



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH





## LAGEBESCHREIBUNG

### SAUERLACH

#### Allgemein:

Sauerlach, auch das Tor zum Oberland genannt, liegt ca. 20 km südlich von München idyllisch auf einer Rodungsinsel und ist umgeben von Wäldern.

Rund 8.700 Einwohner zählt der Vorort mit seinen 12 Ortsteilen (Altkirchen, Arget, Brand, Grafing, Großeichenhausen, Gumpertsham, Gumpertshausen, Kleieneichenhausen, Lanzenhaar, Lochhofen, Sauerlach und Walchstatt) und ist bereits seit der Gebietsreform im Jahre 1978 mit 56,94 km<sup>2</sup> die flächenmäßig größte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis München.

#### Anbindung/Verkehrsnetz:

In der Ortsmitte kreuzen sich die Staatsstraße 2573 (München-Bad Tölz) und die Staatsstraße 2070 (Wolfratshausen-Aying).

2 km via Osten von Sauerlach gelangen Sie zur Anschlussstelle Hofoldingen Forst der Bundesautobahn A8 (München-Salzburg).

- Autobahnanschlüsse Richtung München, Nürnberg und Salzburg/Innsbruck
- Autobahnbindung in die Münchener Innenstadt (20 km)
- zum Flughafen München "Franz Josef Strauß" (64 km)

Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist in Sauerlach sehr gut ausgebaut. Die Gemeinde ist an das Münchner S-Bahn-Netz (S 3) angeschlossen, womit Sie die Münchner Innenstadt in nur ca. 30 Minuten oder aber die Messe, den Flughafen, die Allianz Arena usw. bequem erreichen können. Innerhalb Sauerlachs verbinden die MVV-Buslinien 223, 226 und 244 die anderen Ortsteile und das Gewerbegebiet mit dem Hauptort.

#### Bildung:

Sauerlach hat mehrere Kindergärten, u.a. einen Montessori Kindergarten, Krippe, Hort sowie die Friedrich-von-Aychsteter-Grundschule. Weitere Schulen in den umliegenden Nachbarorten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Schulbussen (Gymnasium Oberhaching, Staatliche Realschule Holzkirchen od. Taufkirchen, Lise-Meitner-Gymnasium Unterhaching etc.) gut zu erreichen.

#### Geschäfte, Natur und Freizeitmöglichkeiten:

Jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind im Ort vorhanden.

Von jedem Punkt der Gemeinde ist man in 5 bis 10 Minuten im Grünen. Viele Spazier- und Radwege laden zur Erholung in der Natur ein. Auch ist Sauerlach ein hervorragender Ausgangspunkt zu Seen und Bergen im bayerischen Oberland.

Sauerlach bietet des Weiteren zahlreiche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung am Ort und in der näheren Umgebung. Sei es in einem der rund 70 verschiedenen Vereine, beim Sport oder in der Natur.

Zwei Hotels, ein Gasthof, zahlreiche gute Restaurants sowie vielseitige Veranstaltungen laden Sie nach Sauerlach ein und lassen diesen zu einem attraktiven Familienort werden.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Das hier exklusiv zum Verkauf angebotene Eckhaus, nur ein paar Minuten vom Zentrum Sauerlach entfernt, wurde im Jahr 2019/2020 in einer hochwertigen konventionellen Ziegelbauweise errichtet und erfüllt jegliche Ansprüche an modernes sowie ländliches Wohnen - ob zeitlose Architektur, Exklusivität und Eleganz, Individualität oder die Infrastruktur vor Ort.

Das Eckhaus überzeugt durch seine Großzügigkeit und erstreckt sich über eine reine Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> (inkl. Terrasse). Das Grundstück welches real geteilt ist, richtet sich nach Westen und weist eine Grundstücksfläche von 429 m<sup>2</sup> auf.

Das Erdgeschoss besteht aus einem ca. 38 m<sup>2</sup> großen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, einer luxuriösen und vollausgestatteten modernen Küche mit Theke sowie einer geräumigen Eingangsdiele mit Abstellkammer und Gäste-WC.

