



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

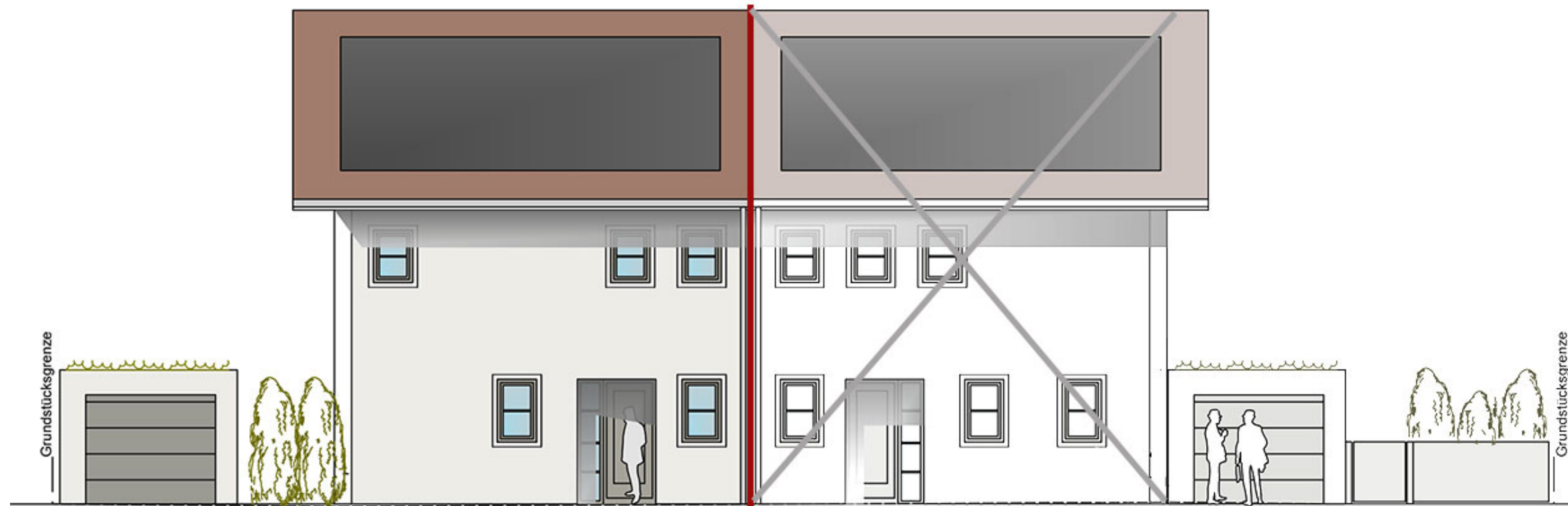
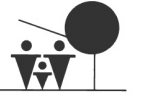


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH

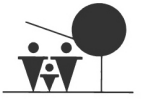


NEUBAU: Erstbezug einer geräumigen DHH mit Platz für die ganze Familie

WINTERFELD 7
82041 OBERHACHING

ANSICHT SÜDWEST M 1:100





LAGEBESCHREIBUNG

BEGEHRTES FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN

Oberhaching liegt im idyllischen Süden des Landkreises München, eingebettet in eine Gegend, die den Charme eines ruhigen Wohnviertels mit der Nähe zur Natur und zugleich eine sehr gute Anbindung an die Stadt München vereint. Die Gemeinde Oberhaching ist für ihre hohe Lebensqualität, ihre naturnahe Lage sowie die Mischung aus Tradition und Moderne bekannt. Durch die gute Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitangebote wird der Vorort besonders von Familien, Berufspendlern und naturverbundenen Menschen geschätzt.

Die Nähe zur S-Bahn-Station Furth, welche fußläufig von der Immobilie erreichbar ist, sorgt für eine reibungslose Anbindung an die Münchner Innenstadt. Die S-Bahn-Linie S3 bringt Sie in etwa 20 Minuten direkt zum Marienplatz, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht, die in der Stadt arbeiten, aber die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils genießen möchten. Zudem sind die Autobahnen A995 und A8 nur wenige Autominuten entfernt und ermöglichen schnelle Verbindungen sowohl zum Münchner Mittleren Ring als auch zu beliebten Ausflugszielen in den bayerischen Alpen oder zu den Seen im Umland, wie dem Starnberger See und dem Tegernsee.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Die verkehrsberuhigten Straßen und großzügigen Grünflächen machen das Wohngebiet auch für Kinder sicher und bieten Raum für Spaziergänge und Erholung im Freien. Im Ort befinden sich Kindergärten, Schulen und Sportvereine, wodurch das Viertel eine ideale Wohnlage für Familien darstellt. Es gibt auch zahlreiche Spielplätze und Grünanlagen, die Familien ein zusätzliches Plus an Freizeitmöglichkeiten bieten.

