



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

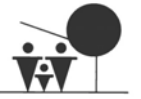


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Eigennutzung und Kapitalanlage!
Modernes Zweifamilienhaus in grüner und ruhiger Lage

83026 AISING / ROSENHEIM





LAGEBESCHREIBUNG

AISING / ROSENHEIM

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in Rosenheim in dem begehrten Stadtteil Aising und bietet eine erstklassige Infrastruktur für alle Bewohner.

Mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe ist alles für den täglichen Bedarf leicht erreichbar.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Inn sowie malerische Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Picknicks ein. Sportbegeisterte finden in der Umgebung Tennisplätze, Fußballfelder und Fitnessstudios.

Die Nähe zur Natur ist ein weiteres Highlight dieser Lage. Mit den nahegelegenen Alpen und Seen bietet Aising / Rosenheim eine atemberaubende Landschaft, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Skifahren und Schwimmen einlädt. Die grüne Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen und Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. In Aising / Rosenheim finden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine ausgezeichnete Bildung und Betreuung bieten.

Die Umgebung des Stadtteils ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und einer guten Verkehrsanbindung. Dank der Nähe zum Stadtzentrum von Rosenheim und einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und anderen wichtigen Einrichtungen gewährleistet. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Lebensstil.



OBJEKTbeschreibung

Das nach Süden ausgerichtete, moderne Zweifamilienhaus mit Doppelhauscharakter befindet sich auf einem insgesamt ca. 457 m² großen Grundstück und wurde im Jahre 2018 in solider und konventioneller Ziegelbauweise erbaut.

Es zeichnet sich durch klare Linien und ein zeitgemäßes Design aus. Die Auswahl der Materialien ist hochwertig und funktionell gewählt.

Hervorzuheben sind im Besonderen die Bodenverglasungen im jeweiligen Eingangsbereich. Durch diese und durch einen von oben verglasten Erkerbereich wird das Untergeschoss mit Tageslicht durchflutet. Schiffsbodenparkett und Keramikfliesen (auch im Untergeschoss) runden das positive Empfinden in dieser Wohnimmobilie harmonisch ab.

Das Zweifamilienhaus hat die Energieeffizienzklasse A+ und wird durch eine gemeinsame Luft/Wasser-Wärmepumpe inkl. einer integrierten Wohnraum-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Solarunterstützung beheizt. Dazu befindet sich im Untergeschoss ein Heizraum, welcher von beiden Wohneinheiten aus zu begehen ist und gemeinschaftlich genutzt wird. Die Hausanschlüsse für Heizung, Wasser und Strom können durch Zwischenzähler noch nachgerüstet werden.

Für das Objekt wurde bereits eine Teilungserklärung erstellt. Somit besteht die Möglichkeit sowohl das Zweifamilienhaus als Ganzes wie auch die Wohneinheiten im Einzelnen zu erwerben.

Detailinformationen zu den jeweiligen Grundstücks- und den Wohn- sowie Nutzflächen können Sie der Eckdaten-Tabelle und den Grundrissen auf den nächsten Seiten entnehmen.



OBJEKTDATEN

LAGE / GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	83026 Rosenheim / Aising
Grundstücksgröße laut Grundbuch	457 m ²
Grundstücksaufteilung	nach Teilungserklärung mit je 50/100 MEA (kann noch geändert werden)

ECKDATEN HAUS 1 & 2

Baujahr Haus /Wärmeerzeuger	2018
Bauart	konventionelle Ziegelbauweise
Gebäudetyp	Zweiparteienhaus mit Doppelhauscharakter
Zustand	neuwertig, modern, hochwertig
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 224 m ² / ca. 116 m ²

ECKDATEN - HAUS 1

Reale Grundstücksgröße	ca. 275 m ²
Wohnfläche	ca. 128 m ²
Nutzfläche	ca. 63 m ² inkl. 50% des gemeinschaftlichen Heizraumes
Etagen	UG, EG, OG, Speicher
Zimmer	4 zzgl. Hobbyraum im UG und Speicherabteil
Schlafzimmer	2
Bäder	1
Gäste-WC	1
Einbauküche	nein
Außenbereich	Garten, Terrasse
Stellplätze	2 x Außenstellplätze