Über die Wohnzimmer- sowie auch über eine seitlich platzierte abschließbare Terrassentür gelangt man zum äußerst großzügigen überdachten Terrassenbereich und dem schön angelegten und uneinsehbaren Garten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer (eines davon mit begehrter Ankleide) sowie ein Tageslichtbadezimmer mit moderner Walk-In Dusche.

Im ausgebauten Dachstudio befindet sich das zweite Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Das Studio vermittelt durch die großen Dachflächenfenster und die bodentiefen Fenster auf der Giebelseite ein besonderes Wohngefühl.

Als weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss noch ein Zimmer mit angrenzendem Bad, welches durch ein großes Doppelfenster mit Abböschung vielseitig genutzt werden kann. Weiterhin befinden sich im Untergeschoss ein Heiz- und Waschraum sowie ein Abstellraum / Garderobe.

Des Weiteren überzeugt die große Doppelgarage mit Starkstromanschluss sowie direktem Zugang zum Terrassenbereich. Ein Jacuzzi auf der Terrasse sowie ein Geräteschuppen runden das Gesamtbild positiv ab.

Zusammengefasst kann dieses hochwertige Eckhaus mit allen seinen vorhandenen Highlights (siehe Auflistung Highlights) für Sie und Ihre Familie ein schönes neues Zuhause werden.



## OBJEKTDATEN

### LAGE / GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	82054 Sauerlach
Grundstücksgröße laut Grundbuch	429 m <sup>2</sup>
Grundstücksaufteilung	Realteilung

### ECKHAUS

Baujahr Haus	2019
Baujahr Wärmeerzeuger	2020
Bauart	konventionelle Ziegelbauweise
Gebäudetyp	Dreispänner
Zustand	neuwertig, modern, hochwertig
Gesamtfläche	ca. 311 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Etage	UG, EG, 1.OG, 2.OG/DG
Zimmer	4 zzgl. Hobbyraum im UG
Schlafzimmer	3
Bäder	3
Gäste-WC	1
Einbauküche	ja
Außenbereich	Garten, Terrasse, Jacuzzi, Geräteschuppen
Entkalkungsanlage	ja
Stellplätze	Doppelgarage und Zufahrtsfläche

## OBJEKTDATEN

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Luft-Wärme-Pumpe
Lüftung	Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Fußbodenheizung
Solaranlage	ja, mit 10,4 m <sup>2</sup> Kollektorfläche und 1.000 L Pufferspeicher
Photovoltaikanlage	Installation ist vorbereitet
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	12,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	A+

### KAUFPREIS

<b>Kaufpreis inkl. Doppelgarage</b>	<b>1.299.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>keine</b>

### ALLGEMEINES

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

## FOTOS



Außenansicht - Garten

## HIGHLIGHTS

### LAGE

- Wohnsiedlungsgebiet
- grüne Umgebung
- Nachbarschaft bestehend aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern
- nur wenige Minuten vom Zentrum Sauerlach entfernt
- S-Bahnanschluss S3 (Holzkirchen-Mammendorf)

### ALLGEMEINE INFORMATIONEN BAUBESCHREIBUNG

- konventionelle massive Ziegelbauweise
- Fundament aus WU Beton (gedämmt)
- Raumhöhen: UG, EG & OG: ca. 2,43 m / DG: First ca. 2,83 m
- Wärmedämmziegel 36,5 cm
- mineralische, zweilagige Putzbeschichtung (Außenfassade)
- zweischalige Haustrennwand (Kommunwand)
- Dachstuhl aus Nadelholz
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrisch bedienbare Rollläden
- zentrale Staubsaugeranlage (etagenweise)
- Luft-Wärme-Pumpe (Zentralheizung)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Solaranlage verbunden mit 1.000 L Pufferspeicher
- kontrollierte Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung

### AUFTEILUNG

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Theke
- 2 Schlafzimmer im OG, 1 Schlafzimmer im DG mit eigenem Bad
- 3 Tageslichtbadezimmer (UG, OG, DG)
- Gäste-WC
- separate Ankleide im Schlafzimmer
- Waschküche + Abstellkammer / Garderobe im UG
- Hobbyraum / Büro im UG mit eigenem Bad (auch ideal als Gästezimmer)
- überdurchschnittlich große Westterrasse mit schön angelegtem Garten
- großer Geräteschuppen

