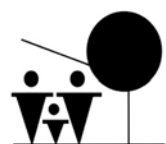


Im Herzen von Deisenhofen:  
Zentral gelegene Ladeneinheit



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



## ORTSBESCHREIBUNG

Oberhaching, südlich von München gelegen, verfügt über eine komplette Infrastruktur.

Von Oberhaching zur Münchner Innenstadt benötigen Sie ca. 20 Minuten. Mit Deisenhofen und Furth stehen Ihnen gleich zwei S-Bahn-Stationen in Oberhaching zur Verfügung (S3). Weiterhin hält in Deisenhofen der Meridian (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 dem Meridian während den Hauptverkehrszeiten ca. zweimal pro Stunde angeboten).

Die Buslinien 222, 224, 381 und 227 verbinden Deisenhofen zusätzlich auch noch mit weiteren Orten wie z.B. Neuperlach Süd, Grünwald, Höllrieglskreuth, Dietramszell und Geretsried. (weitere Informationen sowie Fahrpläne finden Sie unter [www.oberhaching.de](http://www.oberhaching.de))

Der Autobahnanschluss zur A995 ist über die Münchner Straße in 5 Minuten leicht zu erreichen.

Mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 250% liegt Oberhaching in einem attraktiven Bereich und lockt somit eine Vielzahl erfolgreicher Unternehmen an.

Auch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Boutiquen befinden sich in Deisenhofen und ziehen damit ebenso viele Käufer an.

Zusätzlich zu dem bereits positiven Gesamtbild profitieren Unternehmen und Haushalte in Deisenhofen von der Anbindung an das Glasfaser- und Geothermienetz.

Zum Mittagstisch bietet Deisenhofen / Oberhaching zahlreiche Lokalitäten für jeden Geschmack und jede Preisklasse. Im Gewerbegebiet befindet sich auch noch eine gehobene Kantine, die für jeden zugänglich ist (Tafelgold).



LAGEPLAN



LAGE

Autobahnauffahrt Oberhaching (A8 / A995): 5 Minuten  
S-Bahnhof Deisenhofen (S3): 6 Minuten zu Fuß  
Flughafen München: 40 Minuten  
Hbf München: 30 Minuten

Hebesatz der Gemeinde Oberhaching / Deisenhofen: 250



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Wohn- und Geschäftshaus, welches im Herzen von Deisenhofen liegt, wurde 1970 erbaut und besteht aus insgesamt 4 Laden- und 20 Wohneinheiten.

Die von uns angebotene Gewerbeeinheit erstreckt sich über das Erdgeschoss (ca. 44 m<sup>2</sup>) und Untergeschoss (ca. 31 m<sup>2</sup>) und besitzt einen Vorder- und Hintereingang. Die großen Fensterflächen zur Straßenseite hin bieten Ihnen die ideale Möglichkeit Ihre Produkte, Waren oder auch Dienstleistungen bestens zu repräsentieren.

Weiterhin sind im Untergeschoss ein ca. 14 m<sup>2</sup> großer Raum sowie eine Toilette mit Waschbecken vorhanden. Die Höhe bis zur abgehängte Decke im Erdgeschoss beträgt ca. 3,20 m und im Untergeschoss ca. 2,90 m.

Vor der Gewerbeeinheit befindet sich eine große Anzahl öffentlicher Parkplätze. Weiterhin werden neben der Ladeneinheit eine Einzelgarage und 3 Duplex-Stellplätze im selben Anwesen mitverkauft.

Auf Wunsch ist auch eine Anmietung der Ladeneinheit möglich.

Im Jahr 2019 wird die Fassade zur Straßenseite hin noch gestrichen.

## MERKMALE

Zentrale Lage  
Fußläufig zur S-Bahnstation Deisenhofen  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe  
Große Anzahl öffentlicher Parkplätze direkt vor der Einheit  
Große Fensterfront für gute Produktpräsentation  
Höhe bis zur abgehängten Decke: EG ca. 3,20 m, UG ca. 2,90 m  
Flexibler Grundriss  
Einheit aufgeteilt im EG und UG  
Toilette mit Waschbecken  
3 Duplex- und 1 Einzelgaragenstellplatz





