



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

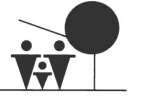


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



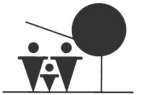
www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**KAPITALANLAGE IN TOPLAGE!**  
**Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Deisenhofen**  
82041 OBERHACHING | DEISENHOFEN





## LAGEBESCHREIBUNG

### OBERHACHING / DEISENHOFEN

Die Gemeinde Oberhaching (mit ihren Ortsteilen Oberhaching, Deisenhofen und Furth) liegt im Münchner Süden und hat sich aufgrund der exzellenten und nahen Verkehrsanbindung nach München sowie der ruhigen dörflichen Lage zu einem äußerst beliebten Wohnort etabliert. Auch liegt Oberhaching mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 250% in einem attraktiven Bereich und lockt somit eine Vielzahl erfolgreicher Unternehmen an.

Im Herzen von Deisenhofen liegt dieses Wohn- und Geschäftshaus. Von hieraus ist alles fußläufig zu erreichen und die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen liegt weniger als 10 Gehminuten entfernt.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

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.

Von der S-Bahnstation Deisenhofen (S3) sind es ca. 20 Minuten in die Münchner Innenstadt. Weiterhin hält in Deisenhofen die Regionalbahn R58 (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.

Auch das Freizeitangebot lässt nichts zu wünschen übrig. Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege. Ob radeln, joggen oder Nordic Walking, Sie kommen aus der Tür und können gleich loslegen.

Das aus natürlichen Quellen gespeiste Naturbad - 5 Autominuten vom Objekt entfernt - bietet im Sommer die passende Erfrischung. Weiterhin kann man im Sommer auch zum Deininger Weiher, der mit dem Fahrrad oder Auto leicht zu erreichen ist, zum Baden gehen und im Winter lädt der See zum Eisstockschießen ein. Der Grünwalder Forst ist eine der großen Frischluftschneisen für München und bietet mit dem Walderlebniszentrum Adrenalin im Kletterpark. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunntal und der Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Hier zum Verkauf steht ein vollumfänglich saniertes und modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus, welches sich in einer äußerst beliebten und idealen Lage befindet und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie ist sowohl für gewerbliche Zwecke als auch für Wohnzwecke bestens geeignet und befindet sich in einem hervorragenden Zustand.

Das Objekt gliedert sich wie folgt:

### Untergeschoss:

Der großzügige Keller bietet reichlich Lagerfläche und eignet sich perfekt für die Unterbringung von Waren oder die Lagerung von Bürobedarf. Mit ausreichend Stauraum und einer praktischen Anordnung ist dieser Bereich ein wertvolles Asset für jedes Unternehmen.

### Erdgeschoss:

Im diesem Bereich befindet sich eine geräumige Ladeneinheit, welche seit 2009 an eine bekannte und gut frequentierte Bäckerei vermietet ist. Große Schaufensterfronten sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen eine attraktive Präsentation des Geschäfts.

### 1. Obergeschoss:

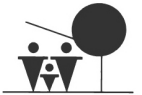
Das 1.OG wurde vollumfänglich modernisiert und kann durch die großzügige und durchdachte Raumaufteilung auf insgesamt 155 m<sup>2</sup> ideal als Wohnraum aber auch als Bürofläche genutzt werden. Derzeit wird das 1.OG als Wohnraum vermietet.

### Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wurde vollständig zu einem komfortablen Wohnbereich ausgebaut. Die stilvolle Gestaltung und der hochwertige Ausbau mit modernem Badezimmer und vollausgestatteter Küche schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Weiterhin lädt das große und helle Schlafzimmer mit Balkon und der große Wohn- und Essbereich zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Zudem bietet die Wohnung ebenfalls ein Gäste-/Arbeitszimmer und eine Abstellnische.

## BAULICHE MERKMALE / SANIERUNG

- konventionelle Ziegelbauweise
- Holzpfeftendachstuhl
- Fundament aus Stahlbeton
- Decken aus Holz und Stahlbeton
- aufwendige und umfängliche Sanierungsarbeiten im Jahr 2022/23
  - Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung
  - Modernisierung der Außengestaltung u.a. neuer Fassadenputz bzw. Verschalung, Balkongeländer, Rollläden, Regenrinnen und Fallrohre usw.
  - Modernisierung der Fenster im OG und DG (Fenster im EG wurden neu beschichtet)
  - Modernisierung der Leitungssysteme (Heizung, Wasser, Elektro, Abwasser)
  - Modernisierung der Heizanlage (Anschluss an die Geothermie)
  - Modernisierung des Innenausbau u.a. Decken, Fußböden, Bäder usw.
  - Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung



## OBJEKTDATEN

### GRUNDSTÜCK UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	82041 Deisenhofen / Oberhaching
Grundstücksgröße	ca. 299 m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Westen

### GEBÄUDE

Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1959
Sanierung / Modernisierung	2022/ 2023
Sanierungsmaßnahmen	s. vorherige Seite - Objektbeschreibung
Geschosse / Etagen	2 Vollgeschosse zzgl. DG und UG
Gesamtfläche	ca. 585 m <sup>2</sup>
Fläche UG (Lager)	ca. 146 m <sup>2</sup>
Fläche EG (Gewerbe/Laden)	ca. 175 m <sup>2</sup>
Fläche 1.OG (Büro od. Wohnen)	ca. 155 m <sup>2</sup>
Fläche DG (Wohnen)	ca. 109 m <sup>2</sup>
Zustand	kernsaniert, hochwertig

## OBJEKTDATEN

### VERMIETUNG

Fläche UG (Lager)	derzeit leerstehend
Fläche EG (Gewerbe/Laden)	vermietet
Fläche 1.OG (Büro od. Wohnen)	vermietet
Fläche DG (Wohnen)	vermietet
Netto Ist-Miete	92.526 € p.a.
Netto Soll-Miete	ca. 100.000 € p.a.