### MERKMALE AUSSTATTUNG

- neuwertige, moderne und hochwertige Ausstattung
- 120 cm x 120 cm Feinsteinzeug-Fliesen im Wohnbereich, Treppenhaus und Sanitärbereichen
- hochwertiger Eichen-Vollholzdielenparkett in den Schlafräumen
- massive 60 cm x 60 cm Steinfliesen im Terrassenbereich
- luxuriöse Einbauküche mit jeglichen Elektrogeräten z.B. Kaffeevollautomat und Wasserhahn mit Sprudelfunktion
- Netzwerkdosen in allen Wohnräumen
- Einbauradios in der Küche und allen Bädern
- Abendsonnenterrasse (westlich ausgerichtet) mit Jacuzzi / Whirlpool
- sehr große Doppelgarage mit Starkstromanschluss und elektrischem Tor
- Anschlussmöglichkeit einer Wallbox für E-Autos
- Pergola mit elektrisch bedienbarer Sonnenmarkise
- Geräteschuppen

FOTOS



Außenansicht / Zufahrt

FOTOS



Terrasse - Garten

Terrasse



Jacuzzi



FOTOS



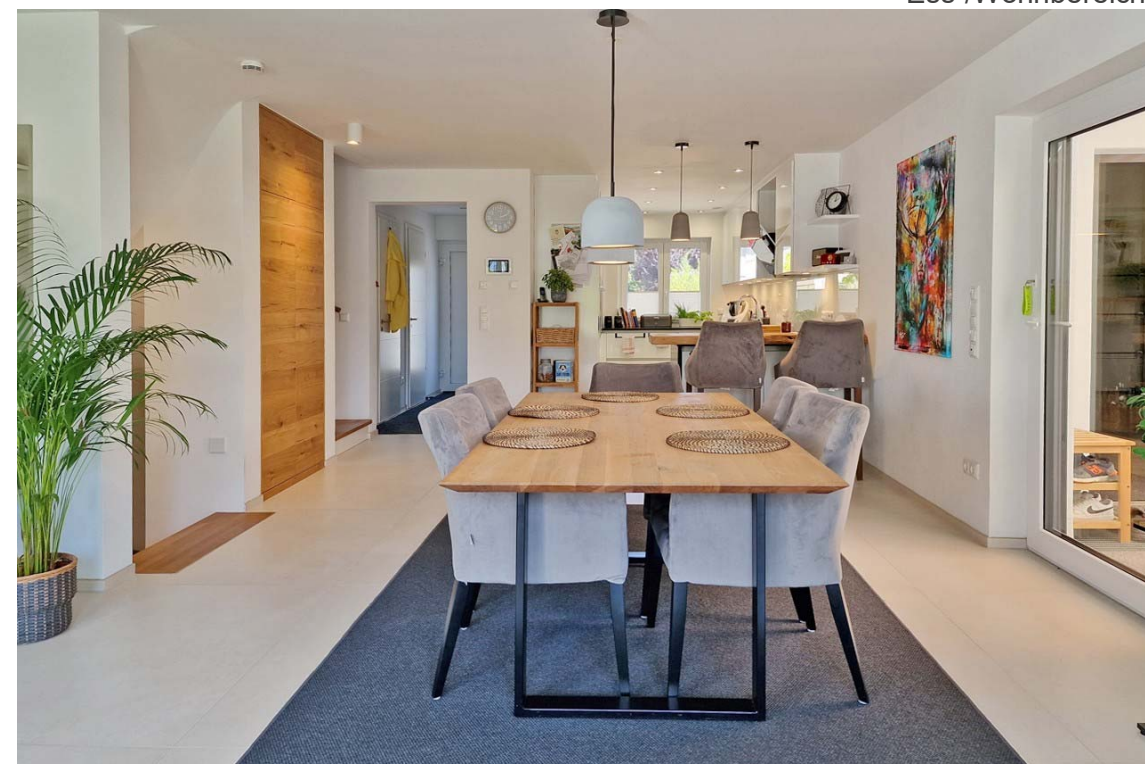
Ess-/Wohnbereich

FOTOS



Küche

Ess-/Wohnbereich



Eingangsdiele



FOTOS



Treppenhaus

FOTOS



Schlafzimmer mit Ankleide

Kinder-/Gästezimmer

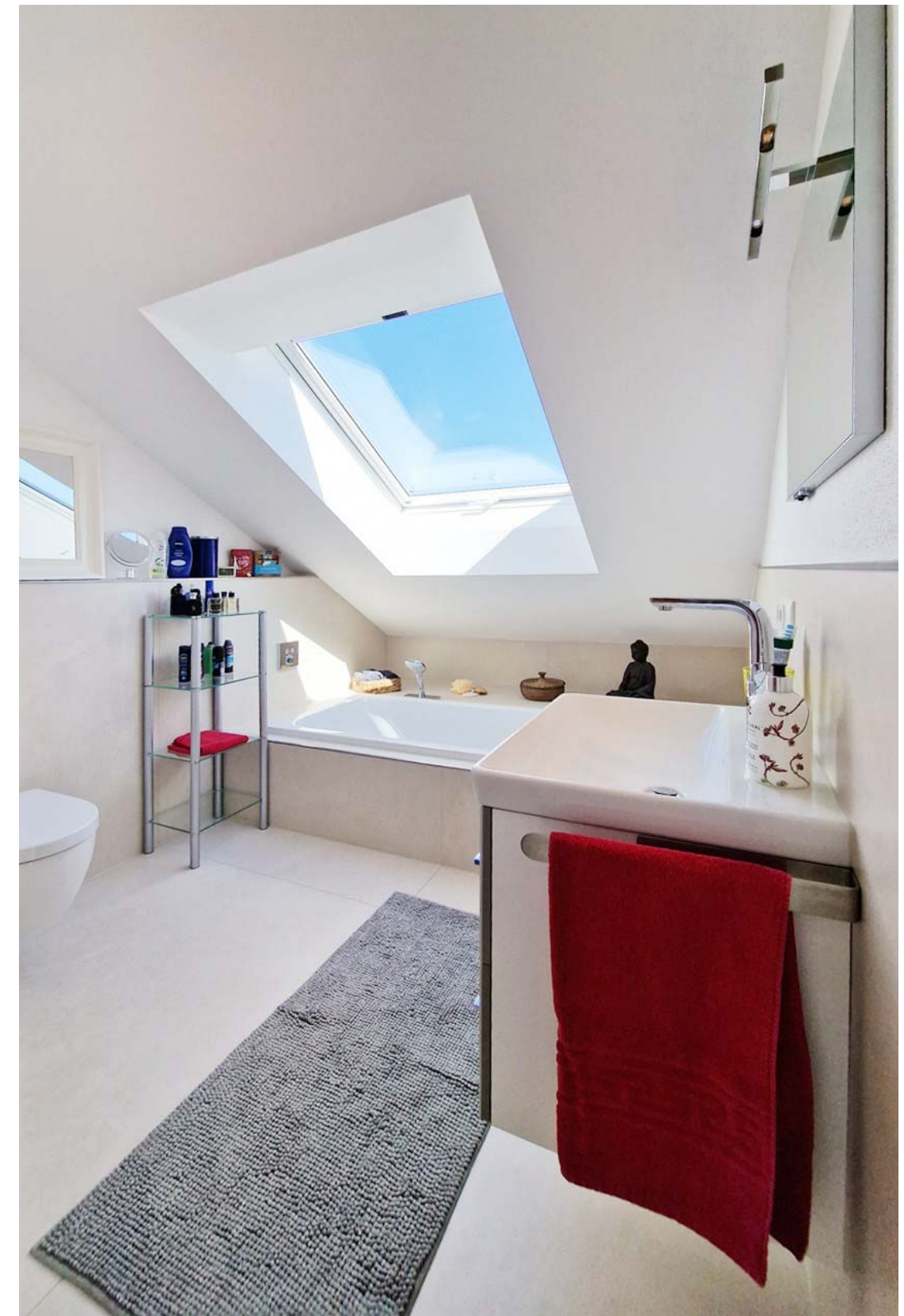


FOTOS



Badezimmer OG

FOTOS



Badezimmer DG

Studio DG





## FOTOS



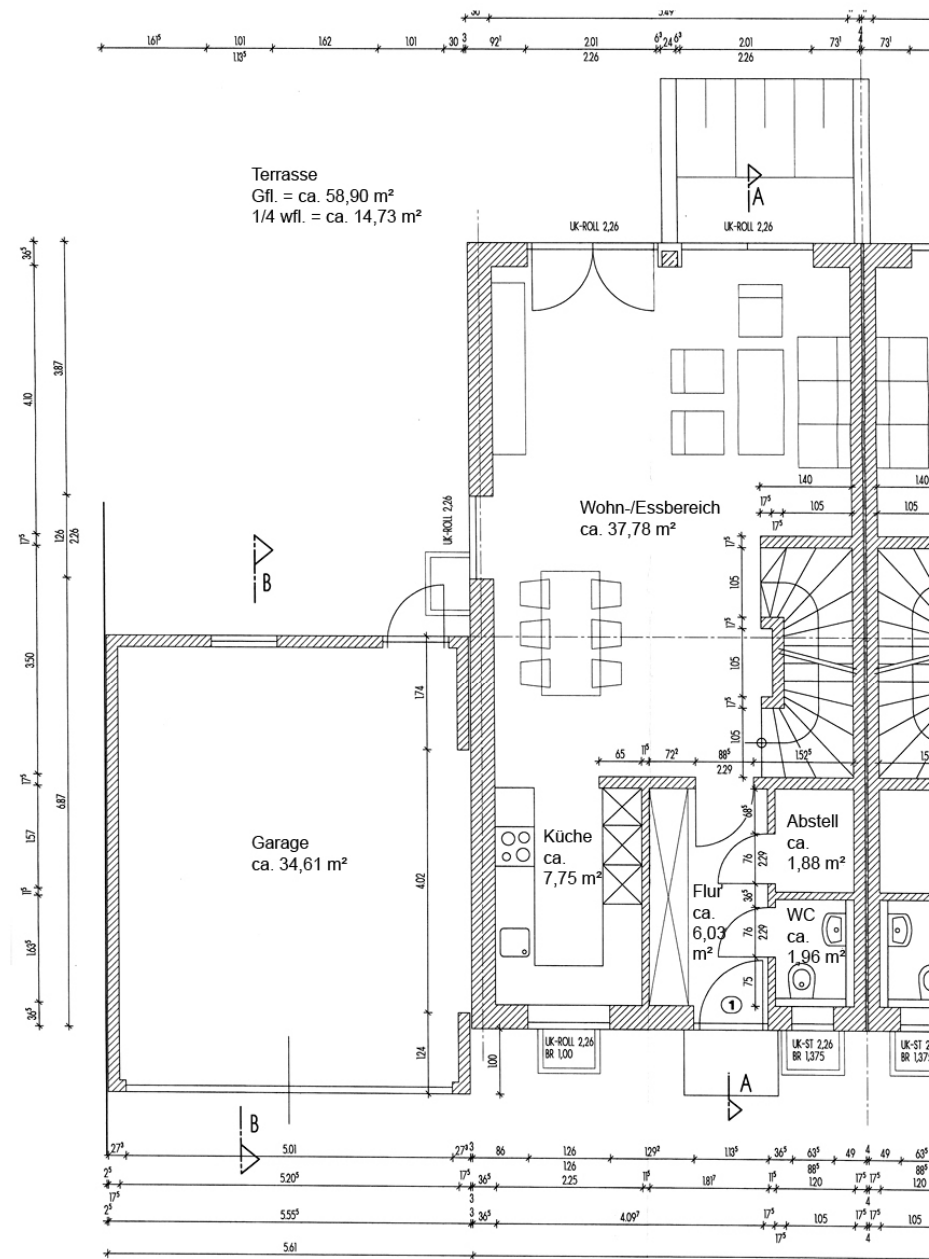
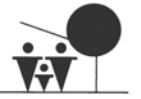
Hobbyraum / Büro UG

