ist eine Flächengemeinde mit über 13.500 Einwohnern. Die Gemeinde verbindet anspruchsvoll-ländliches Wohnen und lebendige Traditionspflege mit der Nähe zur Landeshauptstadt München und zu südbayerischen Naherholungsgebieten.

Die Infrastruktur Oberhachings lässt keine Wünsche offen. In fußläufig erreichbarer Nähe befindet sich das Schulzentrum (Grundschule, Mittel- und Wirtschaftsschule, Gymnasium und die zukünftige Realschule und FOS) sowie die Gemeindeverwaltung. Der Ort verfügt über 8 Kindergärten sowie Krippen und Horte. Die Volkshochschule bietet ein anspruchsvolles und reichhaltiges Programm. Kirchen sowie eine Vielzahl unterschiedlichster Vereine ergänzen das vielseitige Angebot dieser lebendigen und traditionsreichen Gemeinde.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei.

Der wohl bekannteste Ortsteil ist Deisenhofen, der über einen eigenen S-Bahn-Anschluss (S3 und Regionalbahn) verfügt, wodurch Pendler fast rund um die Uhr in 10 minütigem Takt in nur 25 Minuten Fahrzeit bis zum Marienplatz gelangen. Diverse Buslinien verbinden den Ort mit den umliegenden Gemeinden und auch die BAB München-Salzburg ist verkehrsgünstig zu erreichen.

## OBJEKTbeschreibung

### DAS WOHNGEBÄUDE

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1949 erbaut und befindet sich in einem gepflegten und guten Zustand. Es besteht aus insgesamt 5 Wohnungen, welche sich über das Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss erstrecken. Zuletzt wurde das Haus an die Geothermie / Fernwärme angeschlossen.

### DIE WOHNUNG

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch einen attraktiven Grundriss, ein sonniges und ruhiges Ambiente sowie eine zentrale Lage.

Über den Flur mit kleiner Garderobennische erreichen Sie die knapp 13 m<sup>2</sup> große Küche, welche reichlich Platz bietet und auch ideal als Essküche genutzt werden kann. Die Küche ist mit sämtlichen Elektrogeräten (außer Spülmaschine) ausgestattet und wurde über die Jahre hinweg gut gepflegt.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein ca. 19 m<sup>2</sup> großes und helles Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie über ein renoviertes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Der Wohnung ist ein großes Kellerabteil zugeordnet und ein gemeinschaftlicher Trockenraum im Untergeschoss steht den Mietern zusätzlich zur Verfügung.

## OBJEKTDATEN

### ECKDATEN WOHNANLAGE

Adresse	Jägerstr. 29 in 82041 Deisenhofen
Gemeinde	Oberhaching
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Etagen	UG, EG, OG, DG
Lift	nein
Baujahr	1949
Zustand	gepflegt

### WOHNUNG

Gesamtfläche	ca. 62 m <sup>2</sup> inkl. Keller
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup> (Keller)
Etage	1. OG
Zustand	gepflegt
Zimmer	2 zzgl. Essküche
Bäder	1
zusätzliche Räume	Kellerabteil und gemeinschaftlicher Trockenraum
Einbauküche	ja
Stellplatz	nein

## OBJKEDATEN

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme / Geothermie (neu)
Heizungstyp	Zentralheizung
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	90,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Bitte beachten Sie, dass die Energieklasse und der Kennwert noch aus der Zeit mit Gasanschluss stammt!</b>	

### MIETPREIS

Kaltmiete	980 €
Nebenkosten	200 €
Warmmiete	1.180 €
Mietvertragsart	Indexmiete

### ALLGEMEINES

Bezug	ab 01.04.2026
Provision	provisionsfrei
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Frau Natalie Ritter

## FOTOS



Flur / Eingang

## FOTOS



Essküche



Wohnzimmer

FOTOS



Schlafzimmer

Badezimmer



FOTOS



Außenansicht / Eingangsbereich

Außenansicht



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**

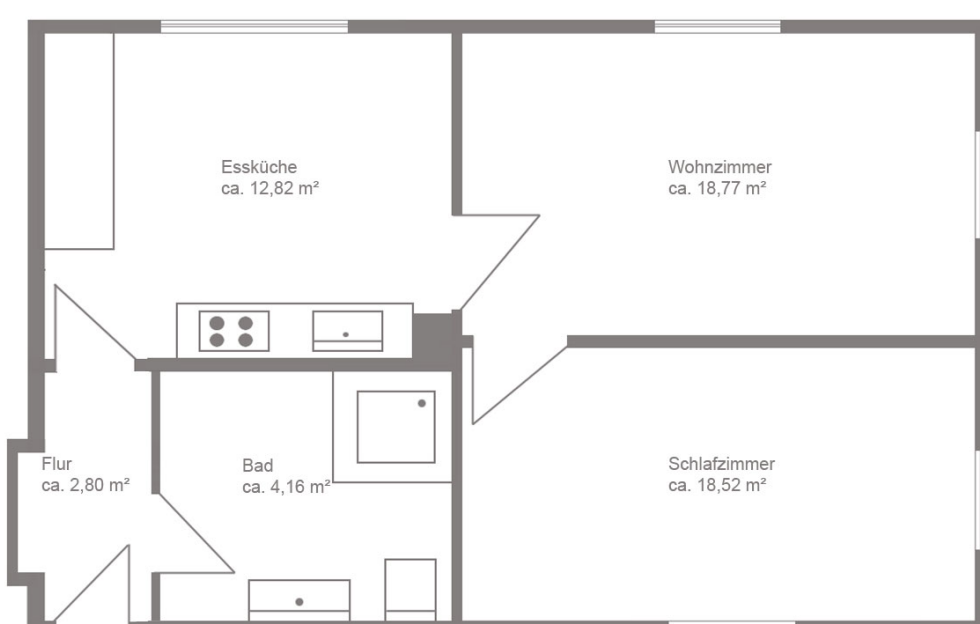
Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir, die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Ihnen eine geeignete Vertragsangelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber 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.



GRUNDRISS  
1. Obergeschoss



