



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

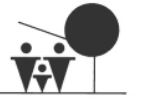


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



## Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

82054 SAUERLACH



## LAGEBESCHREIBUNG

### SAUERLACH - GRÜN. RUHIG. FAMILIENFREUNDLICH

Das ruhig gelegene Grundstück befindet sich in attraktiver Wohnlage im südlichen Ortsteil der Gemeinde Sauerlach im Landkreis München. Eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern bietet die Lage eine angenehme Kombination aus Privatsphäre, Familienfreundlichkeit und hervorragender Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die Position in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, die ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld schafft.

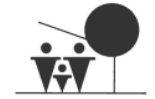
Das Ortszentrum von Sauerlach mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, einer Apotheke, Ärzten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem fußläufig erreichbar. Auch die S-Bahn-Station Sauerlach (S3) befindet sich nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Die Gemeinde Sauerlach zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Süden und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Landeshauptstadt. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot mit mehreren Kindergärten, Kinderkrippen, Hort sowie einer Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Oberhaching, Taufkirchen und Holzkirchen und sind gut erreichbar.

Neben der sehr guten Infrastruktur bietet Sauerlach einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sportvereine sowie die Nähe zu den bayerischen Alpen und den oberbayerischen Seen machen den Standort besonders attraktiv. Über die nahegelegene Autobahn A8 sind sowohl München als auch die beliebten Freizeitregionen im Süden schnell erreichbar – ohne dass die ruhige Wohnlage beeinträchtigt wird.

## LAGEPLAN





## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das zum Verkauf angebotene Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1967/68 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Sackgassenlage und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie bietet viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein separater Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Die halboffene Küche grenzt unmittelbar an den Essbereich an und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen und Wohnen. Von der Terrasse mit Außenkamin genießen Sie einen schönen Blick in den Garten und haben zudem direkten Zugang zur Einzelgarage. Ein angrenzender Schuppen bietet zusätzlichen praktischen Stauraum.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt. Zudem stehen ein Gäste-WC sowie ein kleiner Garderobebereich im Eingangs- bzw. Essbereich zur Verfügung.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei der Zimmer bieten direkten Zugang zum Balkon. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene zwei separate Tageslichtbäder – eines mit Badewanne und eines mit Dusche – und bieten somit idealen Komfort für Familien oder Gäste.

Auch das Untergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben Heizungsraum, Waschraum, Vorratskeller und Öltankraum steht ein großzügiger Hobbyraum mit ca. 31 m<sup>2</sup> zur Verfügung, der sich ideal als Freizeit-, Fitness- oder Werkraum eignet. Zusätzlichen Stauraum bietet zudem der Speicher.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem kernsanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnideen und Modernisierungskonzepte zu verwirklichen. Bei einer umfassenden Kernsanierung der Immobilie besteht zudem grundsätzlich die Möglichkeit, Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Rahmen der geltenden energetischen Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.

Mit ihrer ruhigen Lage, dem großzügigen Platzangebot und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese Immobilie eine hervorragende Grundlage für ein zukünftiges Zuhause mit viel Potenzial.

## OBJEKTDATEN

### GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Flur-Nr.	Bekanntgabe nach Anfrage
Grundstücksgröße	560 m <sup>2</sup> zzgl. 92 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche
Erschließung	ja, von Norden

### BUNGALOW

Bauweise	massive Ziegelbauweise, Kellerwände in Beton, Stahlbetondecken, Holzdachstuhl, Satteldach
Baujahr	1967/68
Wohnfläche	ca. 177,27 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 105,50 m <sup>2</sup> zzgl. Speicher
Zimmer	7 zzgl. Küche, Hobbyraum, Keller
Schlafzimmer	4
Bäder	2 zzgl. Gäste-WC
Ausrichtung	Süden
Etagen	UG / EG / OG zzgl. Speicher
Zustand	sanierungsbedürftig

## OBJEKTDATEN

Besonderheit	Sackgassengrundstück
Stellplatz	Einzelgarage
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	
Befeuerungsart	Ölheizung
Heizungstyp	Zentralheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	in Bearbeitung
Kennwert	In Bearbeitung
<b>KAUFPREIS</b>	
Kaufpreis	1.095.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.
<b>ALLGEMEINES</b>	
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

