



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

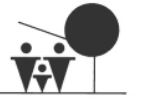


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Teilsanierungsbedürftiges Mehrgenerationenhaus
mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**
85609 Aschheim-Dornach



LAGEBESCHREIBUNG

ASCHHEIM-DORNACH RUHIG. FAMILIENFREUNDLICH. STADTNAH

Die angebotene Immobilie befindet sich in Dornach, einem begehrten Ortsteil der Gemeinde Aschheim im Landkreis München. Die Lage vereint die Vorzüge eines ruhigen und familienfreundlichen Wohnumfelds mit einer hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt München sowie an die wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Region.

Dornach zeichnet sich durch seine gewachsene Wohnstruktur, gepflegte Nachbarschaften und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Arbeitsplätzen aus. Insbesondere der benachbarte Technologie- und Bürostandort München-Riem mit der Messe München sowie die Gewerbegebiete in Aschheim, Kirchheim und Unterföhring sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch zahlreiche international tätige Unternehmen und Medienstandorte im Münchner Osten profitieren von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

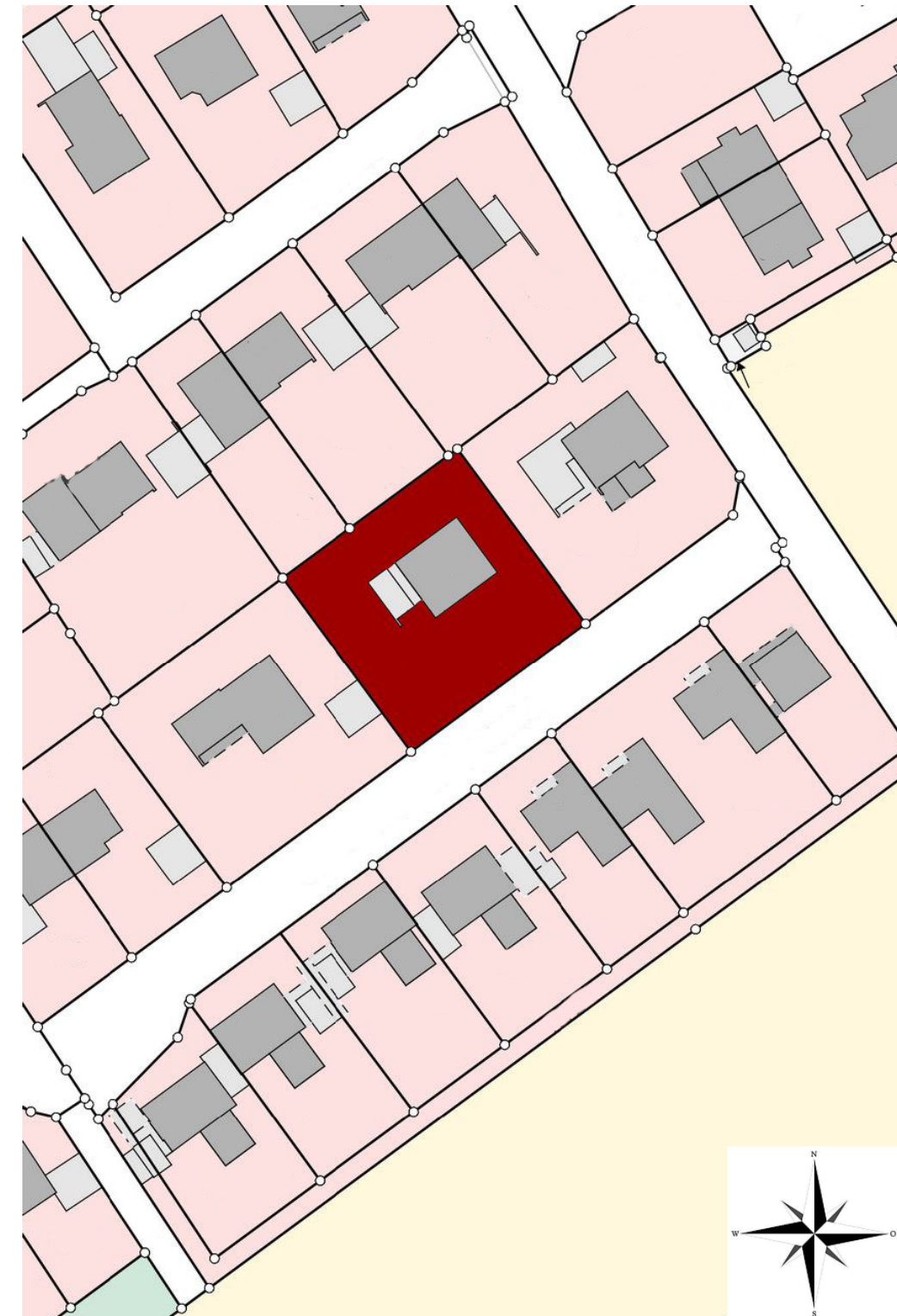
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Riem (S2) sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt und das gesamte MVV-Netz. Mit dem Pkw sind die Münchner Innenstadt, der Mittlere Ring sowie der Flughafen München bequem erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A94, A99 und A9 besteht eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur. Kindergärten, Kinderkrippen, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in Aschheim und den umliegenden Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote sind in kurzer Entfernung vorhanden und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert macht Dornach zu einem besonders attraktiven Wohnstandort. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie weitläufige Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Das nahegelegene Naherholungsgebiet rund um den Riemer Park mit dem beliebten Riemer See lädt zu Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen zu wichtigen Arbeitgebern und der Nähe zur Münchner Innenstadt macht Dornach zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Osten.