OBJEKTDATEN

ECKDATEN - HAUS 2

Reale Grundstücksgröße	ca. 182 m ²
Wohnfläche	ca. 96 m ²
Nutzfläche	ca. 53 m ² inkl. 50% des gemeinschaftlichen Heizraumes
Etagen	UG, EG, OG, Speicher
Zimmer	3 zzgl. Hobbyraum im UG und Speicherabteil
Schlafzimmer	2
Bäder	1
Gäste-WC	1
Einbauküche	nein
Außenbereich	Garten, Terrasse
Stellplätze	2 x Außenstellplätze

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Lüftung	zentrale Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Fußbodenheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	20,1 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A+



OBJEKTDATEN

KAUFPREIS

Kaufpreis Haus 1	995.000 €
Kaufpreis Haus 2	795.000 €
Kaufpreis Haus 1 & 2	1.780.000 €
Provision	2,38% inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Bezug	nach Vereinbarung
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

HIGHLIGHTS

LAGE

- grüne und ruhige Umgebung
- Nachbarschaft bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern
- nur wenige Minuten vom Zentrum Rosenheim
- Regionalbahnanschluss - Rosenheimer Bahnhof

ALLGEMEINE INFORMATIONEN BAUBESCHREIBUNG

- konventionelle massive Ziegelbauweise
- Fundament aus WU Beton (gedämmt)
- Wärmedämmziegel 36,5 cm
- Faserleichtputz (Außenfassade)
- Dachstuhl aus Nadelholz
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrisch bedienbare Rollläden
- Luft-Wasser-Wärme-Pumpe (Zentralheizung)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- kontrollierte Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung

AUFTEILUNG

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offenem Küchenbereich
- 2-3 Schlafzimmer im OG
- Tageslichtbadezimmer
- Gäste-WC
- Waschküche / Keller
- Hobbyraum / Büro im UG (auch ideal als Gästezimmer)
- gemeinschaftlicher Heiz-Technikraum
- Speicherabteil
- Südterrasse mit schön angelegtem Garten

MERKMALE AUSSTATTUNG

- neuwertige, moderne und hochwertige Ausstattung
- Bodenfenster im Wohnbereich mit Blick in das Untergeschoss
- Fliesen im Wohnbereich, Treppenhaus und Sanitärbereichen
- hochwertiger Eichen-Vollholzdielenparkett in den Schlafräumen
- lichtdurchfluteter Hobbyraum durch Glasdach
- massive Steinfliesen im Terrassenbereich
- je 2 Außenstellplätze pro Wohneinheit