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme (Geothermie)
Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	in Bearbeitung
Energieeffizienzklasse	in Bearbeitung
Kennwert	in Bearbeitung - kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### KAUFPREIS

<b>Kaufpreis</b>	<b>3.600.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP</b>

### ALLGEMEINES

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

FOTOS

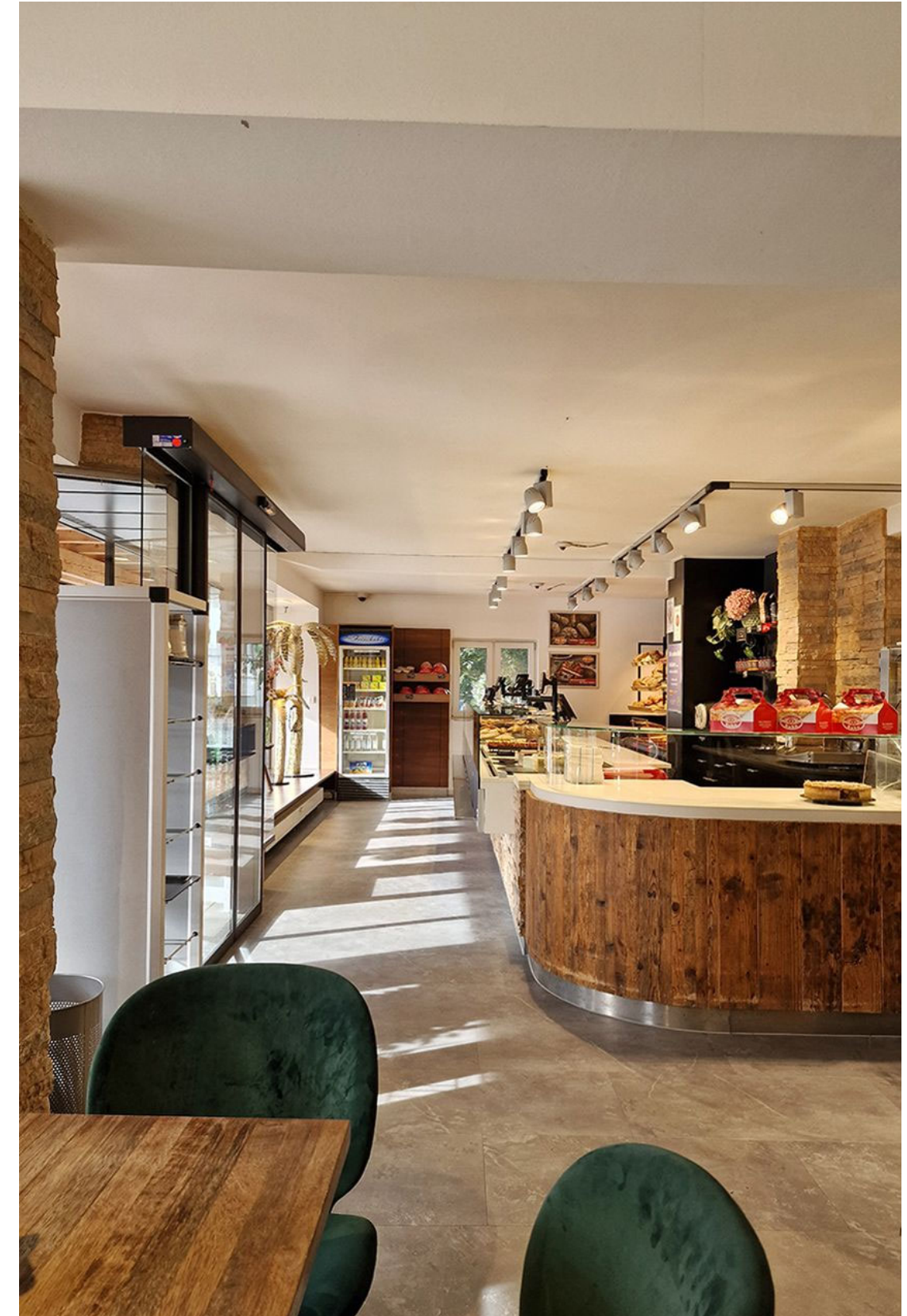


Außenansicht