Oberhaching bietet zudem ein reichhaltiges Kultur- und Vereinsleben. Verschiedene Vereine und Veranstaltungen fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl und bieten Einwohnern aller Altersgruppen die Möglichkeit zur aktiven Mitgestaltung und Vernetzung. Darüber hinaus befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und ein Wochenmarkt in der Nähe, sodass die Anwohner viele Besorgungen bequem vor Ort erledigen können.

Für Naturliebhaber bietet die Lage direkten Zugang zu zahlreichen Wander- und Radwegen im nahegelegenen Perlacher Forst und im Isartal, wo man unberührte Natur und idyllische Ruhe genießen kann. In der Umgebung gibt es zudem beliebte Naherholungsgebiete wie das Mangfallgebirge, das im Sommer zum Wandern und im Winter zum Skifahren einlädt, und die malerischen bayerischen Seen, die nur eine kurze Autofahrt entfernt sind.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die geräumige Doppelhaushälfte wird derzeit in massiver Ziegelbauweise auf einem 484 m² großen Grundstück errichtet und wird voraussichtlich im Juni/Juli 2025 fertiggestellt.

Das Haus wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und auf dem Dach mit einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung ausgestattet.

Erdgeschoss

In das Haus gelangen Sie durch einen geräumigen Dielenbereich, an welchen sich ein offener und ein geschlossener Garderobenbereich anschließen sowie eine Gästetoilette. Diese Etage besticht insbesondere durch den ca. 50 m² großen, hellen und offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Von hier haben Sie Zugang auf die Terrasse und in den Garten.

Die Küche wird mit einer Einbauküche inkl. hochwertiger Elektrogeräte ausgestattet. Zudem befindet sich im hinteren Bereich eine abgetrennte Speisekammer.

Sowohl der Kochbereich wie auch die Speisekammer verfügen über einen Zugang von außen, um bequem und auf kurzem Weg die Einkäufe von der Garage in diesen Bereich zu transportieren.

Vor dem Haus befinden sich eine Einzelgarage und ein Stellplatz.

Obergeschoss

In dieser Etage befinden sich ein Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich und angrenzendem Badezimmer, welches über eine Wanne und eine Dusche verfügt, zwei Kinderzimmer mit je ca. 13 m² sowie ein weiteres Duschbad.

Dachgeschoss

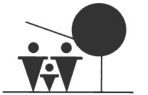
Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer Raum mit einer Grundfläche von ca. 42 m², an welchen ein Badezimmer mit Dusche und ein Lager- bzw. Abstellraum angrenzen.

Untergeschoss

Hier findet sich ein Waschraum mit Anschlüssen für Trockner und Waschmaschine, ein Keller - bzw. Lagerraum, ein Haustechnikraum und ein großzügiger Hobbyraum inkl. Duschbad, welcher sich auch zur Nutzung als Gästebereich anbietet.

AUSSTATTUNG

- Parkett EG: Massivholz-Eiche-Fischgrät
- Parkett KG, OG, DG: Eiche-Dielen
- Fliesen (Feinsteinzeug) hellgrau
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- großzügiger Hobbyraum - Gästebereich
- hochwertige und voll ausgestattete Einbauküche
- Luft-Wasser-Wärmepumpe - elektrisch betrieben
- Photovoltaikanlage
- Einzelgarage und Außenstellplatz



OBJEKTDATEN

ECKDATEN

Adresse	Winterfeld 7
Gemeinde	Oberhaching
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
Etagen	UG, EG, OG, DG
Baujahr	2025
Zustand	Neubau, hochwertige Ausstattung
Grundstücksfläche	484 m ²
Wohnfläche	ca. 185 m ² zzgl. Terrasse
Nutzfläche	ca. 76 m ²
Zimmer	5 Zimmer zzgl. Hobbyraum
Bäder	4 zzgl. Gäste-WC
Einbauküche	Ja
Stellplatz	Einzelgarage u. Stellplatz
Bezug	Voraussichtlich 01.08.25 - je nach Fortschritt der Arbeiten ist eventuell auch ein früherer Termin möglich.