Doppelgarage

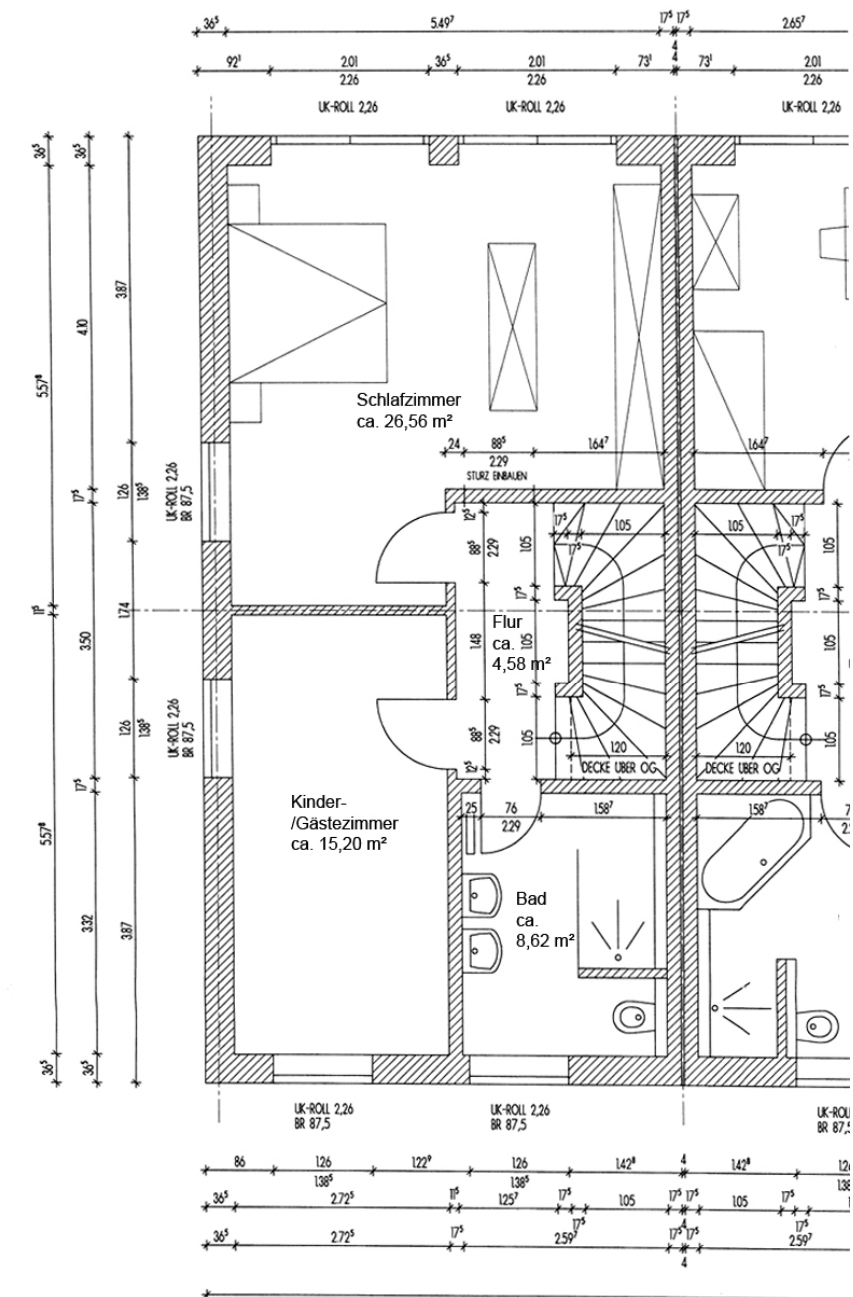


## LAGEPLAN



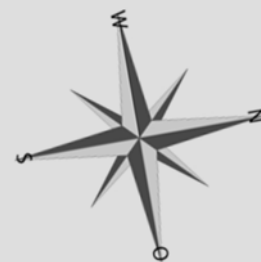


