Große Doppelhaushälfte
mit Einliegerwohnung und Weitblick
in 82041 Gerblinghausen

Bauernweg 1a in 82041 Gerblinghausen

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

ORT

Gerblinghausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Oberhaching und liegt ca. 5 km südlich von Oberhaching.

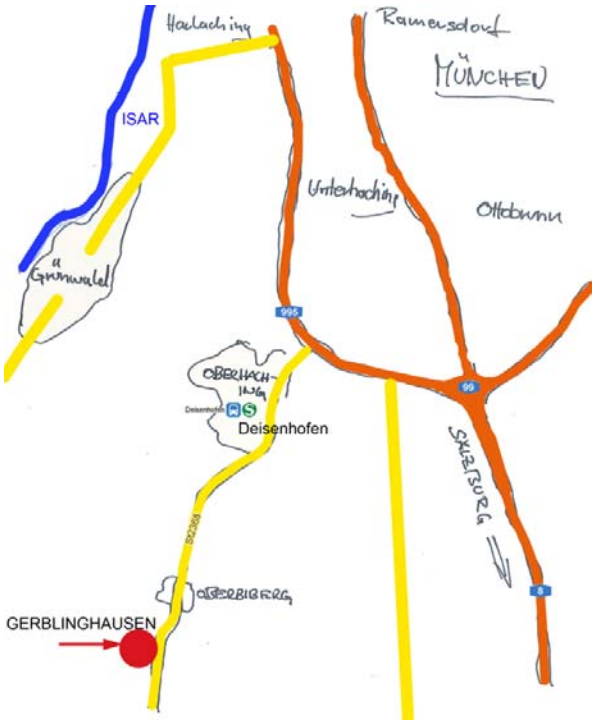
Großzügige Grundstücke, alte herrliche Buchen und individuell gestaltete Häuser kennzeichnen diesen Ortsteil, der vielleicht gerade wegen seiner absoluten Ruhe geschätzt wird.

Auf der Landkarte vielleicht ein wenig abseits gelegen vereint der kleine Ort doch viele Vorteile - ländliche Ruhe und die Nähe zu München. Der Gemeindesitz Oberhaching mit seinen S-Bahn-Anschlüssen (S3, Meridian) und den Autobahnanschlüssen zur A995 und A8 ist in wenigen Minuten erreicht (z. B. mit dem BibergerBürgerBus 11x tägl.).

In Oberhaching/Deisenhofen befindet sich das Schulzentrum (Grundschule, Mittel- und Wirtschaftsschule, Gymnasium und die zukünftige Realschule und FOS) sowie die Gemeindeverwaltung. Der Ort verfügt über 8 Kindergärten sowie Krippen und Horte. Die Volkshochschule bietet ein anspruchsvolles und reichhaltiges Programm. Kirchen sowie eine Vielzahl unterschiedlichster Vereine ergänzen das vielseitige Angebot dieser lebendigen und traditionsreichen Gemeinde.

Auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken ist in der Gemeinde Oberhaching gegeben.

Das herrliche wald- und wiesenreiche Umland werden Sie sehr rasch kennen- und lieben lernen. Ein perfekter Ort für Wanderer, Jogger, Radler, Reiter und Naturliebhaber. Mit dem Chiemsee im Südosten, dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen und der Alpenkulisse im Süden kann es für Sie ein schöner Heimatort werden.



RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das in hochwertiger Ziegelbauweise im Jahre 2000 erbaute Doppelhaus weist elegante Stilelemente sowie ein angenehmes Ambiente auf.

Ein Garagenstellplatz, ein Außenstellplatz und ein großes Gartenhaus sind Teil der großen Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung.

Der nach Süden ausgerichtete Garten mit großer Terrasse bietet ausreichend Privatsphäre. Ein zweiter, gekiester Terrassenbereich kann zusätzlich als Lounge genutzt werden.