OBJEKTDATEN

ENERGIEAUSWEIS

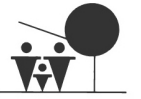
Befeuerungsart	Wärmepumpe
Heizungstyp	Zentralheizung
Energieausweis	Bedarf
Kennwert	32,25 kWh/(m ² *a)

MIETPREIS

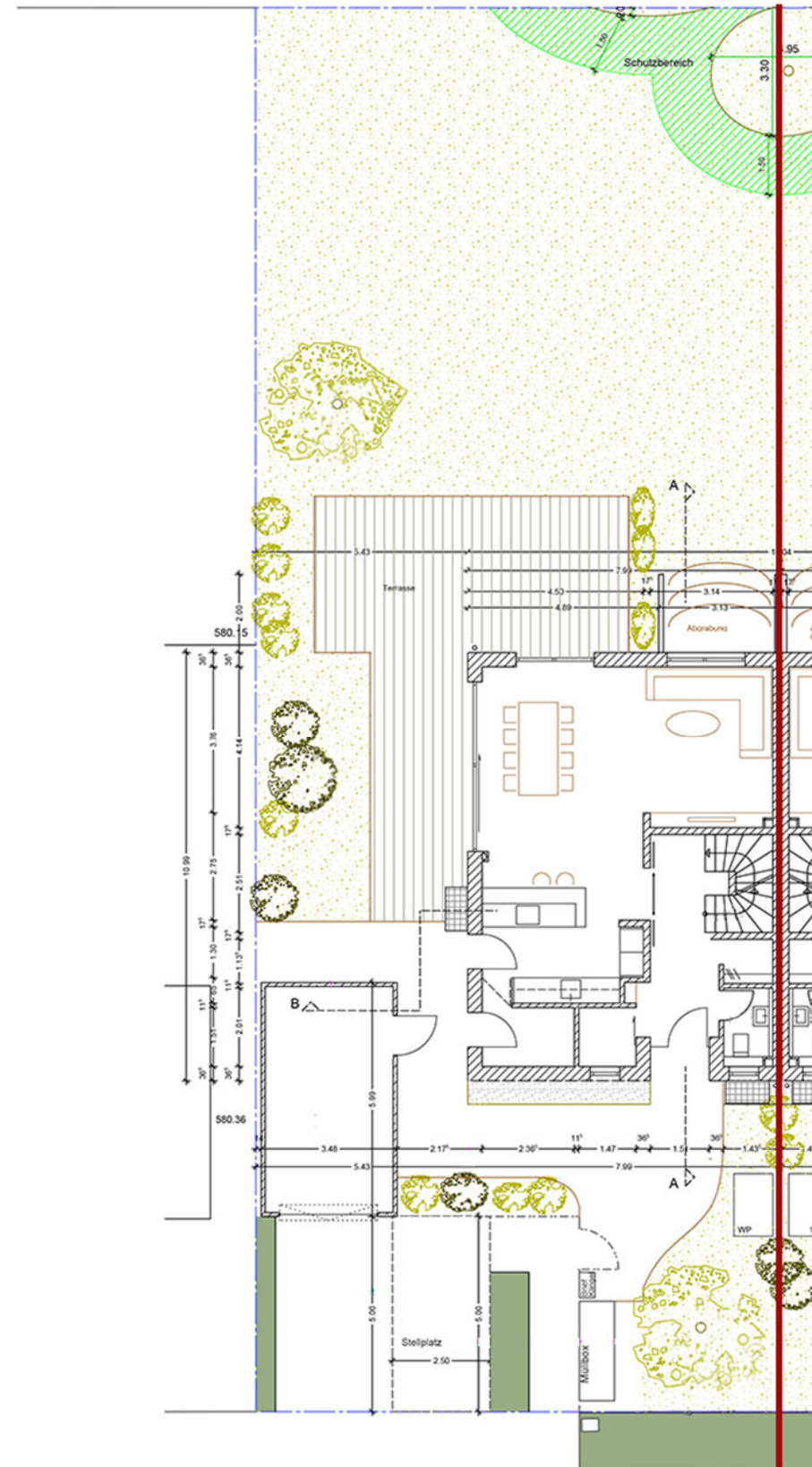
Kaltmiete	3.900 €
Nebenkosten	500 €
Warmmiete	4.400 €
Kaution	3 Nettokaltmieten