FOTOS



Außenansicht / Süd

Außenansicht / Nord / Zufahrt



FOTOS



Garten / Terrasse - Haus 1

Garten / Terrasse - Haus 2



FOTOS

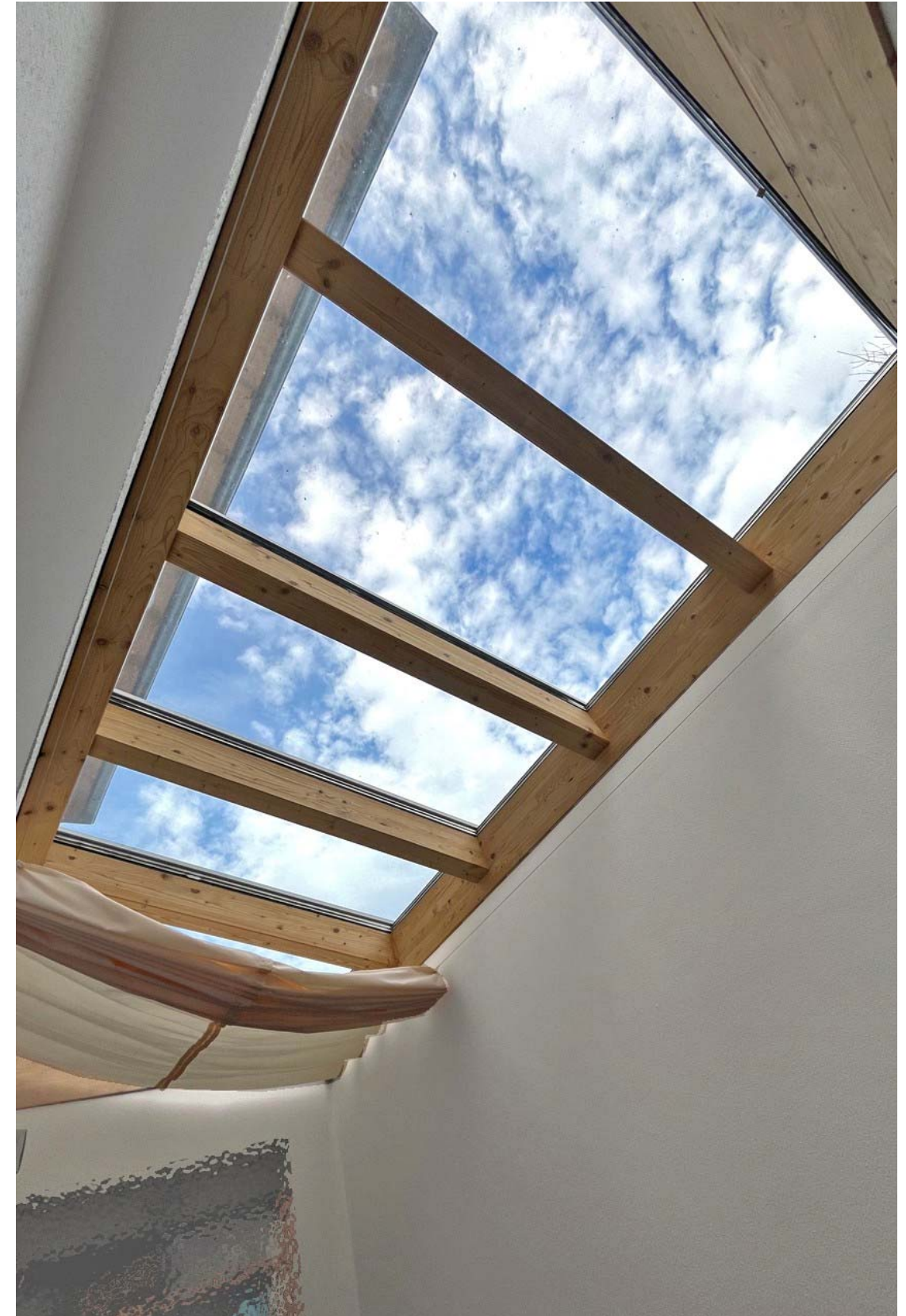


Aussicht

