



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

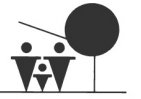


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Attraktives Baugrundstück mit Altbestand
in exklusiver Lage von Grünwald**





LAGEBESCHREIBUNG

GRÜNWALD
RUHIG. EXKLUSIV. STADTNAH

Das attraktive Baugrundstück befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von München. Die Gemeinde Grünwald zählt zu den exklusivsten und gefragtesten Wohnstandorten im Münchner Umland und verbindet eine naturnahe Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer schnellen Erreichbarkeit der Landeshauptstadt.

Grünwald zeichnet sich durch seine großzügigen Grundstücke, die gepflegte Bebauung und den hohen Freizeitwert aus. Die umliegenden Wälder, insbesondere der nahegelegene Perlacher Forst sowie die Isarauen, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig sorgt die ruhige und grüne Umgebung für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie verschiedene Fachgeschäfte. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und gastronomischen Einrichtungen, die von gemütlichen Treffpunkten bis hin zu gehobener Küche reichen. Auch Ärzte, Banken und weitere Dienstleistungen sind direkt vor Ort vorhanden.

Für Familien bietet Grünwald ein hervorragendes Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Kindergärten sowie Schulen. Die Kombination aus sicherem Umfeld, naturnaher Lage und guter Infrastruktur macht die Gemeinde zu einem besonders beliebten Wohnort für Familien.

Auch kulturell und gesellschaftlich hat Grünwald einiges zu bieten. Neben zahlreichen Vereinen und Sportmöglichkeiten stehen mit dem Grünwalder Freizeitpark, dem Schwimmbad sowie verschiedenen Sportanlagen attraktive Freizeitangebote zur Verfügung. Die Nähe zur Isar und zum Münchner Süden ermöglicht zudem eine Vielzahl weiterer Freizeitaktivitäten.

Die Anbindung an München ist hervorragend. Über die Münchner Straße und die umliegenden Verkehrsachsen erreichen Sie die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit. Der öffentliche Nahverkehr bietet mit Straßenbahn- und Busverbindungen eine gute Alternative zum Individualverkehr. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Münchner Flughafen sowie zu weiteren Zielen im Umland.

Die Kombination aus exklusiver Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der unmittelbaren Nähe zur Natur macht Grünwald zu einem der begehrtesten Standorte im Großraum München.

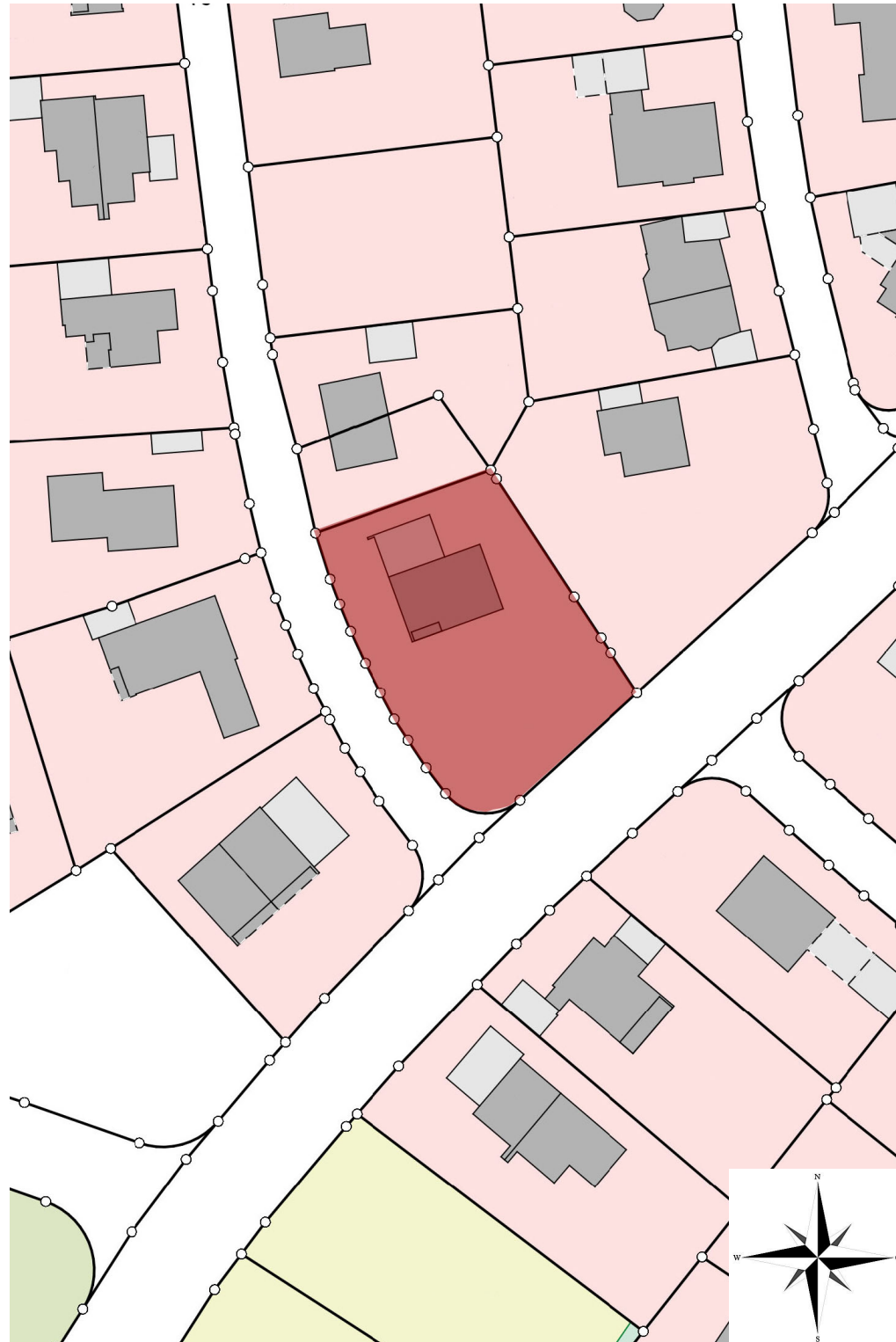
Mit dem Auto:

München (Zentrum)	30 Min.
Furth / Oberhaching (S-Bahn)	10 Min.
Münchner Golf Club Straßlach	10 Min.
Thalkirchen	20 Min.
Starnberger See	25 Min.
Tegernsee	40 Min.
Garmisch-Patenkirchen	60 Min.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:

München (Zentrum)	40 Min.
Furth / Oberhaching (S-Bahn)	20 Min.
Sendling (Harras)	38 Min.

LAGEPLAN



OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Baugrundstück mit leerstehendem Wohnhaus in einer der begehrtesten und wertstabilsten Wohnlagen südlich von München. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald und bietet damit klare planungsrechtliche Rahmenbedingungen für eine individuelle zukünftige Entwicklung.

Das bestehende Wohnhaus ist bereits vollständig geräumt und steht dem zukünftigen Eigentümer unmittelbar zur Verfügung. Dadurch ergibt sich eine hervorragende Ausgangssituation für die zeitnahe Planung und Umsetzung eines neuen Wohnkonzepts. Je nach Wunsch besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Bestand zu modernisieren oder das Grundstück durch eine hochwertige Neubebauung vollständig neu zu entwickeln.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B 35 sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (= 305 m² bebaubare Fläche) sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 (= 366 m² Geschossfläche) vorgesehen. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan die Realisierung von zwei Vollgeschossen sowie einem nicht voll ausgebauten Dachgeschoss. Diese Rahmenbedingungen schaffen attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für eine anspruchsvolle Wohnbebauung mit großzügigen Grundrissen und hochwertiger Architektur.

Aufgrund der Grundstücksqualität und der exklusiven Lage bieten sich verschiedene Nutzungskonzepte an. Denkbar wäre beispielsweise die Realisierung einer repräsentativen Villa mit großzügiger Gartenanlage und parkähnlicher Gestaltung ebenso wie die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern oder einem hochwertigen Doppelhaus nach WEG-Teilung. Damit richtet sich das Angebot sowohl an Eigennutzer mit dem Wunsch nach einem individuellen Wohnraum als auch an erfahrene Projektentwickler, die ein besonderes Grundstück in einer Premiumlage suchen.

Grünwald zählt zu den renommiertesten Wohnstandorten im Münchner Süden und überzeugt durch seine außergewöhnliche Kombination aus Naturverbundenheit, hoher Lebensqualität und einer hervorragenden Infrastruktur. Die großzügige Bebauungsstruktur, die Nähe zu den Isarauen und dem Perlacher Forst sowie die schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt machen Grünwald zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Großraum München.

Die Kombination aus dem vorhandenen Baurecht, der direkten Verfügbarkeit durch das leerstehende Wohnhaus und dem außergewöhnlichen Entwicklungspotenzial macht dieses Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Bauherren und Investoren.

Die konkrete Bebaubarkeit richtet sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald sowie den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine abschließende Abstimmung des geplanten Bauvorhabens mit dem zuständigen Bauamt wird empfohlen.

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK	
Adresse	auf Anfrage
Flur-Nr.	auf Anfrage
Grundstücksgröße	1.220 m²
Erschließung	von Osten
BEBAUUNGSPLAN VORGABEN	
Bebauungsplan	B-Plan Nr. B 35
Denkbare Bebauungsmöglichkeiten	großzügige Villa, zwei Einfamilienhäuser oder Doppelhaus mit WEG-Teilung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25 (= 305 m² bebaubare Fläche)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,30 (= 366 m² Geschossfläche)
Wandhöhe	6,50 m
Geschosse	2 Vollgeschosse
Dachform	Satteldach mind. 30°
Planungsgebiet	reines Wohngebiet
KAUFPREIS	
Kaufpreis	3.250.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.
ALLGEMEINES	
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Stephan Ritter & Maximilian Ritter

FOTOS



Luftbild



Luftbild

FOTOS



Luftbild



Luftbild

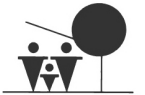
FOTOS



Grundstück mit Altbestand



Grundstück



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:

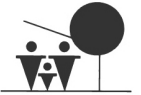
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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)

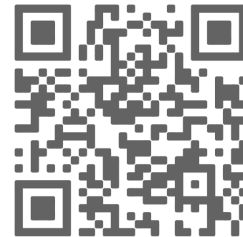
An die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

- 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
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Ansprechpartner Herr Stephan 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

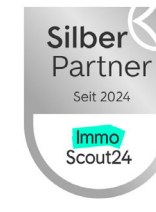
Durchführung von Behördengängen

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