ALLGEMEINES

Provision	provisionsfrei
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter



LAGE IM GRUNDSTÜCK

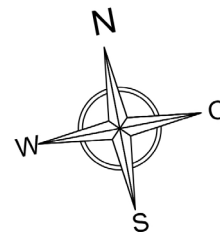


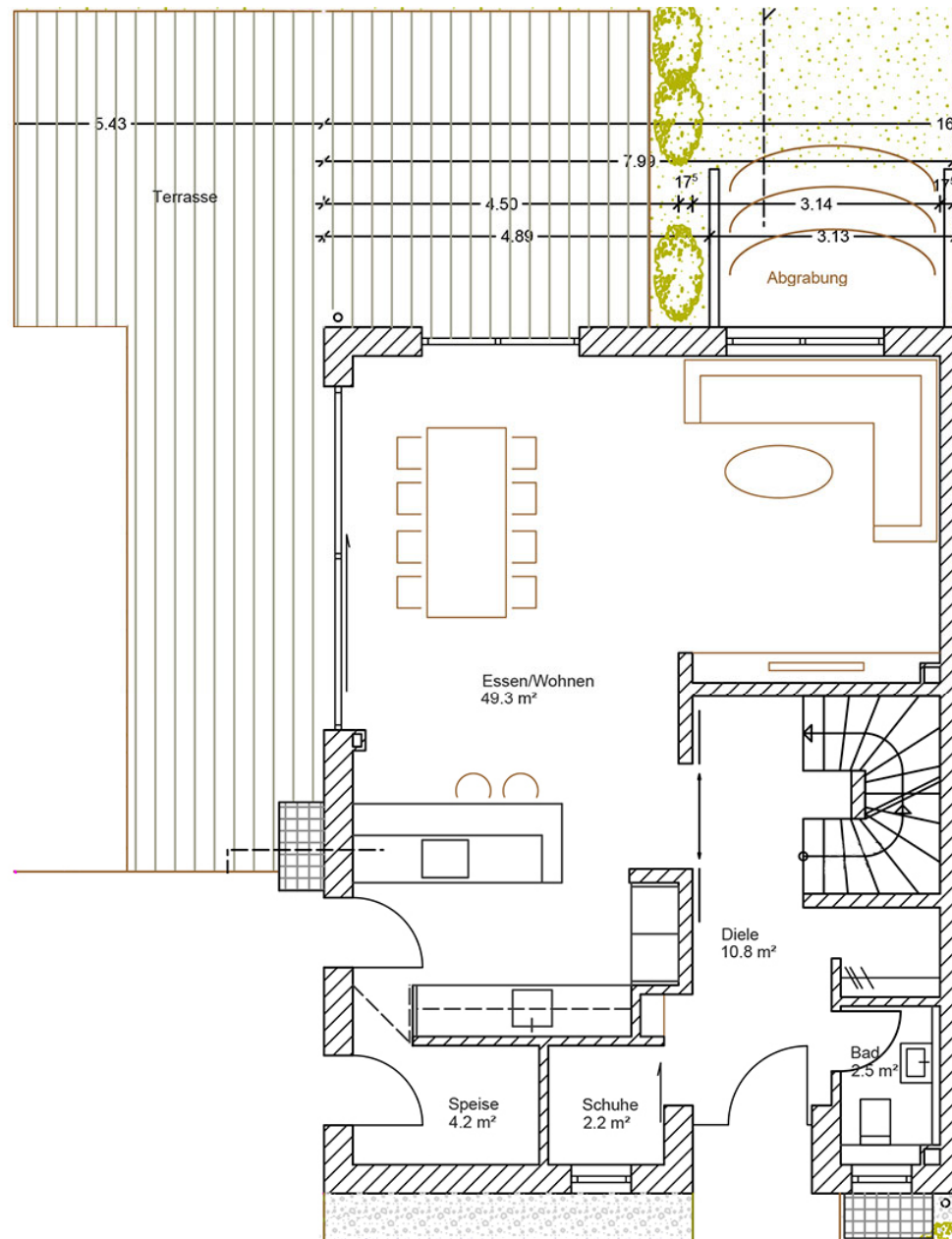
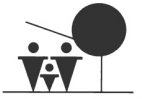
ANSICHTEN