Außenansicht

FOTOS



EG - Ladenfläche - Bäckerei

FOTOS

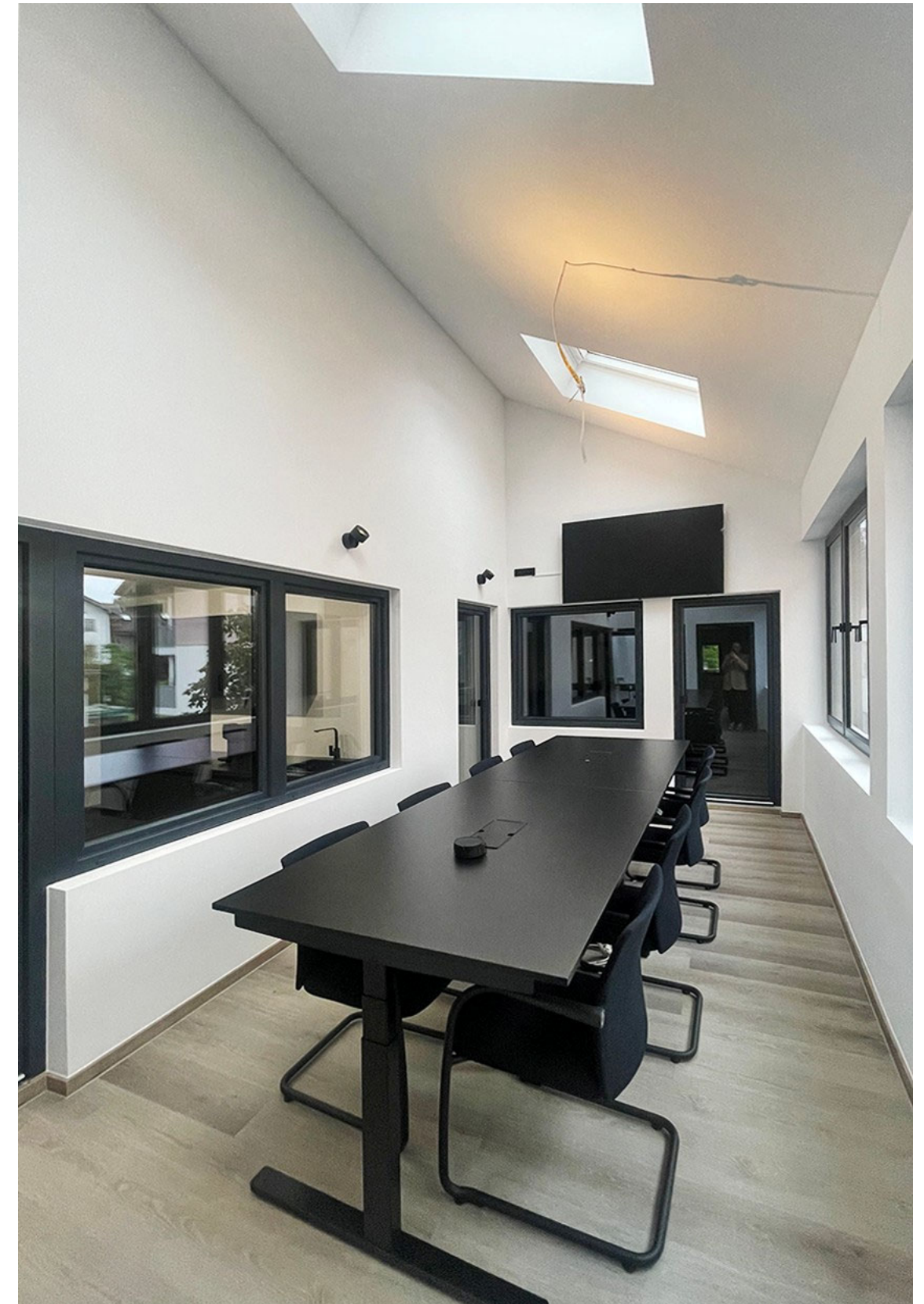


EG - Ladenfläche - Bäckerei

EG - Ladenfläche - Bäckerei



FOTOS



1.OG - Wohnbereich / Loggia

FOTOS



1.OG - Badezimmer

1.OG - Wohnbereich