Der zur Einbauküche offen gehaltene Wohnbereich mit großem Kachelofen verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 54 m². Die Küche überzeugt neben der angrenzenden Speisekammer mit hochwertigen Geräten und einem Tresen, der zum netten Beisammensein einlädt. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss noch ein Gäste-WC und ein großer Eingangsbereich. Das Erdgeschoss ist mit Fliesen ausgelegt und offen gestaltet.

Im Obergeschoss gibt es zwei Zimmer mit jeweils einem Ausgang auf den ca. 8 m² großen Balkon sowie ein helles hochwertiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne und großer ebenerdiger Dusche. Zusätzlicher Raum für beispielsweise ein Büro wird in der großen Diele des Obergeschosses geboten. Von hier gelangt man auf einen weiteren Balkon.

Das Dachgeschosszimmer mit eigenem Duschbad ist komplett ausgebaut und eignet sich perfekt als Schlaf- oder Kinderzimmer. Ein großer und 2 kleinere Speicher bieten genügend Staufläche. Der 3. Balkon mit wundervollem Weitblick rundet das Dachgeschoss ab. Das Ober- und Dachgeschoss ist mit Vinylboden in Holzoptik belegt.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Sauna- und Wellnessbereich mit kleiner Küche und Badezimmer, welcher dank eines separaten Eingangs auch als 44 m² große Einliegerwohnung genutzt werden kann. Auch ein Vorrats-, ein Heiz- und ein Waschraum befinden sich im Untergeschoss.

MERKMALE

- 3 Balkone
- überdachte Südterrasse (elektrische Markise)
- gepflegt angelegter Süd-Ost-Garten
- Gartenhaus
- 4 Schlafzimmer (inkl. Einliegerwohnung)
- 3 Bäder zzgl. Gäste-WC
- offene Einbauküche mit jeglichen elektrischen Geräten
- heller großer Wohnbereich mit Kachelofen
- offenes Treppenhaus
- Dachgeschosszimmer mit Bad
- elektrische Außenjalousien
- Fußbodenheizung (außer im DG)
- Einliegerwohnung mit Einbauküche, Badezimmer und separatem Eingang im UG (derzeit als Wellnessbereich genutzt)
- Sauna

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

FOTOS

Außenansicht

Eingangsbereich

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

FOTOS

Außenansicht Eingang Einliegerwohnung

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

FOTOS

Lounge-Bereich

Terrasse

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

FOTOS

Wohn-/ Essbereich

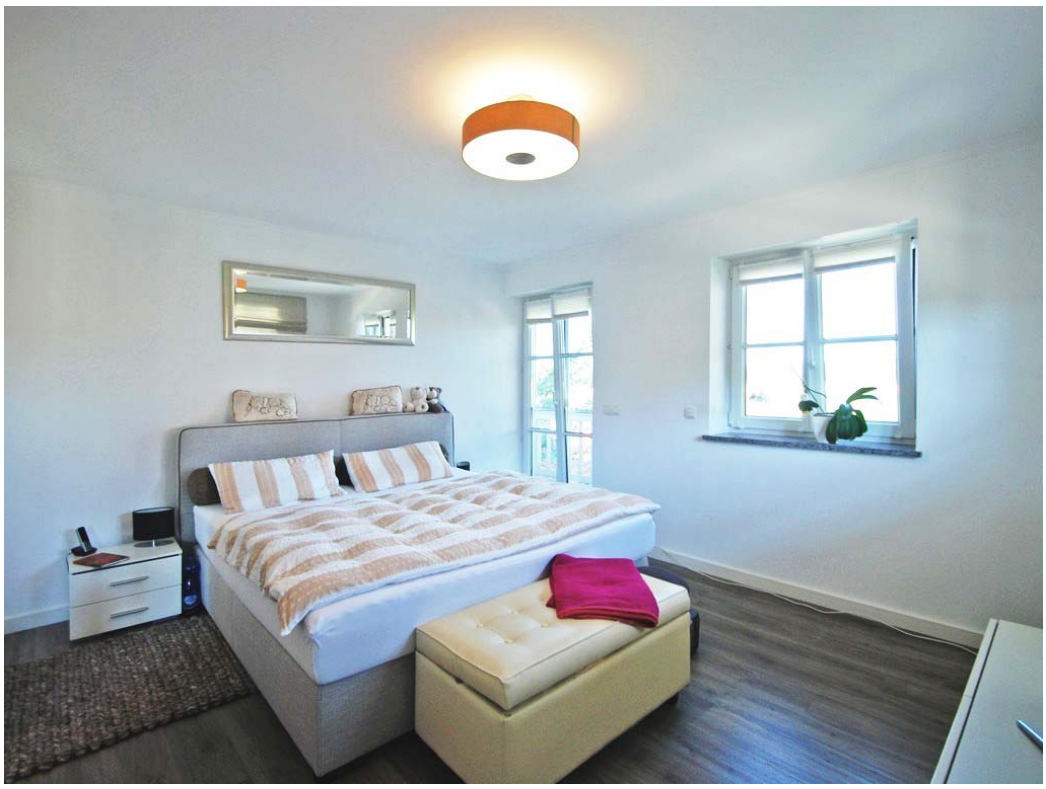
RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