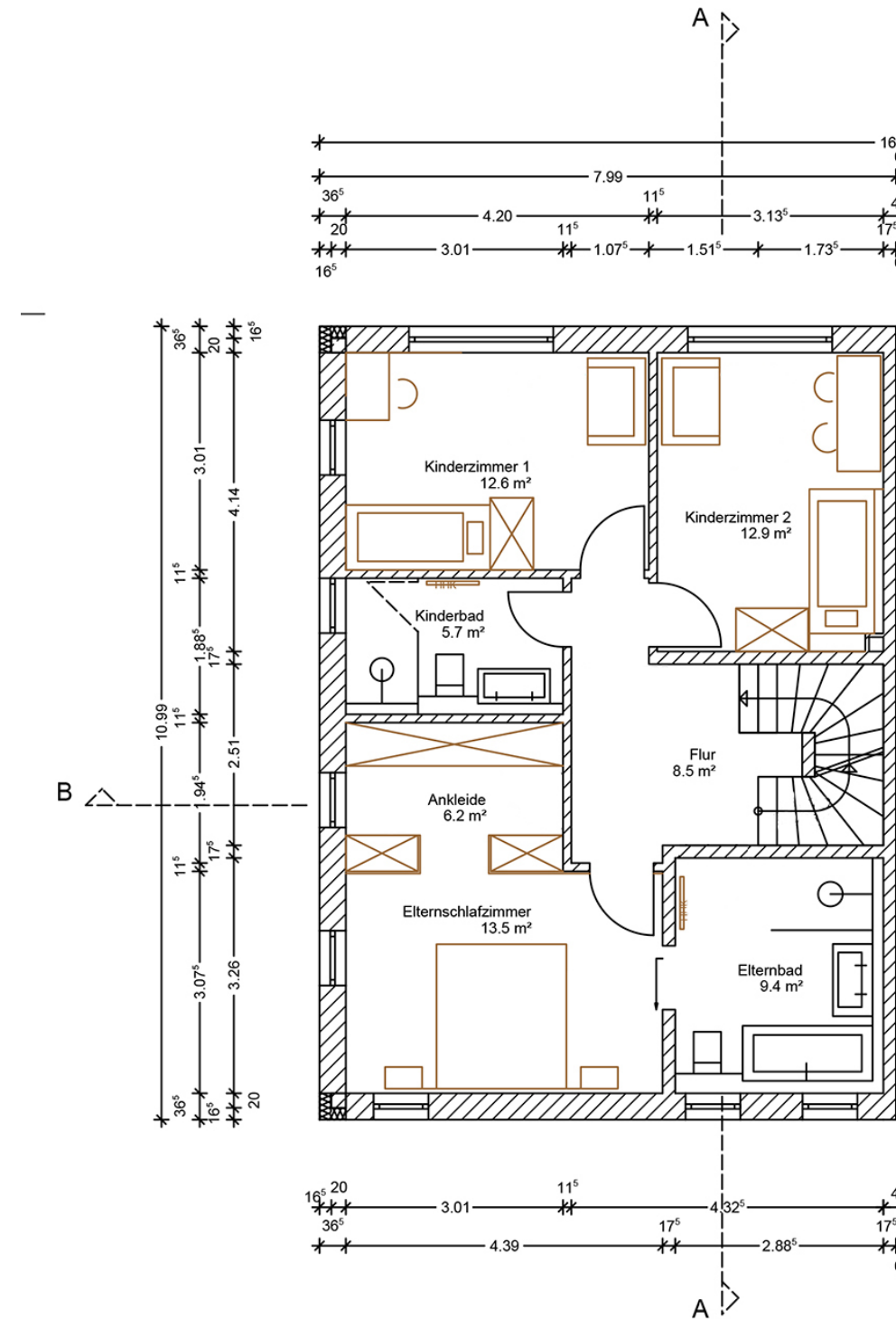
Nordost

Nordwest