## FOTOS



Außenansicht / Garten



Außenansicht / Zufahrt

FOTOS



Garten

FOTOS



Zufahrt / Garage



Terrasse



Essbereich

FOTOS



Wohnzimmer

FOTOS



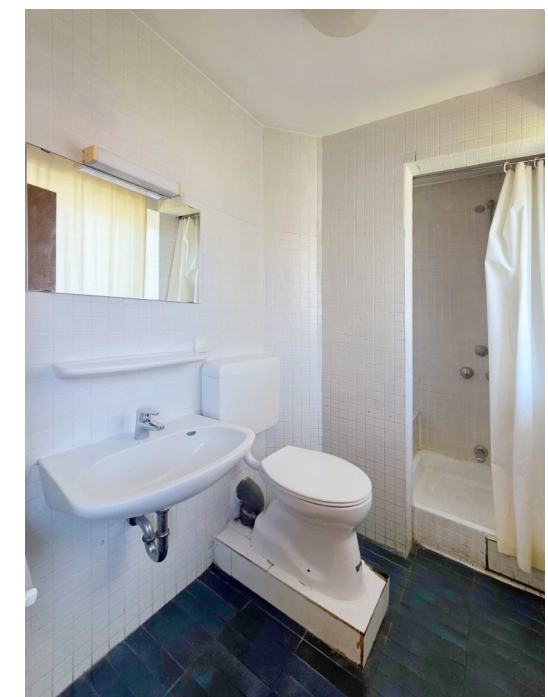
Badezimmer



Küche



Gäste-WC



Duschbad

FOTOS



Schlafzimmer 1

FOTOS



Schlafzimmer 3

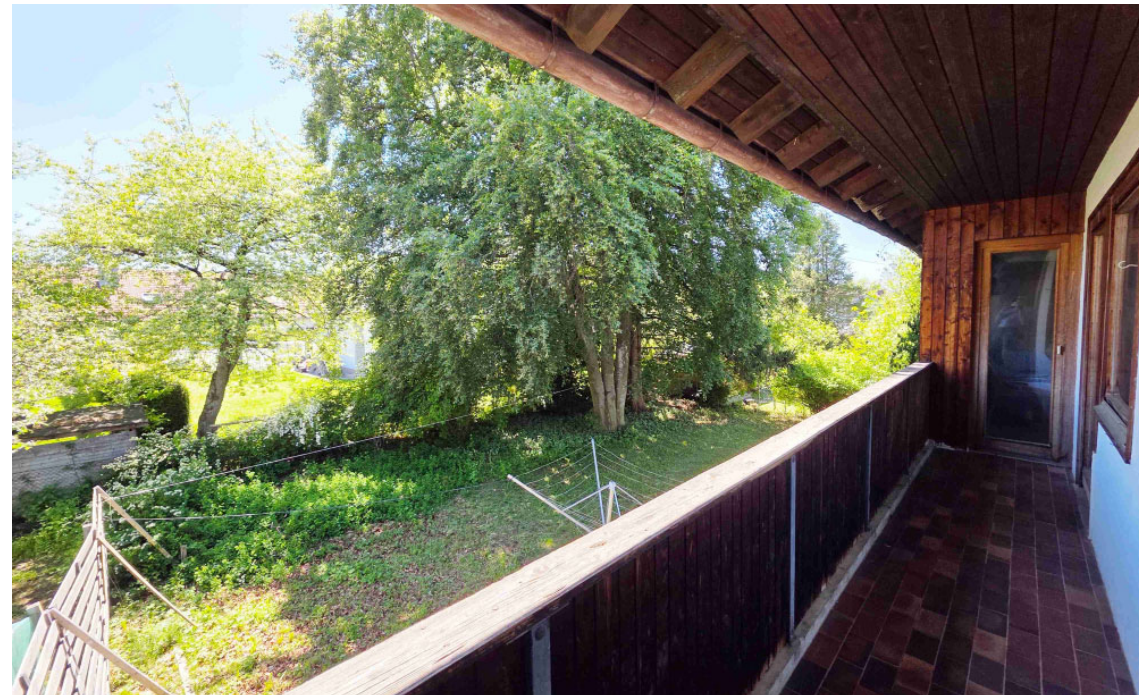


Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 4

FOTOS

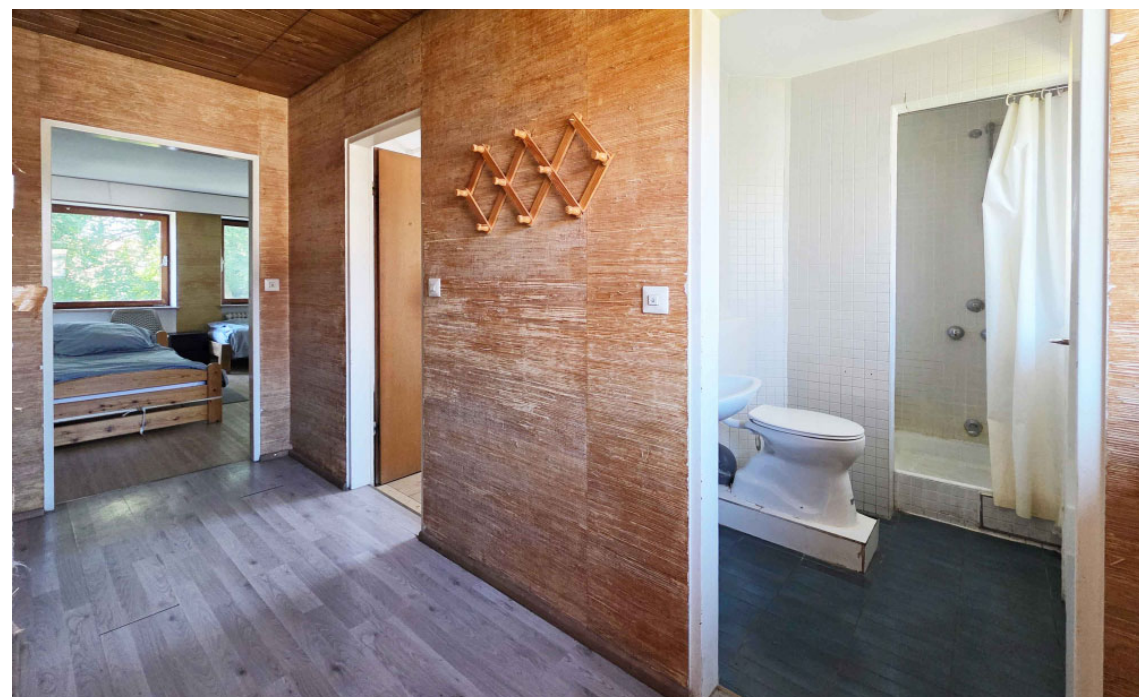


Balkon

FOTOS



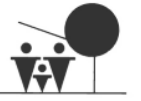
Hobbyraum



Flur OG

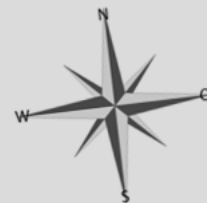


Speicher



### GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT GRUNDSTÜCK

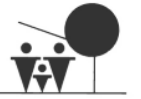
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



### GRUNDRISS ERDGESCHOSS

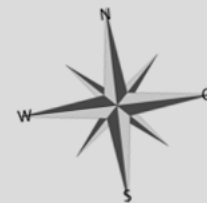
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





## GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



## GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und 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](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.



## 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](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  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Ansprechpartner Herr Stephan 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)



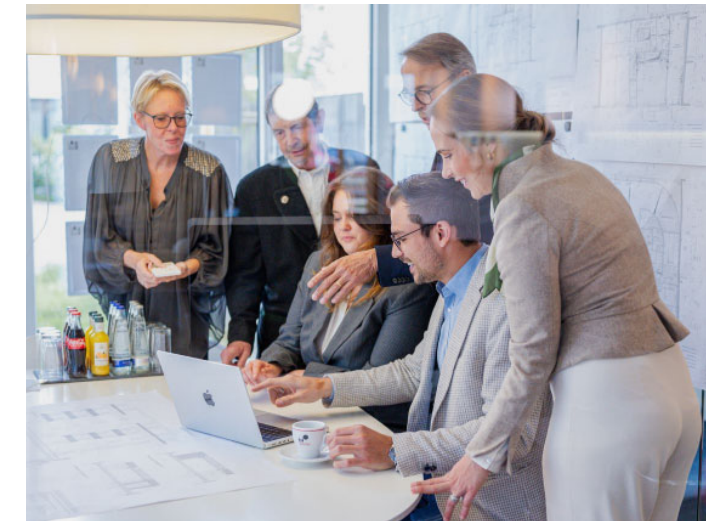
### F. Besichtigungen

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

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

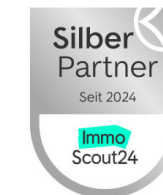
Durchführung von Behördengängen

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



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