FOTOS

Küche

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

FOTOS



Zimmer im OG

Zimmer im OG

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

FOTOS

Badezimmer im OG

Balkon im OG

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

FOTOS

Zimmer im DG

Bad im DG

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

FOTOS

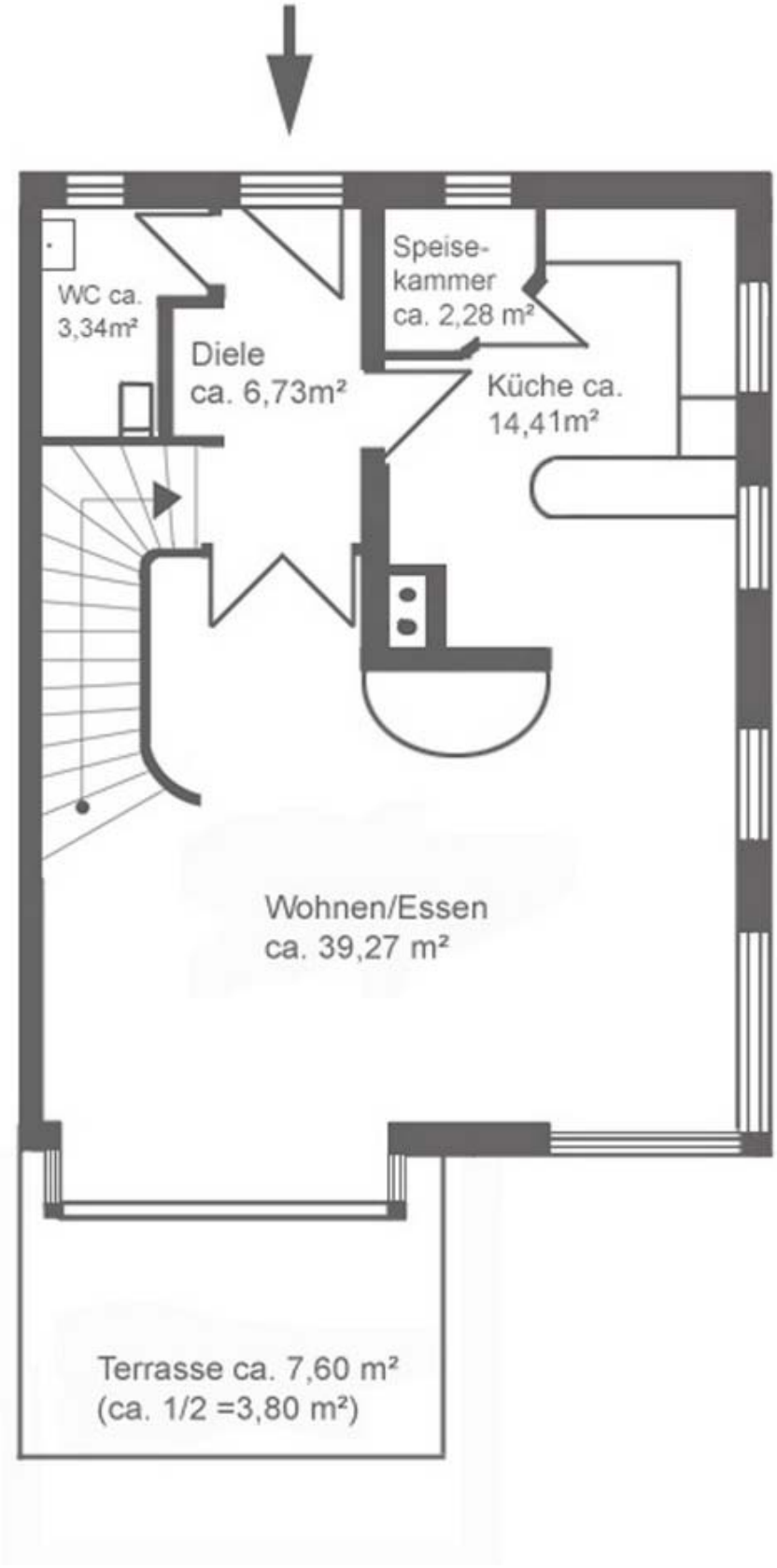
Einliegerwohnung/ Saunabereich im UG

Küche Einliegerwohnung UG

Bad Einliegerwohnung

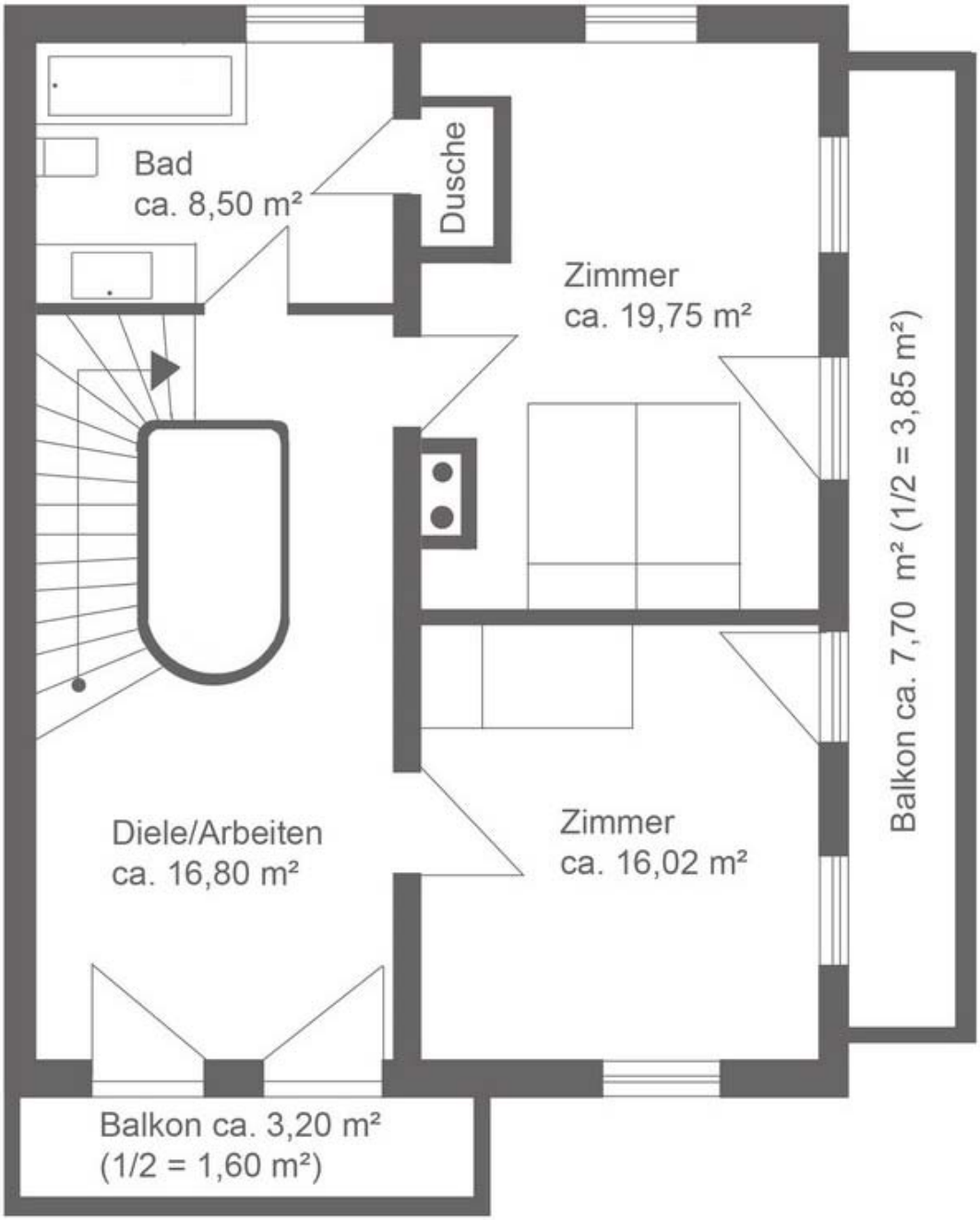
RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