FOTOS



1.OG - Zimmer

1.OG - Zimmer



FOTOS

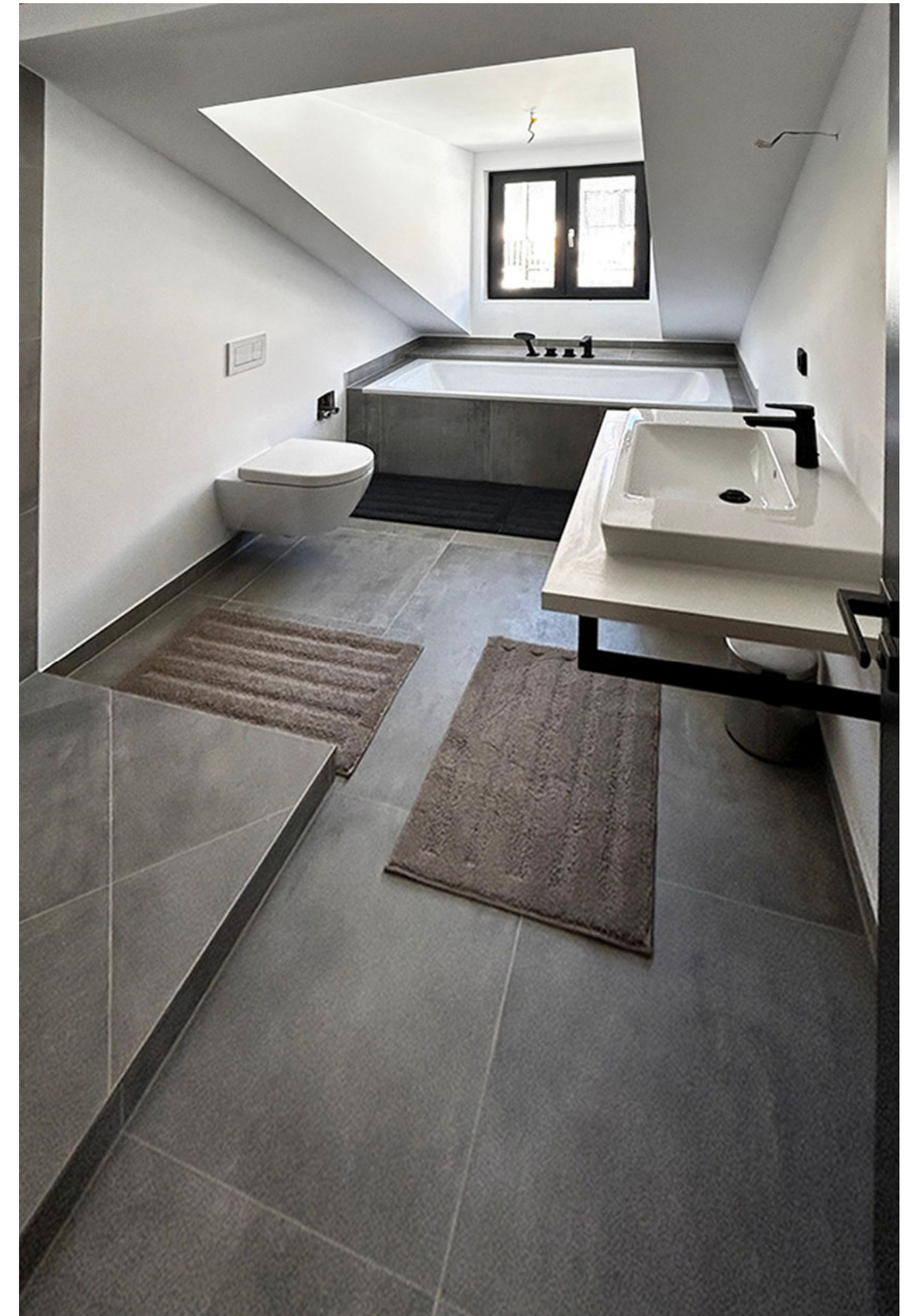


1.OG - Küche

1.OG - Zimmer



FOTOS



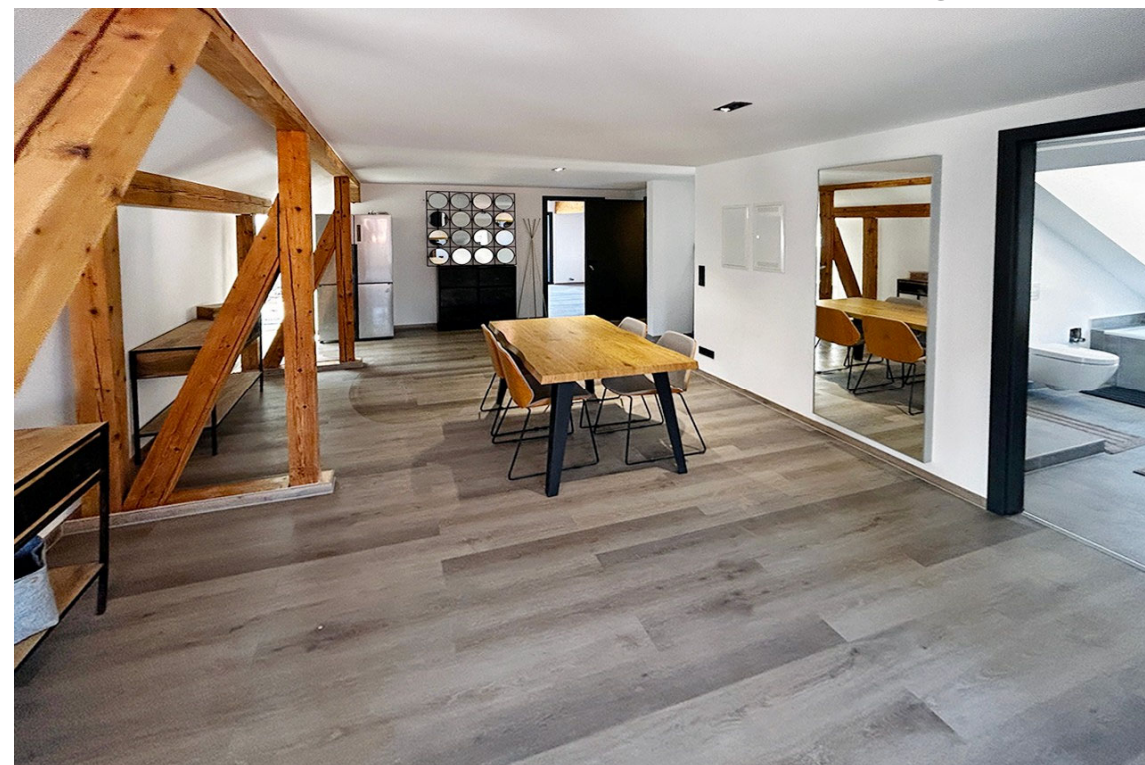
DG - Badezimmer

FOTOS



DG - Wohnbereich

DG - Wohnbereich