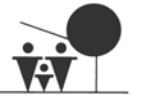
Glasdach über Hobbyraum



FOTOS



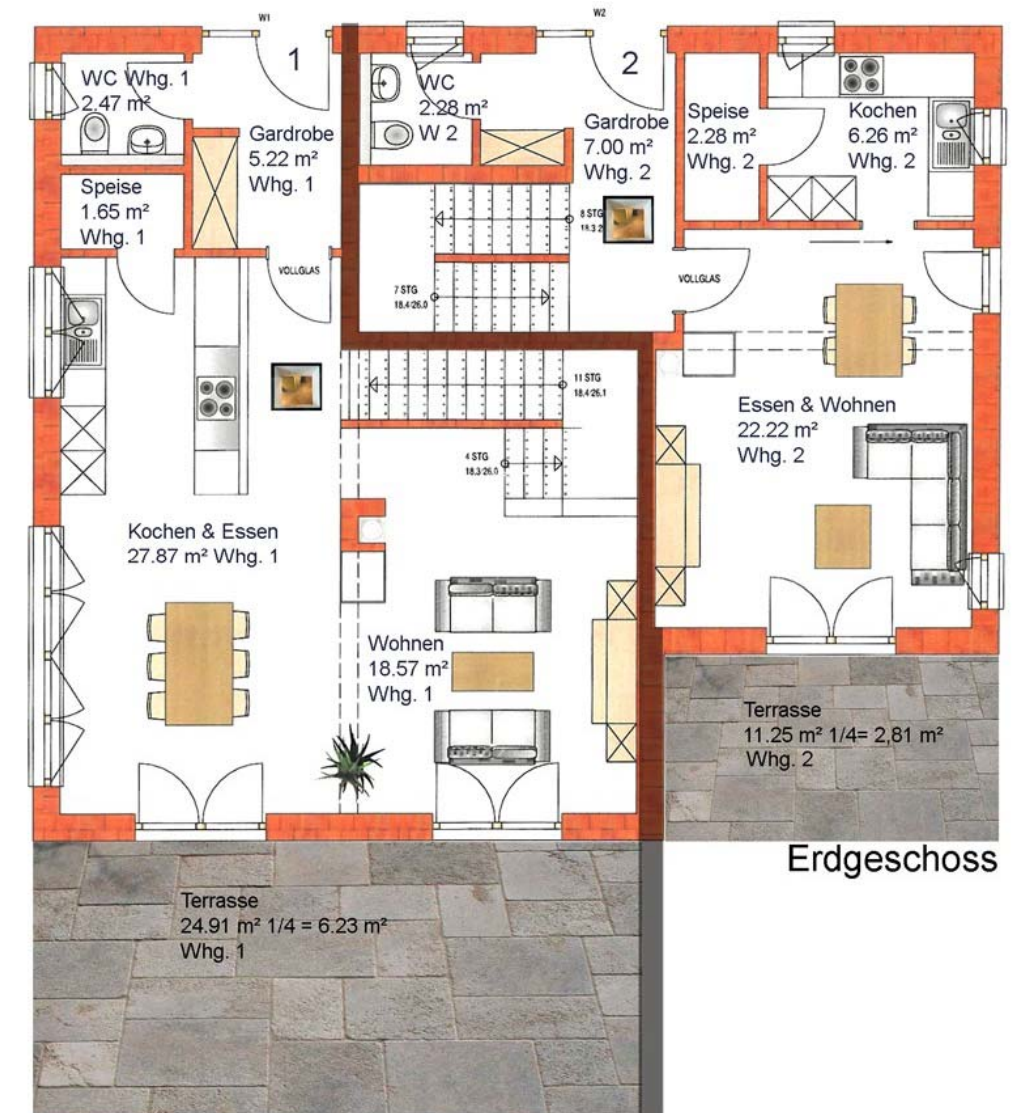
Glasdach / Hobbyraum



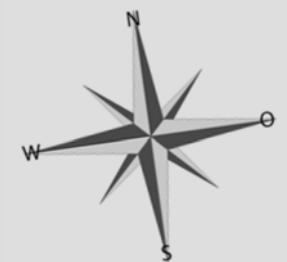
FOTOS