LAGEPLAN





OBJEKTBE SCHREIBUNG

Dieses im Jahr 1966 errichtete Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit 1.000 m² Fläche und überzeugt durch eine außergewöhnlich vielseitige und flexibel nutzbare Gebäudestruktur. Die Immobilie umfasst drei abgeschlossene Wohneinheiten und eröffnet damit ein seltenes Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten – ideal für ein großzügiges Mehrgenerationenwohnen oder eine zukunftsorientierte Neuausrichtung des Wohnkonzepts.

Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Küche inklusive Abstellkammer sowie einem Tageslichtbadezimmer. Von hier aus besteht direkter Zugang zur Terrasse und in den Gartenbereich. Die 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss verfügt über denselben durchdachten Grundriss, ergänzt um einen Balkon als privaten Außenbereich. Diese Einheit wurde bereits vollständig modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auch die Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmern und Tageslichtbadezimmer wurde ebenfalls modernisiert und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Erdgeschosswohnung befindet sich derzeit in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch hervorragendes Potenzial für eine individuelle Neugestaltung und nachhaltige Wertsteigerung. Insgesamt ist die Immobilie als teilrenovierungs- und energetisch sanierungsbedürftig einzustufen, bietet jedoch genau dadurch die ideale Grundlage, ein Wohnhaus nach heutigen Ansprüchen und persönlichen Vorstellungen zu entwickeln.

Das Kellergeschoss verfügt über großzügige, vielseitig nutzbare Gemeinschaftsflächen. Neben einer Waschküche und einem Hobbyraum stehen zahlreiche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Ergänzt wird das Untergeschoss durch den Heizungsraum sowie die zentrale Haustechnik. Eine Einzelgarage rundet das Gesamtangebot ab.

Aktuell ist das Haus – mit Ausnahme der Obergeschosswohnung – bereits leerstehend und wird bis spätestens zum 31.05.2027 vollständig geräumt sein. Damit ergibt sich eine hervorragende Ausgangssituation für eine schrittweise Planung und Umsetzung zukünftiger Nutzungskonzepte.

Die bestehende Struktur eignet sich in besonderem Maße für ein großzügiges Mehrgenerationenhaus. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Wohneinheiten perspektivisch getrennt zu vermieten. Hierfür wäre jedoch eine Nutzungsänderung beim zuständigen Bauamt erforderlich, um eine offizielle Nutzung als Mehrparteienhaus zu ermöglichen.

Abgerundet wird das Entwicklungspotenzial durch die Möglichkeit, den derzeitigen Gebäudebestand zu erweitern oder das Grundstück vollständig neu zu bebauen. Die bauliche Nutzung richtet sich dabei nach dem großzügig ausgelegten Bebauungsplan Nr. 160 „Dornach Südost“ und eröffnet attraktive Perspektiven für eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Grundstücks.