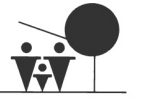


FOTOS



DG - Zimmer

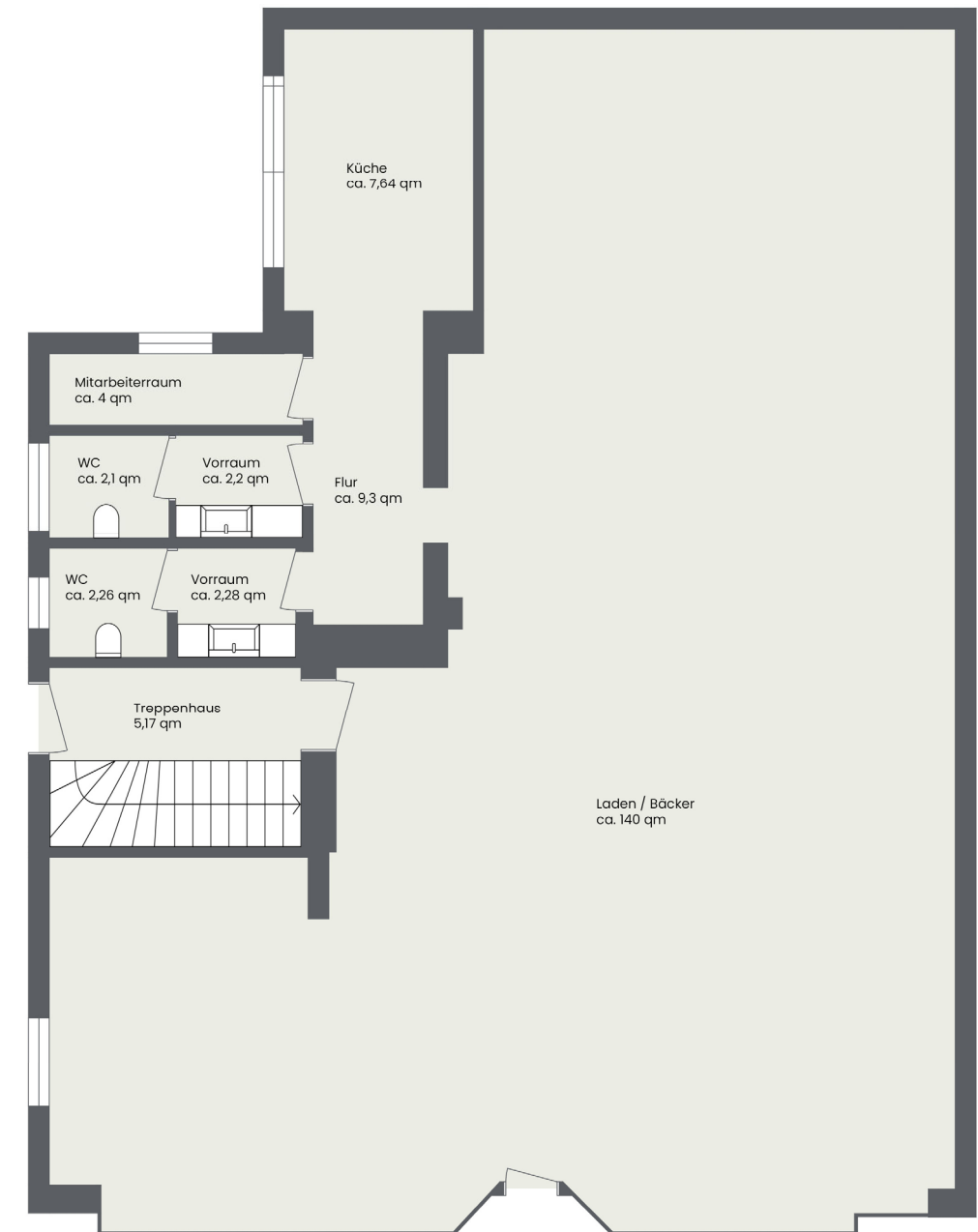




## FOTOS



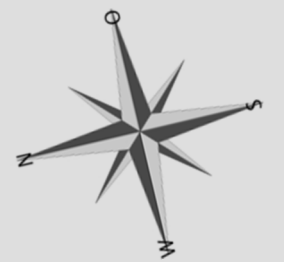
DG - Küche

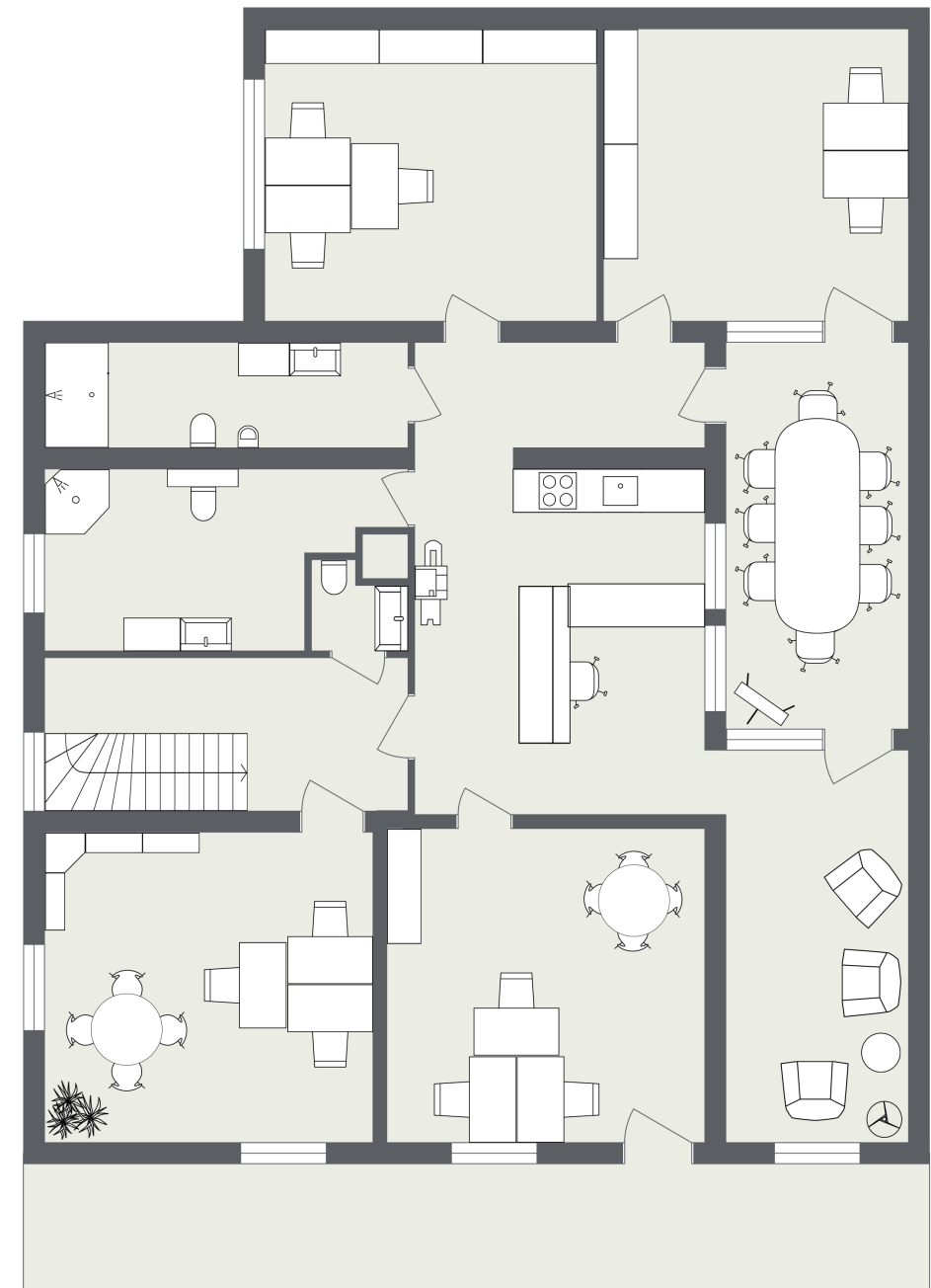
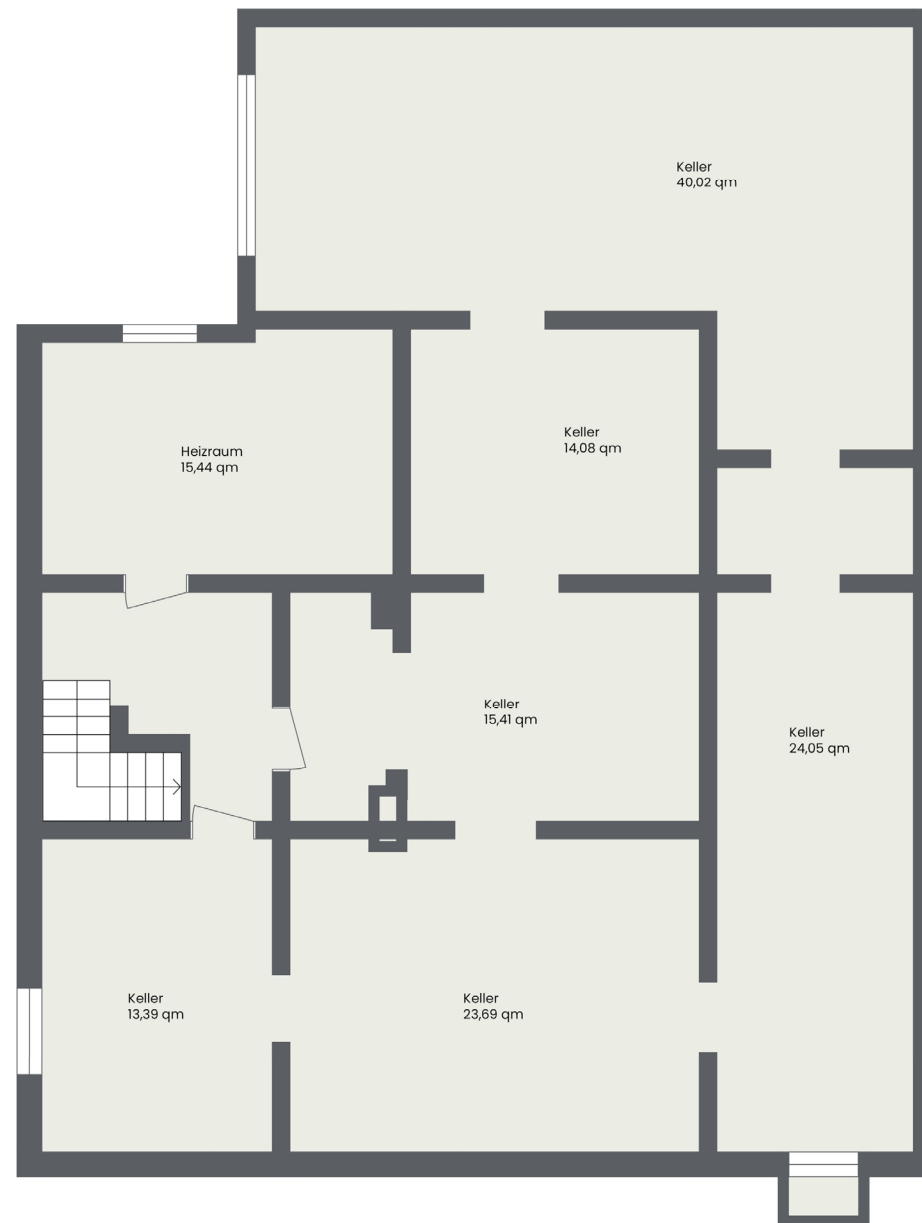


### Erdgeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

Die dargestellten Grundrisse dienen nur der ersten Orientierung. Sie stellen keine Beschaffenheitsangabe der Immobilie dar.

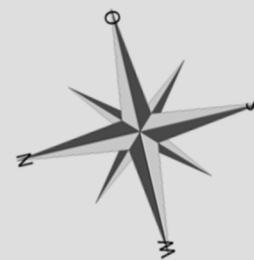




## Untergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

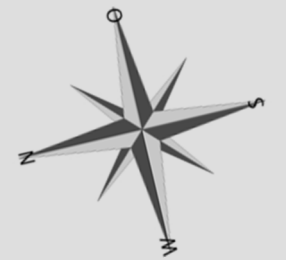
Die dargestellten Grundrisse dienen nur der ersten Orientierung. Sie stellen keine Beschaffenheitsangabe der Immobilie dar.

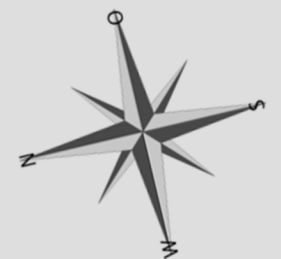
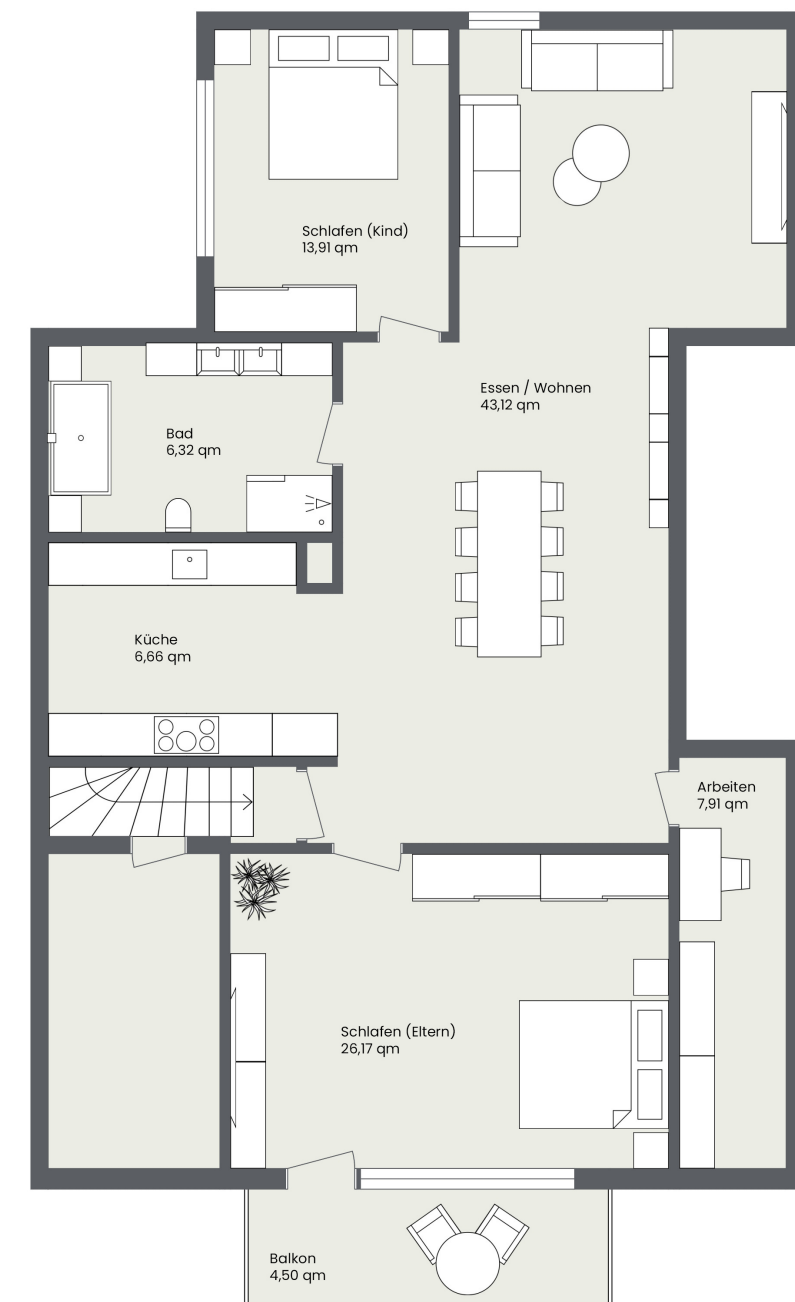
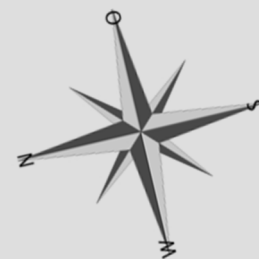
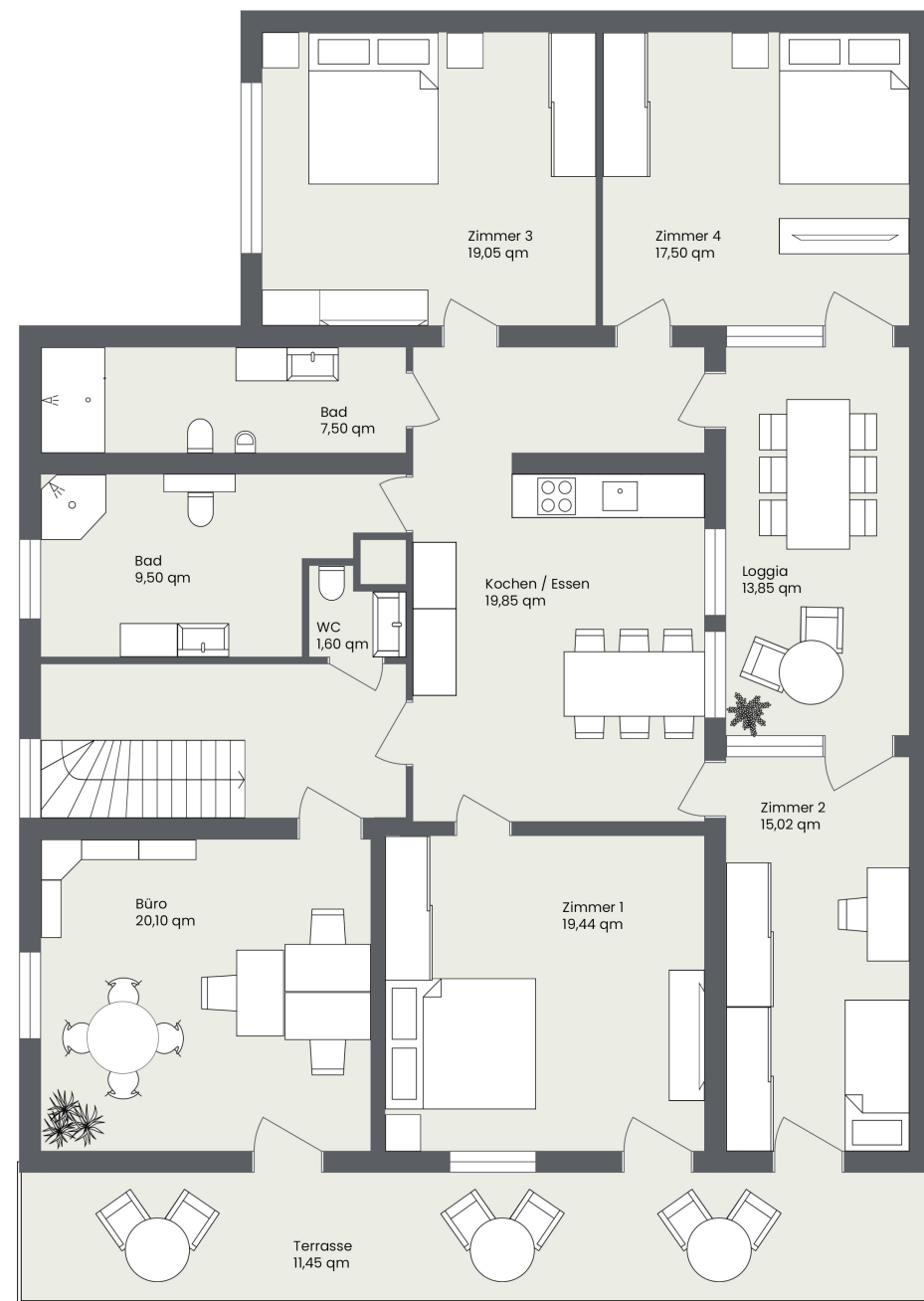
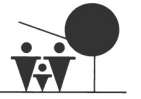


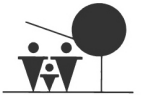
## 1. Obergeschoss - Beispiel Büro

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

Die dargestellten Grundrisse dienen nur der ersten Orientierung. Sie stellen keine Beschaffenheitsangabe der Immobilie dar.







## 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.

## 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](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

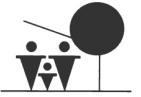
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

##### 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.





## NOTIZEN



### FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

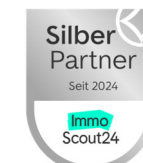
Abklärung baurechtlicher Fragen

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