



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



OBJEKTDATEN

ECKDATEN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Adresse	auf Anfrage
Gemeinde	Oberhaching
Gewerbehebesatz	250 v. H.
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	2008
Zustand	modern, gepflegt

ECKDATEN LADENEINHEIT

Etagen	Erdgeschoss
Gewerbefläche EG	ca. 90 m²
Lagerfläche UG	ca. 14,30 m²
zusätzliche Flächen	Terrasse und kleiner Garten
Zustand	modern, gepflegt
Küche	ja
WC	1
Stellplatz	1x TG-Stellplatz und öffentliche Parkplätze vor der Einheit
Bodenbelag	Laminat + Fliesen

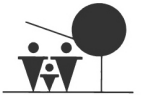
OBJKETDATEN

MIETPREIS

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	1.950 €
Nebenkosten	200 €
Warmmiete	2.150 €

ALLGEMEINES

Mietvertragslaufzeit	bis 31.12.2030 oder länger nach Vereinba- rung
Kaution	3 Nettokaltmieten
Mietvertragsart	Indexierung
Bezugsfrei	01.01.2027
Provision	2,38 Nettokaltmiete inkl. MwSt.
Besichtigungen	nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter



LAGEBESCHREIBUNG

OBERHACHING / DEISENHOFEN

Oberhaching, im beliebten Münchner Süden gelegen, überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und die ideale Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe.

Die Münchner Innenstadt erreichen Sie von Oberhaching aus in ca. 20 Minuten. Mit den S-Bahn-Stationen Deisenhofen und Furth verfügt die Gemeinde über zwei Haltepunkte der S-Bahn-Linie S3, die eine schnelle und komfortable Anbindung in Richtung München sowie ins Umland gewährleisten.

Ergänzend verbinden die Buslinien 222, 224, 381 und 227 Deisenhofen mit zahlreichen umliegenden Gemeinden und wichtigen Anlaufpunkten wie beispielsweise Neuperlach Süd, Grünwald, Höllriegelskreuth, Dietramszell und Geretsried. Weitere Informationen sowie aktuelle Fahrpläne finden Sie unter www.oberhaching.de.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Autobahnanschluss an die A995 ist über die Münchner Straße in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach München sowie in Richtung Süden.

Darüber hinaus bietet der Bahnhof Deisenhofen eine Anbindung an die Regionalbahn RB58 mit Direktverbindungen Richtung Rosenheim. Die Strecke verbindet unter anderem Orte wie Holzkirchen, Kreuzstraße, Westerham, Bruckmühl, Bad Aibling und Kolbermoor. Während der Hauptverkehrszeiten bestehen zudem regelmäßige Verbindungen Richtung Münchner Hauptbahnhof über Solln und Harras.

Mit einem vergleichsweise niedrigen Gewerbesteuerhebesatz von 250 % bietet Oberhaching attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen und ist daher ein gefragter Standort für zahlreiche erfolgreiche Gewerbetreibende.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur punktet Deisenhofen mit einem vielfältigen Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und individuellen Boutiquen. Der charmante Ortskern sorgt für eine angenehme Aufenthaltsqualität und macht die Gemeinde sowohl für Bewohner als auch für Besucher besonders attraktiv.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie ihre flexible Raumgestaltung. Auf einer Fläche von ca. 90 m² bietet die Einheit einen großzügigen, langgezogenen und lichtdurchfluteten Verkaufs- bzw. Arbeitsbereich, der sich ideal für unterschiedlichste Nutzungskonzepte eignet.

Die umlaufenden großen Fensterflächen sorgen nicht nur für eine angenehme natürliche Belichtung, sondern bieten zugleich hervorragende Möglichkeiten zur Präsentation von Produkten, Waren oder Dienstleistungen. Die großzügige Schaufensterfront ermöglicht eine optimale Sichtbarkeit und attraktive Kundenansprache.

Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Nebenraum, der sich ideal als Lager- oder Abstellbereich nutzen lässt, eine Toilette sowie eine Teeküche. Die vorhandene Raumaufteilung bietet damit sowohl für den täglichen Geschäftsbetrieb als auch für Mitarbeiter eine funktionale Grundlage.

Die Gewerbeeinheit ist mit einem strapazierfähigen und pflegeleichten Linoleumboden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, zusätzlich sorgen Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima auch an wärmeren Tagen.

Ein Aufzug im Gebäude ermöglicht eine komfortable Verbindung zwischen dem Erdgeschoss und den Kellerräumen. Der Einheit ist zudem ein großzügiges Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 14 m² zugeordnet, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Für Kunden, Mitarbeiter und Besucher stehen rund um die Gewerbeeinheit zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Einheit und wird zusammen mit dieser mitvermietet, wodurch eine komfortable Parksituation für Mieter und Besucher gewährleistet ist.

Die Kombination aus heller Gestaltung, großzügiger Schaufensterfläche, praktischer Ausstattung und guter Erreichbarkeit macht diese Gewerbeeinheit zu einem attraktiven Standort für verschiedenste gewerbliche Nutzungen.

HIGHLIGHTS

MERKMALE & AUSSTATTUNG

- flexibler Grundriss
- große Fensterfront für gute Produktpräsentation
- Schaufenster mit Isolierverglasung
- pflegeleichter Linoleumboden in Holzoptik
- Anschluss an das örtliche Glasfaser- und Geothermienetz
- 2 Klimaanlage für Sommer und Winter (zzgl. Heizradiatoren)
- Küchenraum
- Terrasse mit kleinem Garten
- TG-Stellplatz
- Großes Keller- /Lagerabteil
- Fahrstuhl in alle Etagen

LAGE

- perfekte Lage mitten im Ortszentrum von Deisenhofen
- alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- ideale Infrastruktur direkt vor der Tür (Bus, S-Bahn, RB58)
- viele öffentliche Parkplätze vor der Ladeneinheit
- Autobahnauffahrt in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen

ENTFERNUNGEN

- Autobahnauffahrt Oberhaching (AB8 / AB99): 5 Minuten
- S-Bahnhof Deisenhofen (S3): 8 Minuten Gehweg
- Bushaltestation „Hubertusplatz“: 2 Minute Gehweg
- Flughafen München: 40 Minuten Fahrtweg
- Hbf München: 30 Minuten Fahrtweg

FOTOS



Ladeneinheit



Ladeneinheit

FOTOS



Ladeneinheit

FOTOS



Außenansicht

Terrasse



Außenansicht



FOTOS



Außenansicht

FOTOS



Lager EG

Teeküche



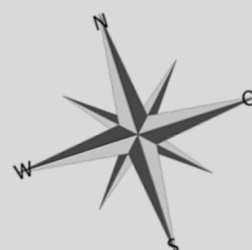
Toilette





GRUNDRISS LADENEINHEIT

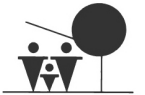
Alle Maße sind Circaangaben und nicht verbindlich!



GRUNDRISS LAGER UND TIEFGARAGE

Alle Maße sind Circaangaben und nicht verbindlich!





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

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

Vermietung: Unsere Courtage beträgt 2,38 NKM inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem vereinbarten Nettomietpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Mietvertrages.



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

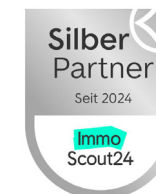
Durchführung von Behördengängen

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