GRUNDRISS EG



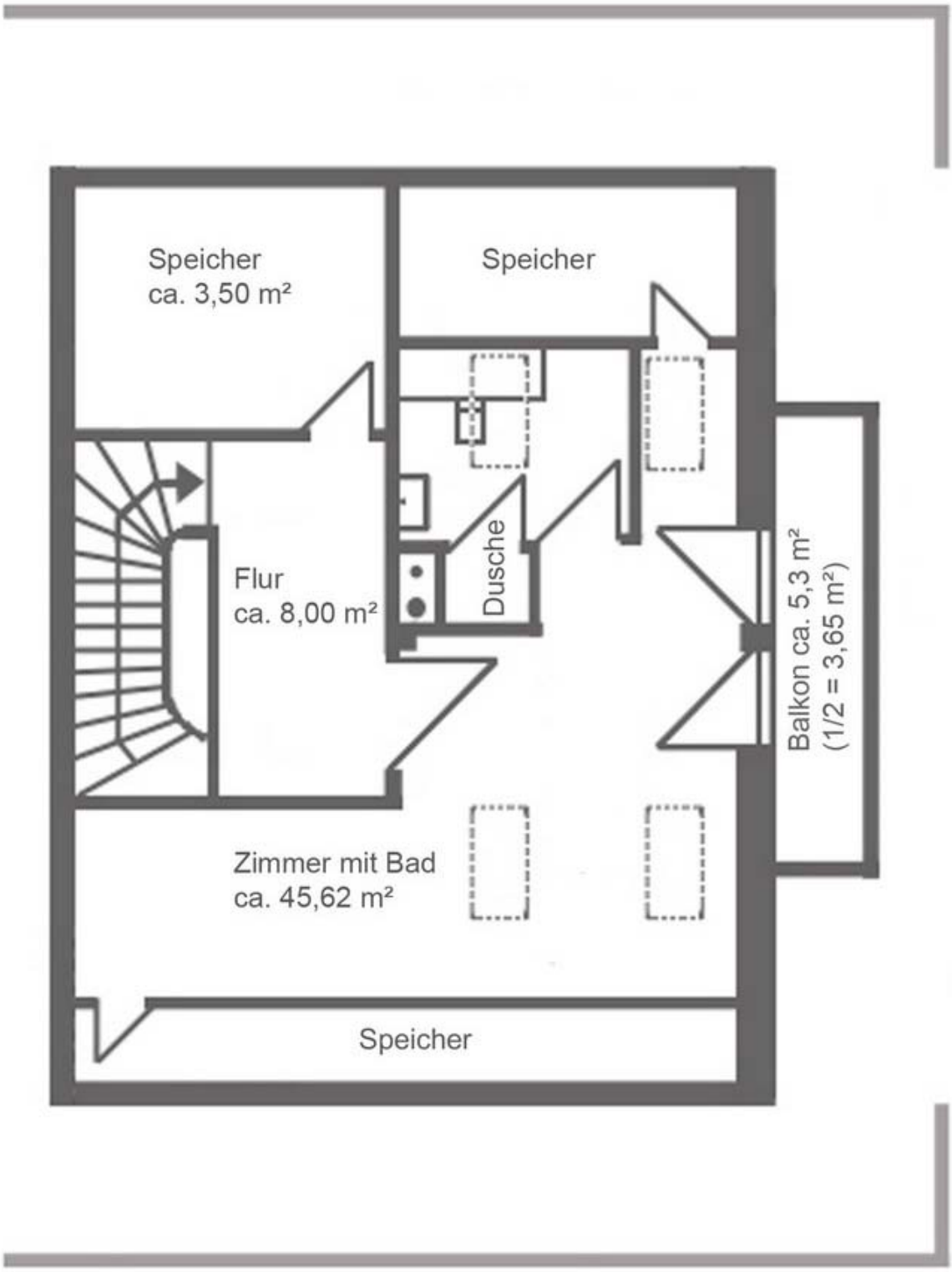
RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