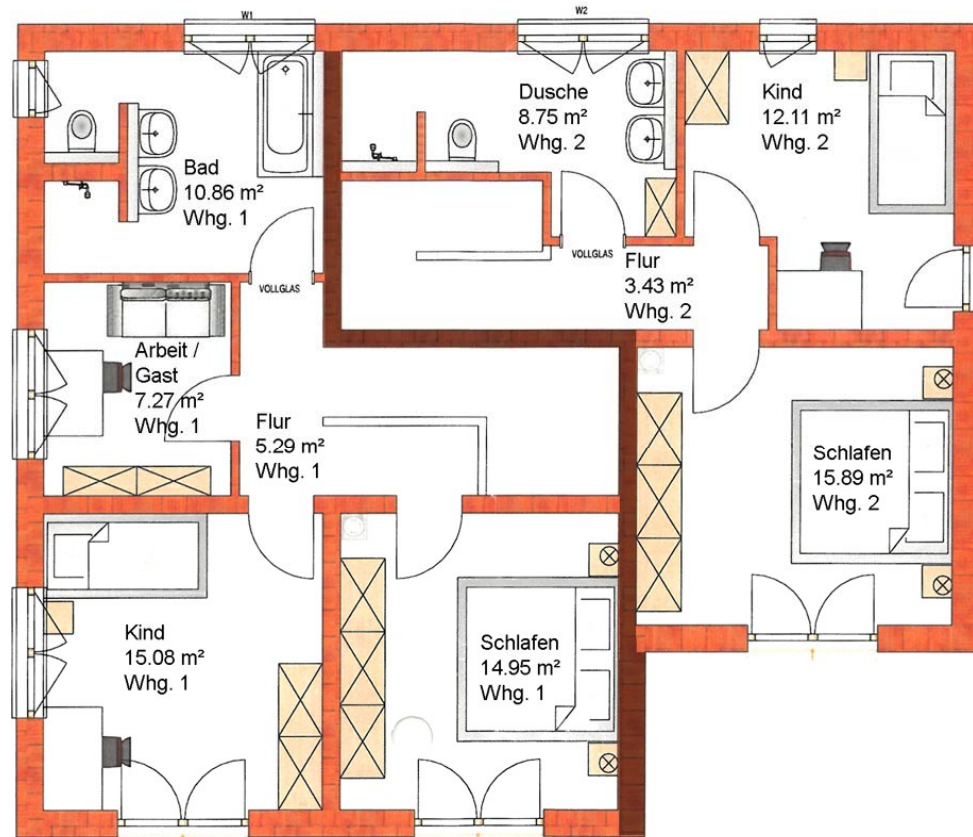
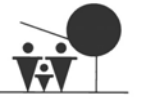


Bodenfenster



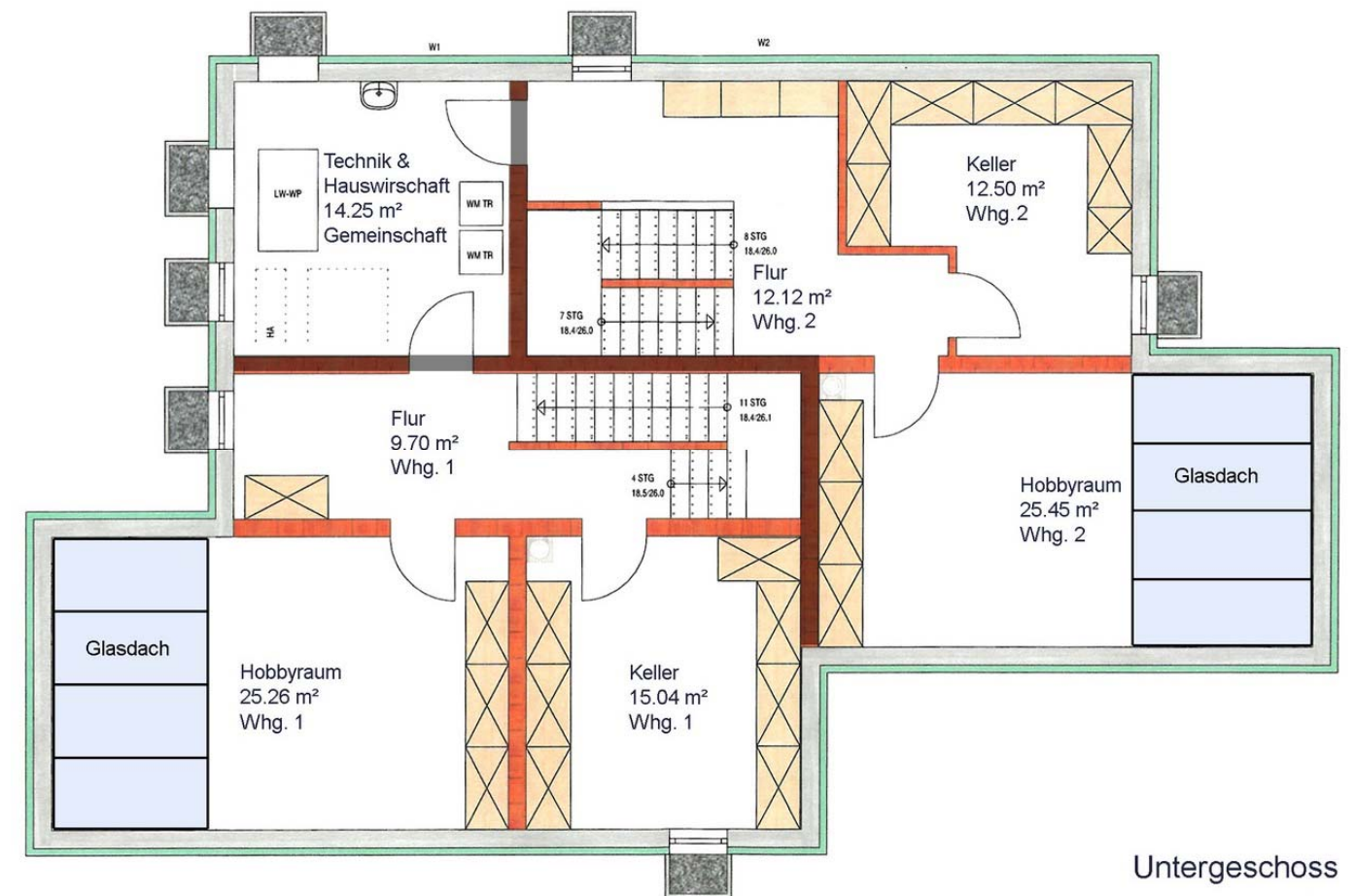
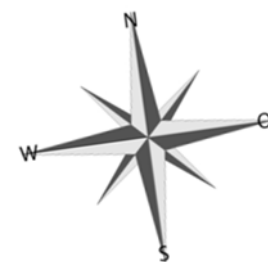
GRUNDRISS ERDGESCHOSS