ERDGESCHOSS



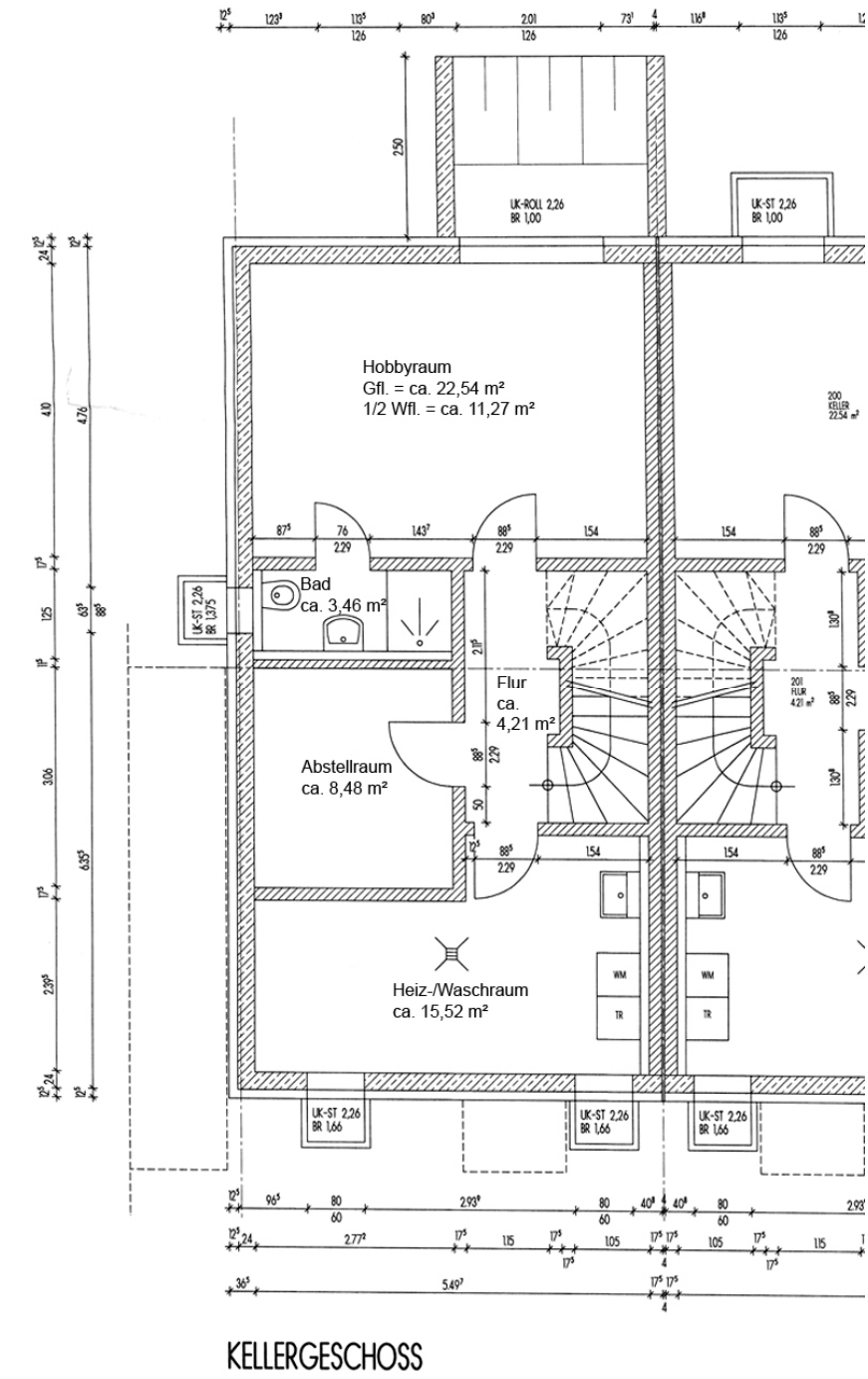
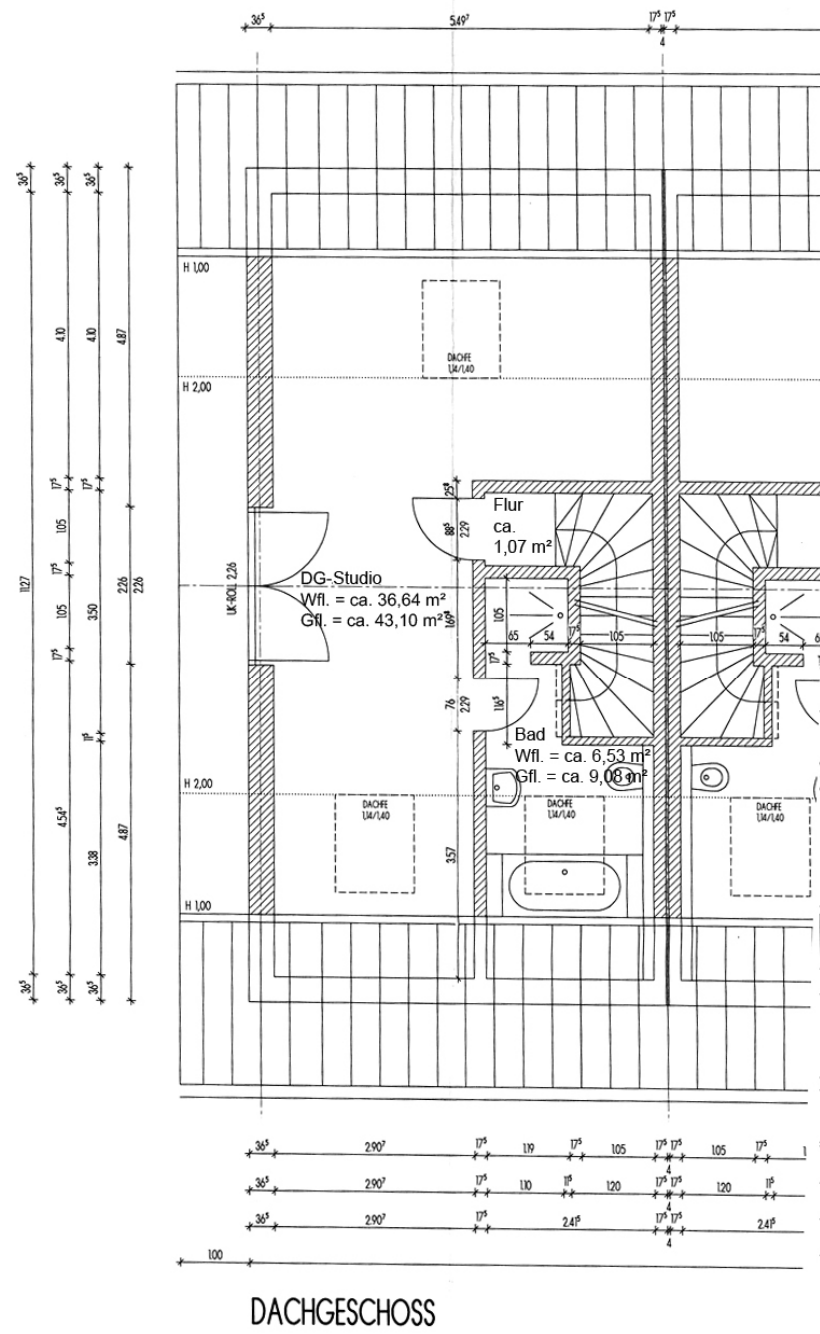
OBERGESCHOSS

GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS

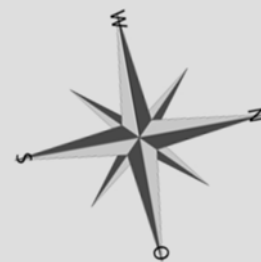


GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS





GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS



GRUNDRISS  
KELLERGESCHOSS





## FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Wohn-/Essbereich	37,78		37,78
	Küche	7,75		7,75
	Diele	6,03		6,03
	WC	1,96		1,96
	Abstellraum	1,88		1,88
1/4	Terrasse	14,73	44,17	58,90
	Garage		34,61	34,61
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Schlafzimmer	26,56		26,56
	Kinder-/Gästezimmer	15,20		15,20
	Bad	8,62		8,62
	Flur	4,58		4,58
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Studio	36,64	6,46	43,10
	Bad	6,53	2,55	9,08
	Flur	1,07		1,07
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
1/2	Hobby / Büro	11,27	11,27	22,54
	Bad	3,46		3,46
	Abstellraum		8,48	8,48
	Heiz-/Waschraum		15,52	15,52
	Flur		4,21	4,21
Gesamt		184,06	127,27	311,33

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.



## 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](mailto: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

### 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](mailto: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 Herr Stephan Ritter  
Telefon: 089 / 4445566-0  
Telefax: 089 / 4445566-10  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://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.



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