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Flur-Nr.	Bekanntgabe nach Anfrage
Grundstücksgröße	1.000 m ²
Erschließung	von Südosten

HAUS

Bauweise	massive Ziegelbauweise, Kellerwände in Beton, Stahlbetondecken, Holzdachstuhl, Satteldach
Baujahr	1966
Wohnfläche	ca. 221,59 m ²
Nutzfläche	ca. 108,78 m ²
Zimmer	8 Zimmer aufgeteilt auf 3 Wohnungen (siehe Grundrisse)
Bäder	3
Ausrichtung	Südosten
Etagen	UG / EG / OG / DG
Zustand	teilsanierungsbedürftig

OBJEKTDATEN

Besonderheit	Mehrgenerationenhaus (ideale Aufteilung) großzügiger Bebauungsplan (2024)
Stellplatz	Einzelgarage
ENERGIEAUSWEIS	
Befeuerungsart	Ölheizung
Heizungstyp	Zentralheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	F
Kennwert	186,6 kWh/m ²
KAUFPREIS	
Kaufpreis	1.850.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.
ALLGEMEINES	
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Stephan Ritter & Maximilian Ritter

FOTOS



Zufahrt



Garten

FOTOS



Außenansicht Nord

FOTOS



Außenansicht Süd



Außenansicht Nord



Außenansicht Süd

FOTOS

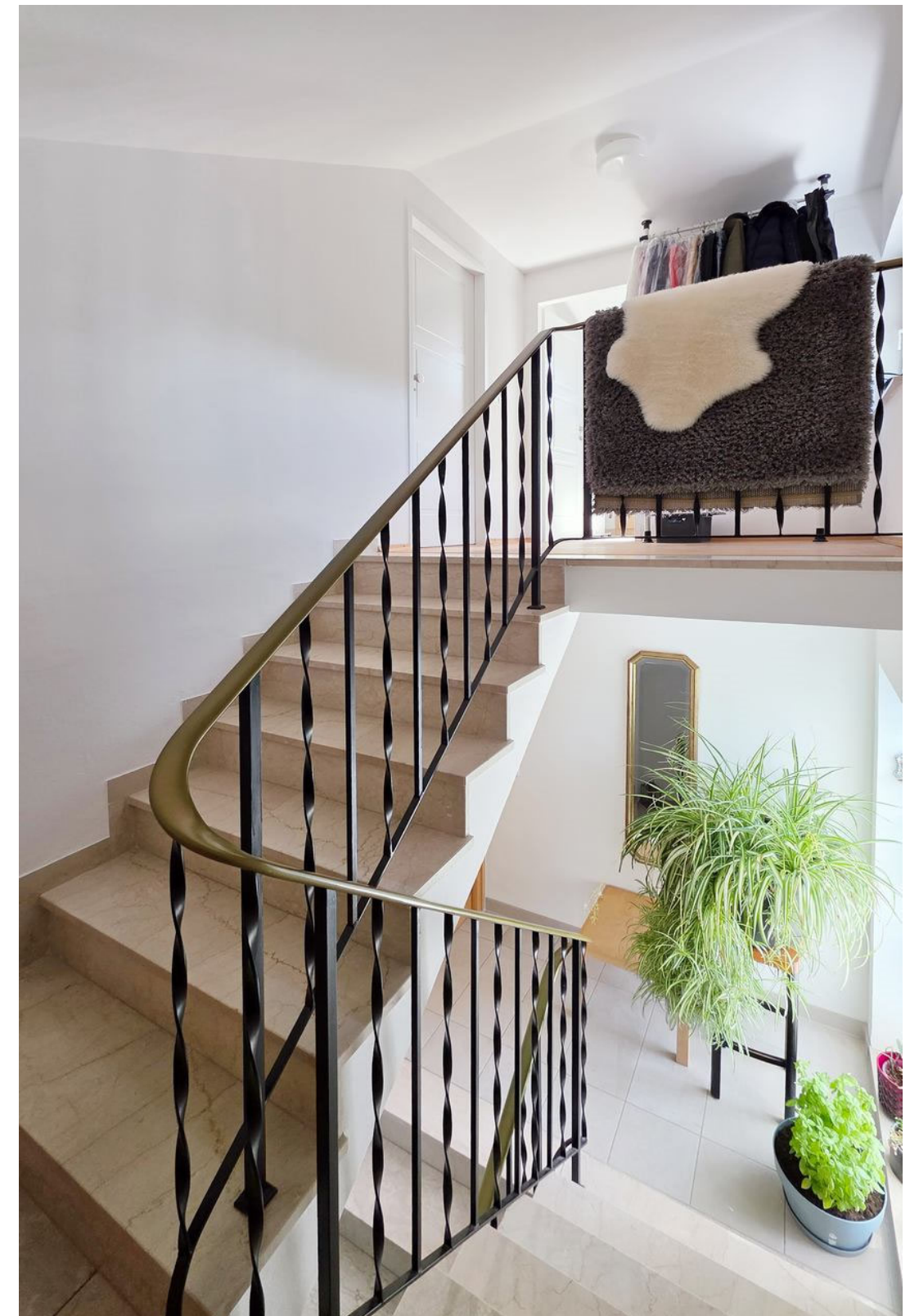


Südterrasse



Südbalkon

FOTOS



Treppenhaus

FOTOS



Wohnung EG - Wohnzimmer

FOTOS



