



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

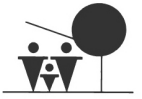


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



LAGEBESCHREIBUNG

Die eigenständige Gemeinde Oberhaching erfreut sich insbesondere bei Familien, Sport- und Naturliebhabern an äußerster Beliebtheit.

Eingebettet in üppiges Grün erstreckt sich die Gemeinde entlang des Perlacher/Grünwalder/- und Deisenhofener Forsts und dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen. Modernes Landleben in einer familienorientierten, traditionellen Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur zur Münchner Innenstadt (ca. 15 km) macht Oberhaching zu einer der Spitzenlagen im Münchner Süden.

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 dem Feinkostladen Kraut & Rüben oder anderen ortsüblichen Einzelhandelschäften. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei.

Freizeit- und Erholung? Suchen Sie sich etwas aus!

Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege. Das aus natürlichen Quellen gespeiste Further-Naturbad bietet im Sommer die passende Erfrischung. Der beliebte Deininger Weiher lädt zum Baden ein und das nahe Isartal zu langen Spaziergängen. Der Grünwalder Forst bietet mit dem Walderlebniszentrum Adrenalin im Kletterpark. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunnthal und Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

Auch für Wochenend-Ausflüge in die Berge oder zu den umliegenden Seen ist Oberhaching mit der Anbindung an die A8/A995 der ideale Ausgangspunkt.

Sei es ein Ausflug an den Chiemsee, Tegernsee, Schliersee, Starnberger See oder Ammersee - Sie haben die Qual der Wahl.

Die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen (S3 Holzkirchen-Mammendorf) verbindet den Ort mit München und dem Umland. Weiterhin hält in Deisenhofen die Regionalbahn (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 Regionalbahn während den Hauptverkehrszeiten ca. zweimal pro Stunde angeboten).

Diverse Buslinien verbinden Deisenhofen mit umliegenden Orten wie z.B. Neuperlach Süd, Grünwald, Höllriegelskreuth, Dietramszell, Geretsried, Sauerlach, Putzbrunn, Haar, Heimstetten, Endlhausen und Wolfratshausen.

OBJEKTbeschreibung

Diese attraktive Dachgeschosswohnung befindet sich im 2.Stock eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in Oberhaching/Furth nahe zum Further Freibad.

Die Wohnfläche von ca. 115 m² überzeugt durch eine klare und durchdachte Grundrissgestaltung. Mittelpunkt ist der rund 50 m² große Wohn-Ess-Kochbereich mit direkter Verbindung zur hochwertig ausgestatteten Küche und Küchentheke. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den überdachten Süd-West-Balkon.

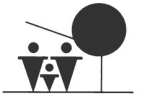
Eine großzügige Diele, 3 weitere Zimmer, ein Badezimmer mit kleinem Waschraum und ein zusätzliches Gäste-WC schaffen zusätzlichen Komfort. Das große Schlafzimmer umfasst zudem ein maßangefertigten Kleiderschrank.

Dank 2 großer Speicherflächen bietet die Wohnung reichlich Stauraum direkt in der Wohnung an und ein Kellerabteil ist nicht von Nöten.

Alle Wohnbereiche sind mit einem hochwertigen Eichendielen-Parkett belegt. Die Küche, der Eingangsbereich, das Gäste-WC und das Badezimmer (Dusche und Badewanne) sind mit Fliesen ausgestattet. Die zahlreichen Dachflächenfenster bringen eine angenehme, helle Atmosphäre.

Ein Außenstellplatz oder eine extra lange Garage kann optional angemietet werden. Die Garage bietet viel Platz für zusätzliche Gegenstände wie Fahrräder, Kinderwagen etc.





OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Pöttinger Straße 23, 82041 Oberhaching
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1987

WOHNUNG

Etage	DG (2. Stock)
Möblierung	Einbauküche und Einbauschränk in Schlafzimmer
Mietzeit	unbefristet
Wohnfläche	ca. 115,28 m ²
Nutzfläche	ca. 17,39 m ²
Einbauküche	Ja (komplett ausgestattet)
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	1 + Gäste-WC
Balkon	ja, Süd-Westen
Bezug	01.05.2026
Stauraum	2 Speicher in Wohnung (keine Keller)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Öl
Energieeffizienzklasse & Kennwert	in Bearbeitung

MIETPREIS

monatliche Nettomiete	1.850 €
Mietvertrag	Staffelmiete (2,5% jährliche Steigerung)
Nebenkosten	300 €
Außen-Stellplatz	40 € optional
Garage	102 € optional, extra lange Garage
Kaution	3 Nettomonatsmieten
Provision	provisionsfrei

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	Einzelbesichtigung

LAGE

- nahe dem Further Freibad am Hachinger Bach
- wenige Minuten zu Autobahn A995
- in 15 Gehminuten an der S-Bahn-Station Furth (S3)