GRUNDRISS OG



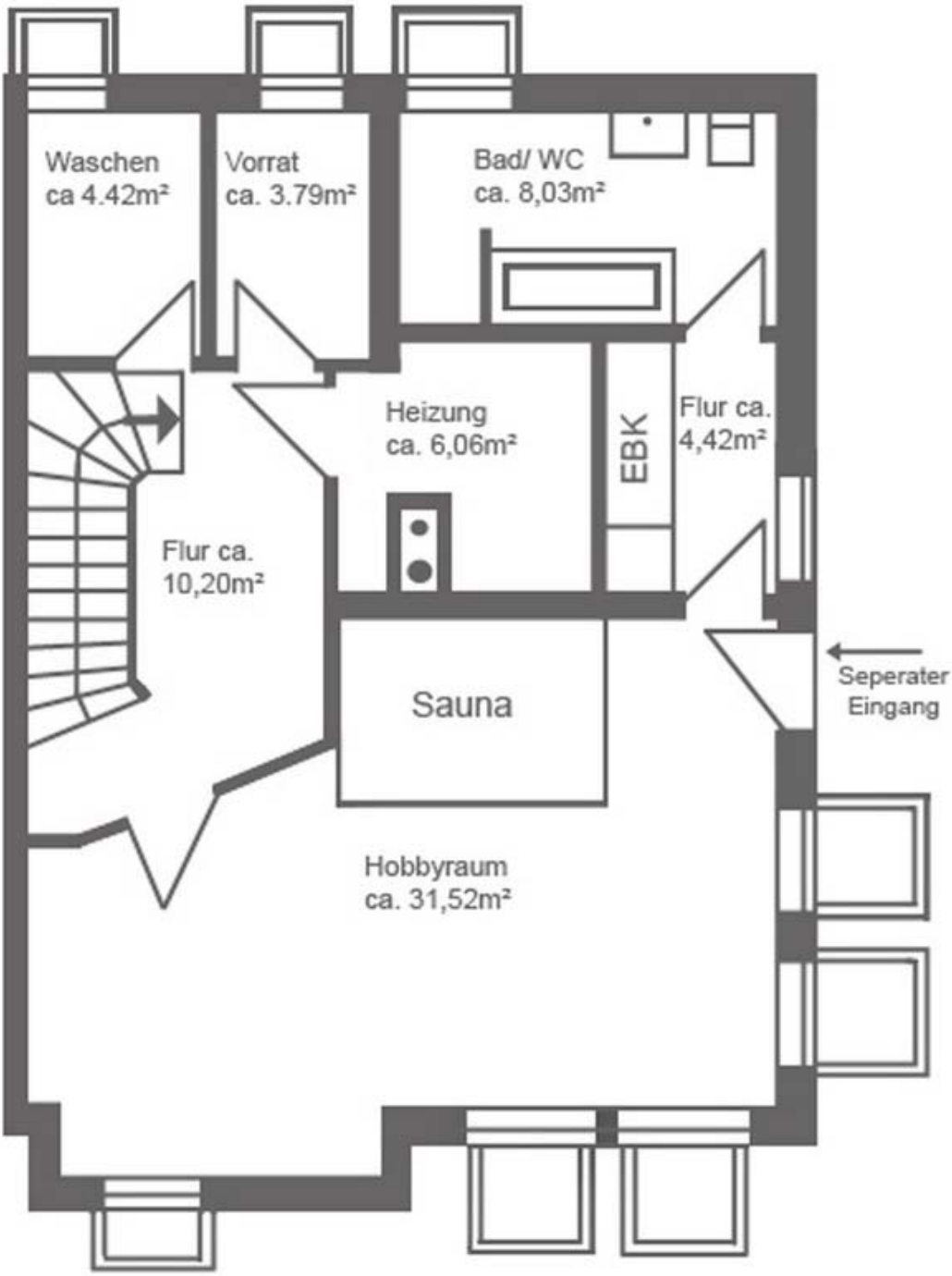
RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