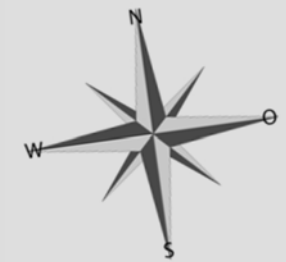
Obergeschoss

GRUNDRISS
OBERGESCHOSS



Untergeschoss

GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS





FLÄCHENBERECHNUNG HAUS 1

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Wohnbereich	18,57		18,57
	Koch-/Essbereich	27,87		27,87
	Garderobe	5,22		5,22
	WC	2,47		2,47
	Speise	1,65		1,65
	1/4 Terrasse	6,23	18,68	24,91
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Schlafzimmer	14,95		14,95
	Kinderzimmer	15,08		15,08
	Arbeit-/Gästezimmer	7,27		7,27
	Badezimmer	10,86		10,86
	Flur	5,29		5,29
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Hobbyraum	12,63	12,63	25,26
	Keller		15,04	15,04
	Flur		9,70	9,70
	50% Technik-/Hauswirtschaftsraum		7,12	7,12
Gesamt		128,09	63,17	191,26

FLÄCHENBERECHNUNG HAUS 2

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Wohn-/Essbereich	22,22		22,22
	Küchenbereich	6,26		6,26
	Speise	2,28		2,28
	WC	2,28		2,28
	Garderobe	7,00		7,00
	1/4 Terrasse	2,81	8,44	11,25
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Schlafzimmer	15,89		15,89
	Kinderzimmer	12,11		12,11
	Badezimmer	8,75		8,75
	Flur	3,43		3,43
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Hobbyraum	12,72	12,73	25,45
	Keller		12,50	12,50
	Flur		12,12	12,12
	50% Technik-/Hauswirtschaftsraum		7,13	7,13
Gesamt		95,75	52,92	148,67



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.



NOTIZEN



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

ALLES AUS EINER HAND!

Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie

professionelle Vermarktung

kostenlose Wertermittlung

Bauträgerschaft

Durchführung von Behördengängen

Ermittlung Ihrer Grundstücksbebauung

Notariatsrat a.D.
zur Beratung aller notarieller Verträge

hausinterne Hausverwaltung

fachkompetente Rundumberatung

Verkauf im Ausland



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de