Erdgeschoss

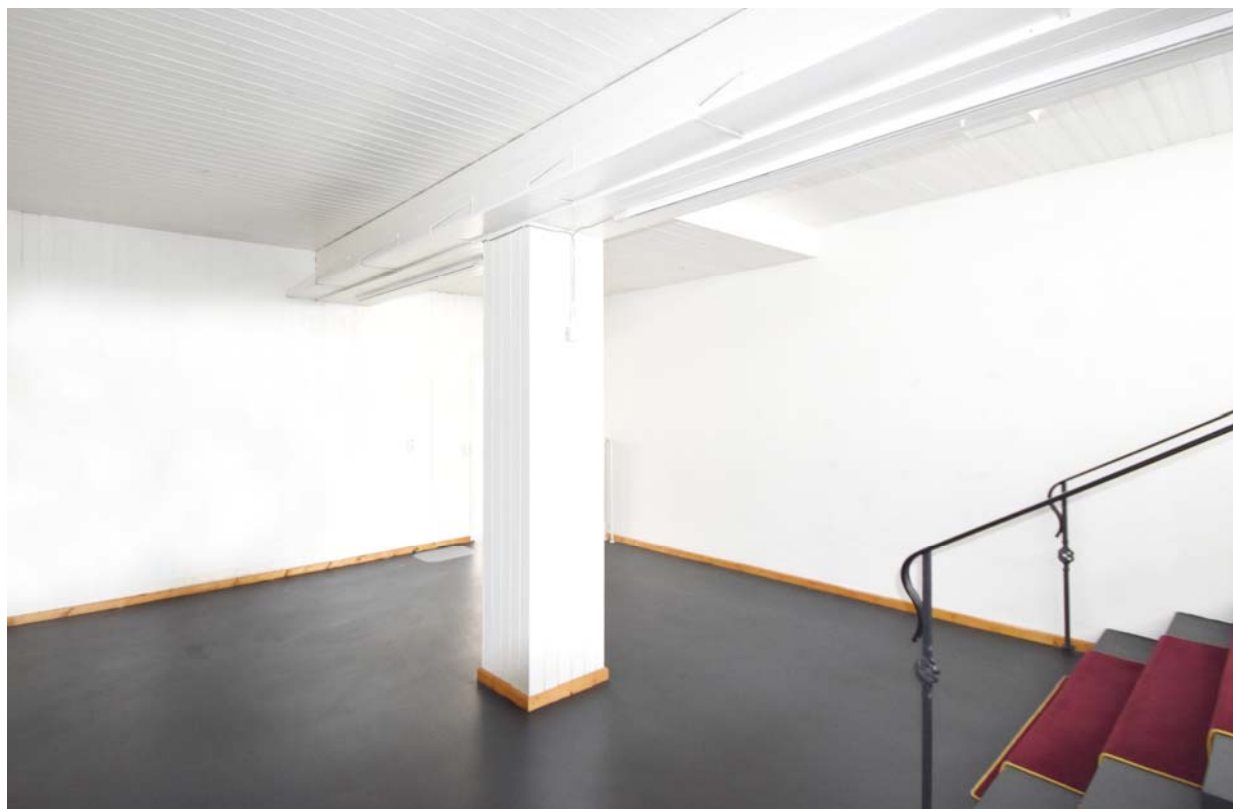


Erdgeschoss





Untergeschoss



Untergeschoss







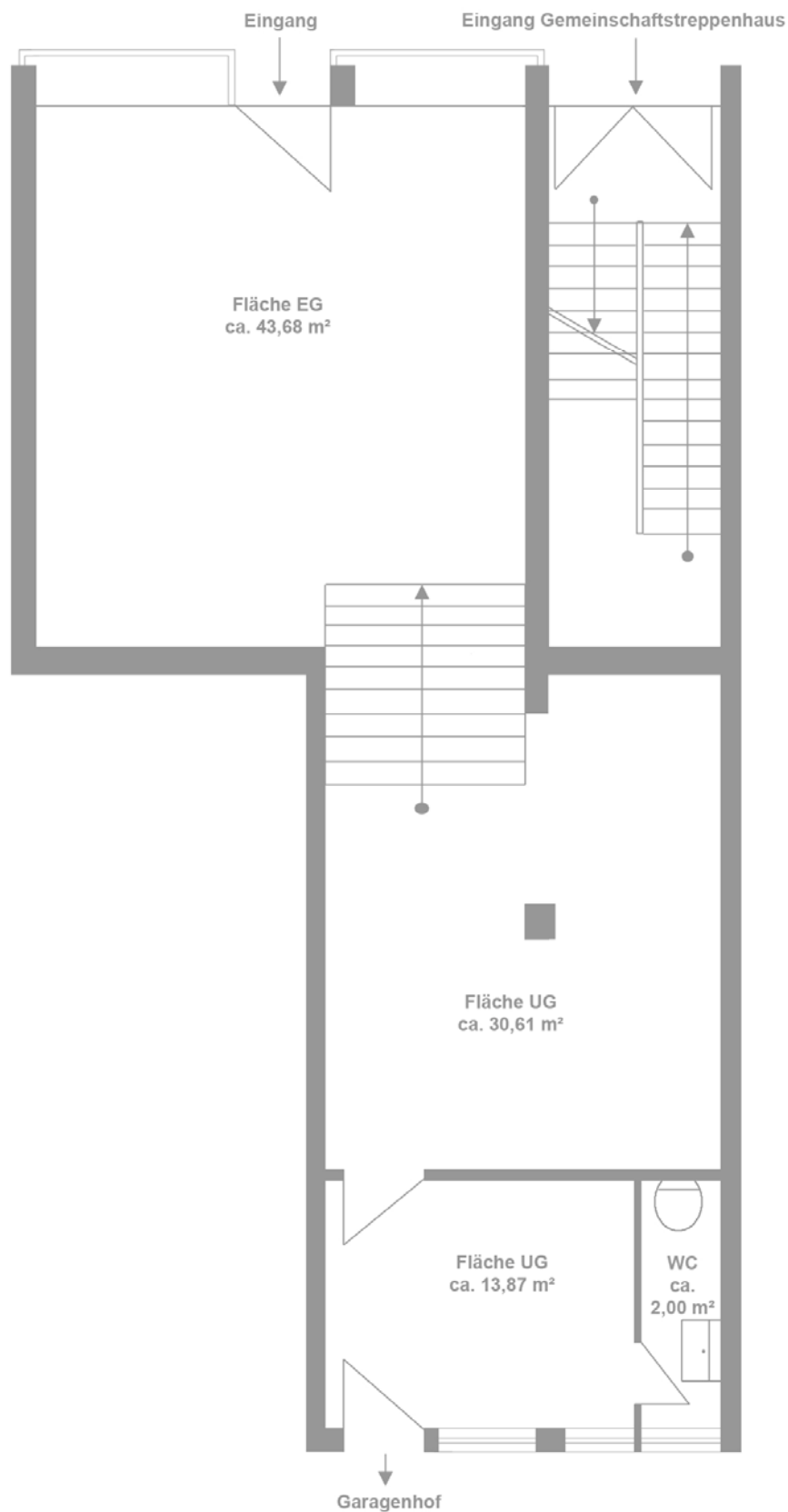
Untergeschoss



Außenansicht



GRUNDRISS





## ECKDATEN

Gewerbefläche mit **ca. 90 m<sup>2</sup>**

Miteigentumsanteil Gewerbefläche inkl. Garagenstellplätze 51,927 / 1.000

monatliches Wohngeld **456 €**  
inkl. Heizung /Warmwasser/Garagen

Heizung: Fernwärme/Geothermie  
Endenergiebedarf Wärme: **170,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Endenergiebedarf Strom: **23,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Baujahr: **1970**

Kaufpreis Gewerbeeinheit: **229.000,00 €**  
Kaufpreis Einzelgarage: **10.000,00 €**  
Kaufpreis 3 x Duplex-Stellplätze insgesamt: **15.000,00 €**  
Gesamtpreis: **254.000,00 €**

zzgl. 3,57% Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

## KONTAKT

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Herr Maximilian Ritter  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

Telefon: 089 / 4445566-0

Telefax: 089 / 4445566-12

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

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

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Im Interesse der Vermieter bitten wir jedoch um vorherige Abstimmung mit uns.

## 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.





Die RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ist seit 1993  
im Hausbau und der Vermittlung tätig.

Das Aufgabengebiet umfasst Vermittlung, Verkauf,  
Planung, Erwerb und Bebauung von Grundstücken und  
Häusern in München und im Münchner Süden.

**Schwerpunkte: Ökologie, Technik und Wohnqualität.**

Hubertusplatz 1 - 82041 Deisenhofen bei München  
Tel 089 - 444 55 66 - 0 - Fax 089 - 444 55 66 - 10

- Vermittlung von Häusern und Grundstücken
- Kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Schlüsselfertige Bebauung
- Abklärung der Bebaubarkeit
- Erwerb und Verkauf
- Individuelle Planung und Beratung
- Internetpräsentation
- Exposé Erstellung
- Kostenlose Erstberatung

**Auch Ihr Tipp ist bares Geld wert!**  
Geben Sie uns Ihren Immobilien-Tipp - denn Weitersagen lohnt sich.