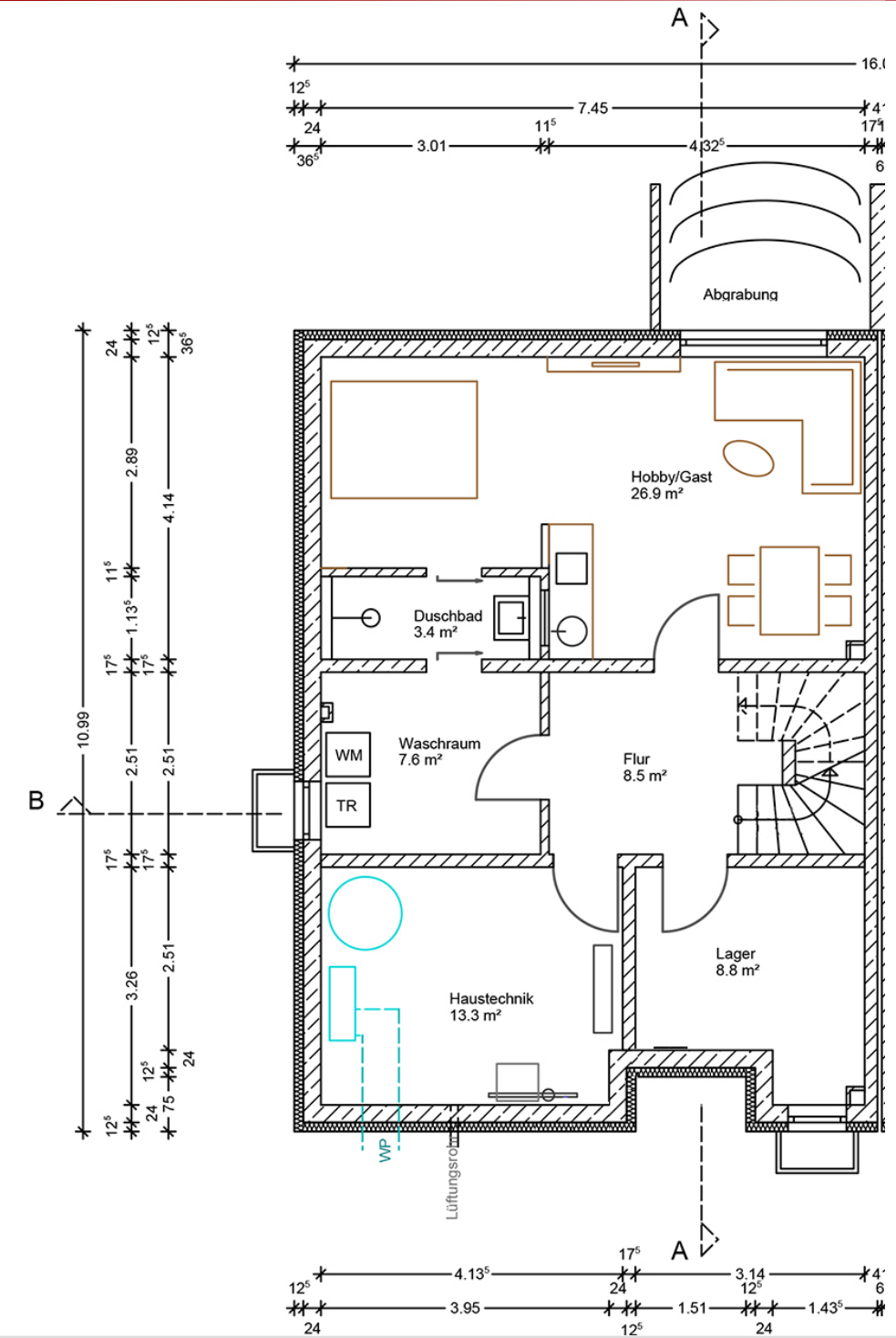
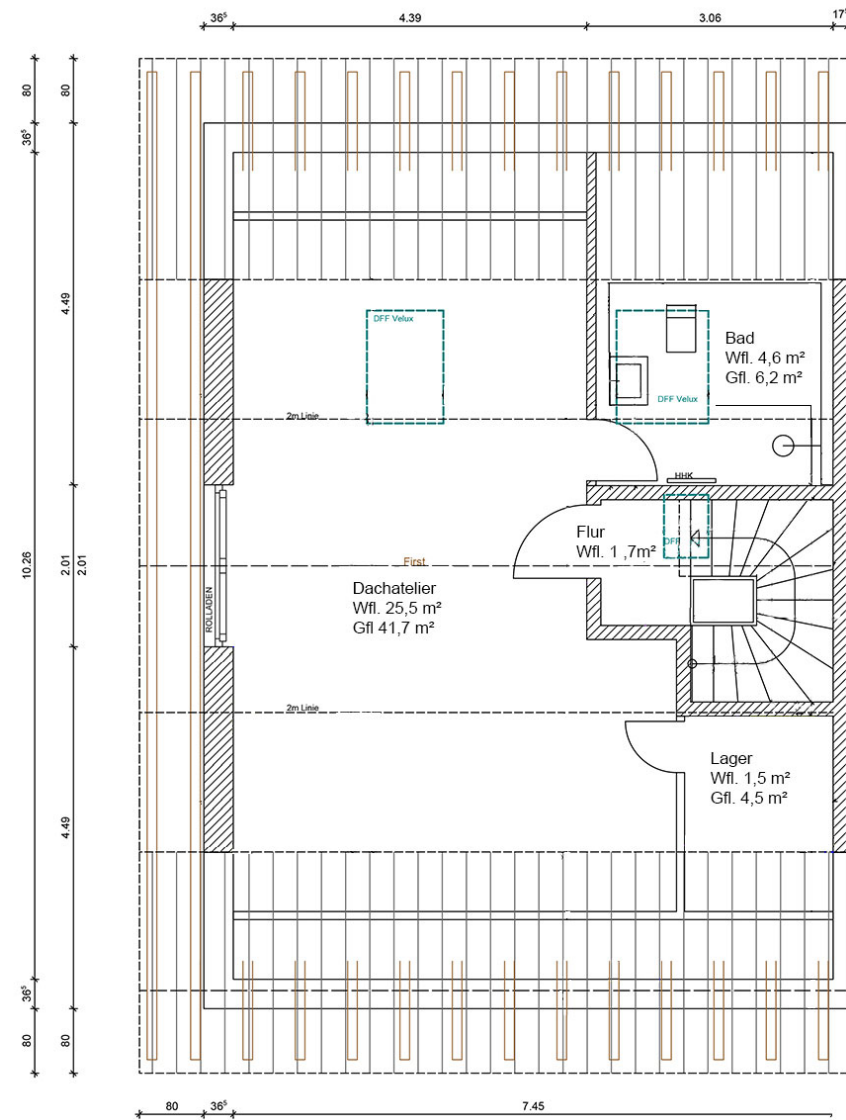
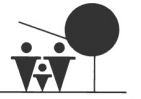




GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

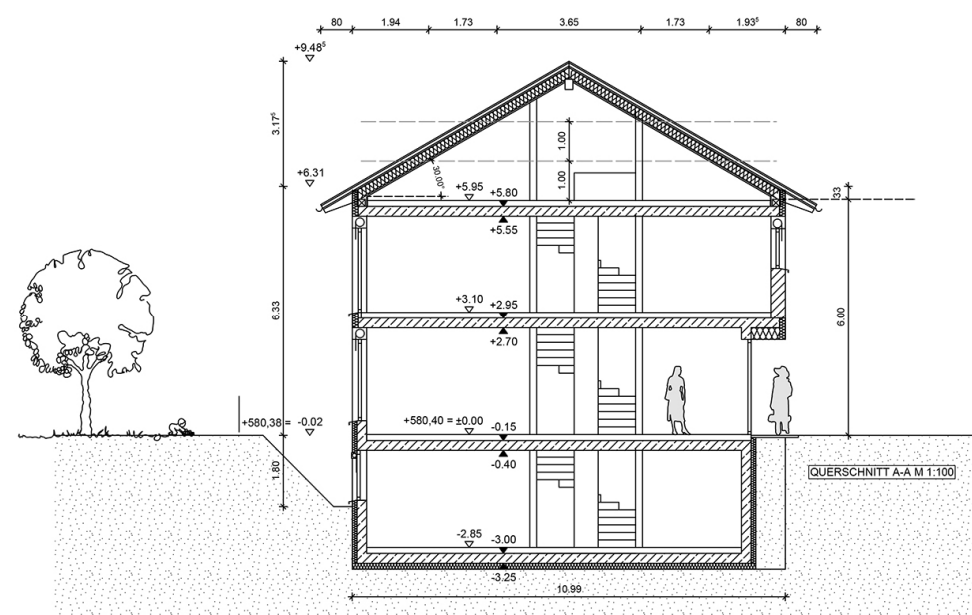
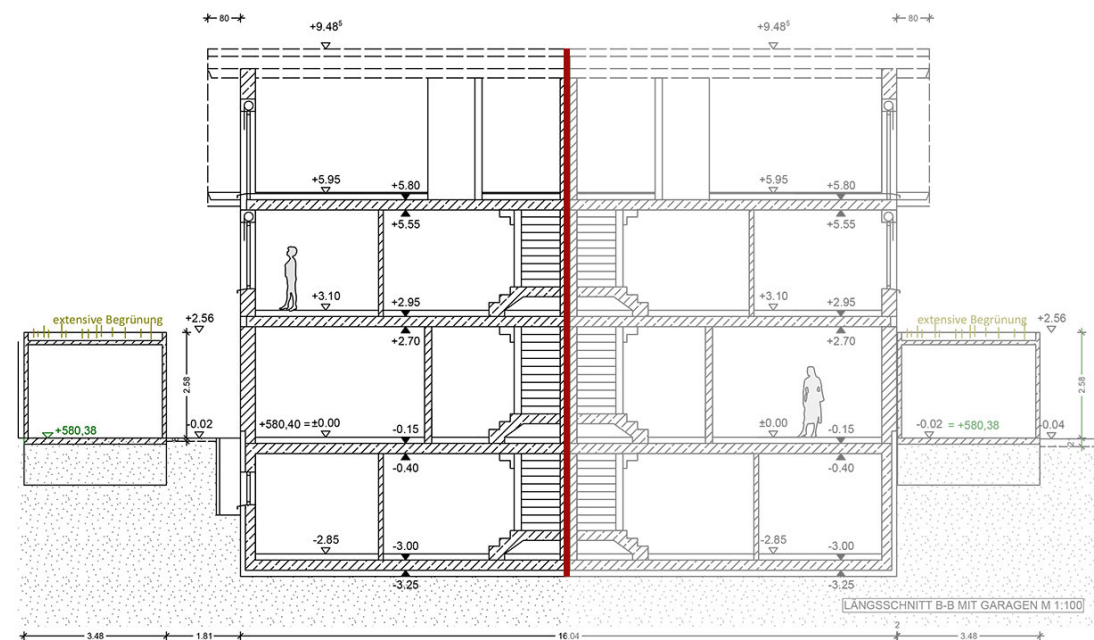
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

VISUALISIERUNGEN KÜCHE

VISUALISIERUNGEN KÜCHE



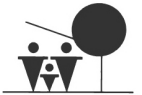
SCHNITTE



FLÄCHENBERECHNUNG

EG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Diele	10,80		10,80
Bad	2,50		2,50
Speise	4,20		4,20
Schuhe	2,20		2,20
Essen / Wohnen	49,30		49,30
OG	Wfl.	Nfl.	
Flur	8,50		8,50
Elternbad	9,40		9,40
Ankleide	6,20		6,20
Kinderbad	5,70		5,70
Elternschlafzimmer	13,50		13,50
Kinderzimmer 1	12,60		12,60
Kinderzimmer 2	12,90		12,90
DG	Wfl.	Nfl.	
Flur	1,70		1,70
Bad	4,60	1,60	6,20
Lager	1,50	3,00	4,50
Dachzimmer	25,50	16,20	41,70
UG	Wfl.	Nfl.	
Flur		8,50	8,50
Haustechnik		13,30	13,30
Lager		8,80	8,80
Waschraum		7,60	7,60
Bad		3,40	3,40
Hobbyraum (1/2)	13,45	13,45	26,90
Gesamt	184,55	75,85	260,40

Alle Maße sind den Rohbauplänen entnommen und Circaangaben. Diese Angaben sind 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.

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.

WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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



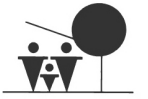
F. Besichtigungen

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.



FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

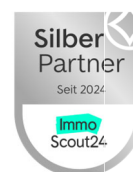
Abklärung baurechtlicher Fragen

Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de