ALLGEMEIN

- Wohn-Geschäftshaus mit Hof
- kein Aufzug vorhanden
- Außenstellplatz oder extra lange Garage mit zusätzlich Platz für Fahrräder etc. ist optional anmietbar

WOHNUNG

- Dachgeschosswohnung (2.Stock)
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich
- offener Küchenbereich mit moderner Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne und Waschraum
- Gäste-WC
- großzügiger Eingangsbereich
- überdachter Süd-West-Balkon
- helle und offene Raumgestaltung
- Dachflächenkunststoff-Fenster mit Plissees (Velux)
- Eichendielen-Parkett
- Kabelanschluss
- Einbaukleiderschränk im Schafzimmer
- Speicher in Wohnung (keine Keller vorhanden)

FOTOS



Diele

FOTOS



Küche

FOTOS



Wohnbereich

Essbereich



FOTOS



Schlafzimmer mit Einbauschränk

Schlafzimmer



FOTOS



Home-Office

FOTOS



Bad

Kinderzimmer



Waschraum



FOTOS



Gäste-WC

FOTOS

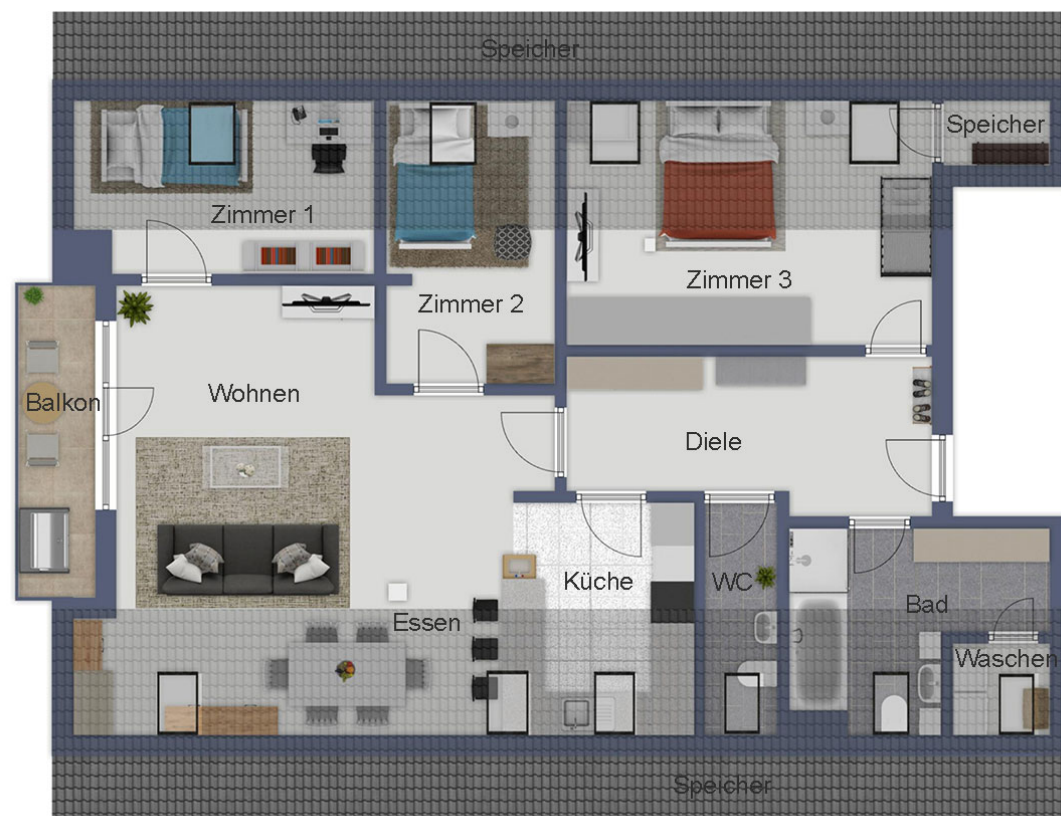


Süd-West-Balkon

Hof



GRUNDRISS



	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Wohn-/ Essbereich	37,29	3,56	40,85
Küche	8,67	1,28	9,95
Badezimmer	6,71	1,33	8,04
Waschraum	0,80	1,00	1,80
Zimmer 1	10,99	2,29	13,28
Zimmer 2	10,61	0,98	11,59
Zimmer 3	18,61	2,48	21,09
WC	3,68	0,68	4,36
Diele	14,13		14,13
Süd-Westbalkon	3,79	3,79	7,58
Gesamt	115,28	17,39	132,67

2. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS

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

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

Mieter: Für den Mieter fällt keine Provision an.

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.

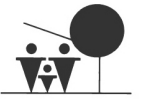
D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

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

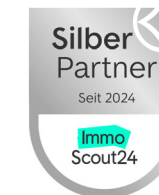
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Mietverwaltung

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