GRUNDRISS DG



RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

GRUNDRISS KG/ EINLIEGERWOHNUNG



RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

		Wfl.	Nfl.	Gesamt
EG	Wohnen/ Essen	39,27		39,27
	Küche	14,41		14,41
	Speisekammer	2,28		2,28
	WC	3,34		3,34
	Diele	6,73		6,73
	Terrasse	3,80	3,80	7,60
	SUMME	**69,83**	**3,80**	**73,63**
OG	Arbeiten/ Diele	16,80		16,80
	Zimmer	16,02		16,02
	Zimmer	19,75		19,75
	Bad	8,50		8,50
	Balkon	1,60	1,60	3,20
	Balkon	3,85	3,85	7,70
	SUMME	**66,52**	**5,45**	**71,97**
DG	Zimmer+ Bad	26,32	19,30	45,62
	Flur	8,00		8,00
	Speicher		3,50	3,50
	Balkon	2,65	2,65	5,30
	SUMME	**36,97**	**25,45**	**62,42**
UG	Hobbyraum	31,52		31,52
	Flur	4,42		4,42
	Bad/ WC	8,03		8,03
	Flur		10,20	10,20
	Heizung		6,06	6,06
	Vorrat		3,79	3,79
	Waschen		4,42	4,42
	SUMME	**43,97**	**24,47**	**68,44**
	GESAMTSUMME	***217,29***	***59,17***	***276,46***

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de

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.

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.

WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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.

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

ECKDATEN / KONTAKTDATEN

ECKDATEN

Grundstücksgröße: ca. 500 m²
Wohnfläche: ca. 217 m²
Nutzfläche: ca. 59 m²
5 Zimmer

Baujahr: 2000

Heizung: Ölzentralheizung
Energieeffizienzklasse: C
Energiekennwert: 76,10 kWh/(m²a)

Bezugsfrei: 01.06.2023

Nettomiete:	2.800 €
Garagenstellplatz:	65 €
Außenstellplatz:	35 €
Nebenkosten:	350 €
Strom ist direkt mit dem Versorger abzurechnen	
Gesamt:	**3.250 €**

KONTAKTDATEN

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Frau Alina Seiz
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

Telefon: 089 / 444 55 66-0
Telefax: 089 / 444 55 66-10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de
Internet: 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.