Wohnung EG - Küche



Wohnung EG - Schlafzimmer



Wohnung EG - Badezimmer

FOTOS



Wohnung OG - Flur

FOTOS



Wohnung OG - Schlafzimmer



Wohnung OG - Wohnzimmer



Wohnung OG - Küche

FOTOS



Wohnung OG - Badezimmer

FOTOS



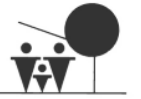
Wohnung DG - Wohnzimmer



Wohnung OG - Gäste / Büro



Wohnung DG - Schlafzimmer



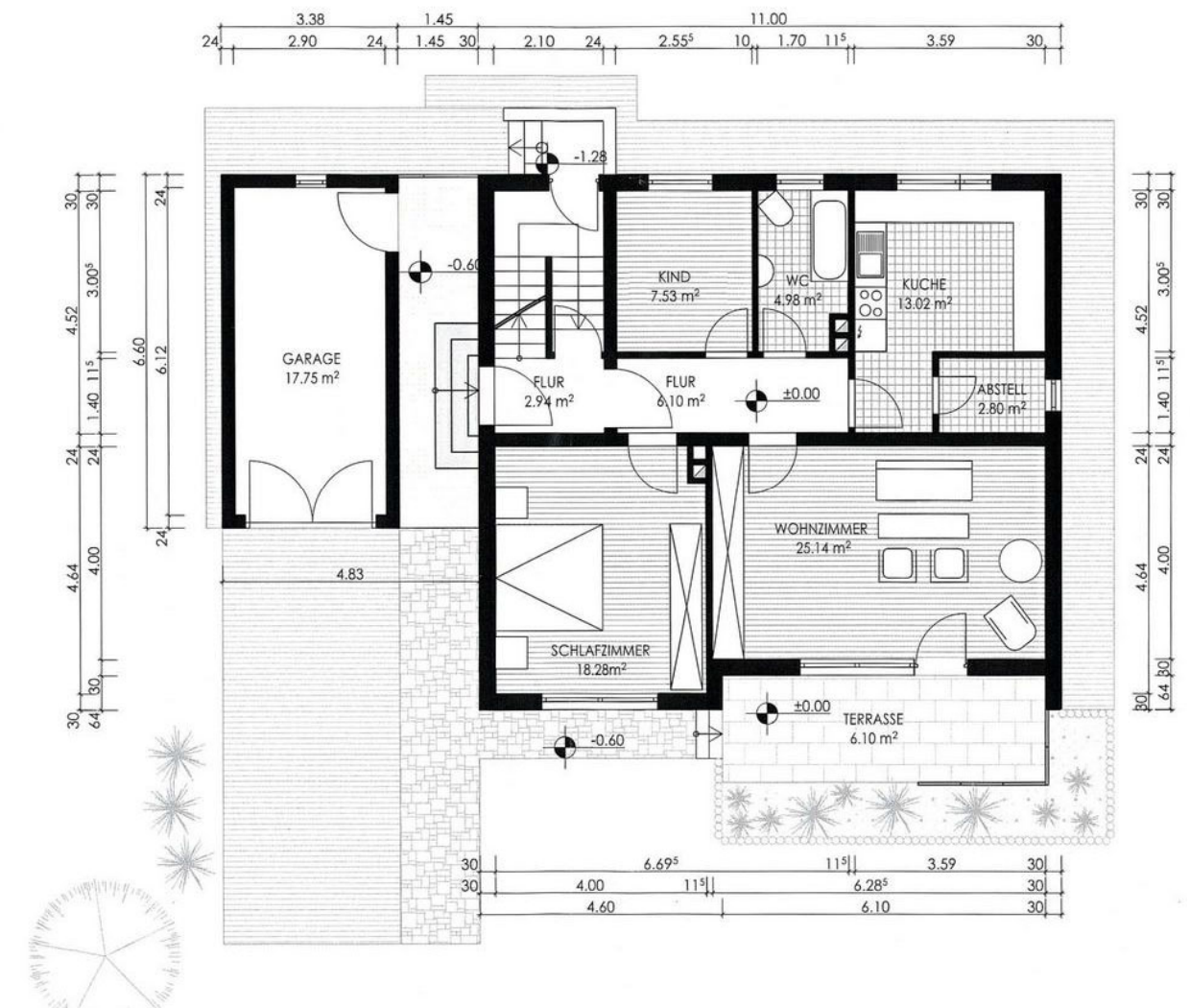
FOTOS



Wohnung DG - Küche / Diele



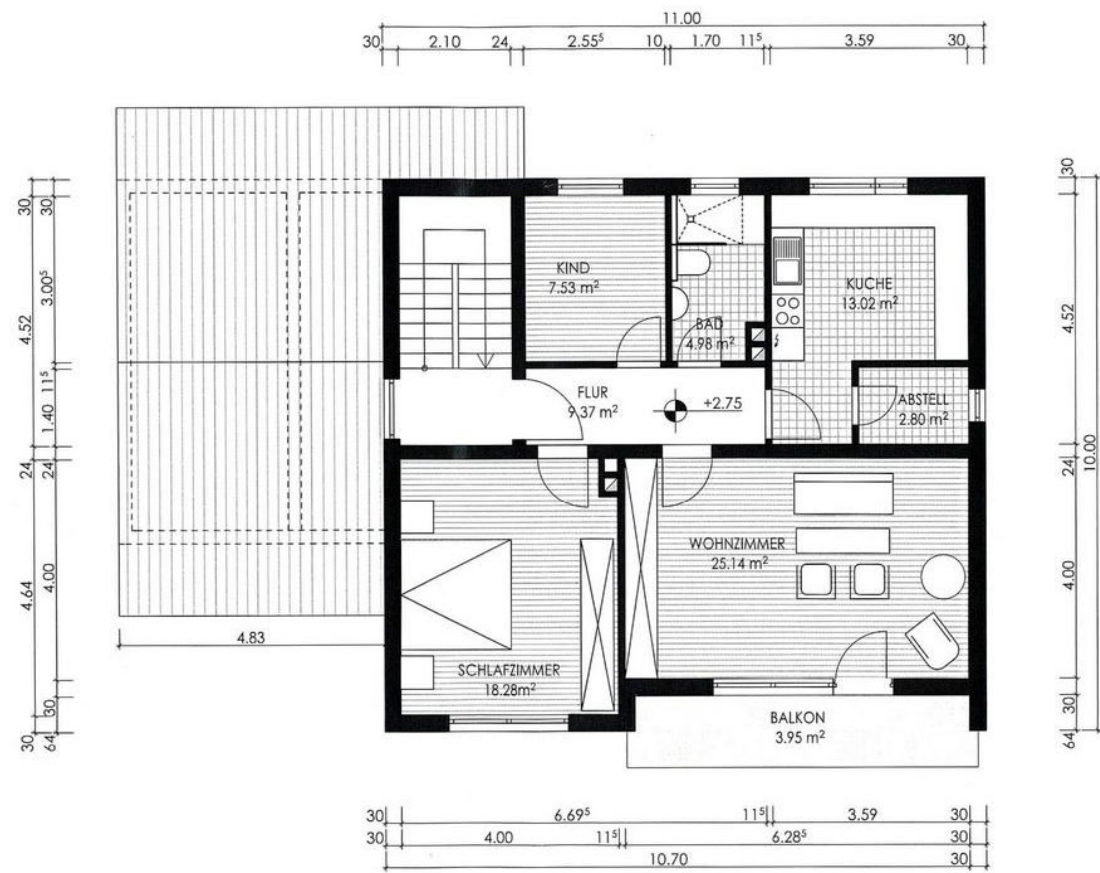
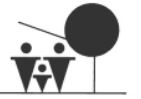
Wohnung DG - Badezimmer



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

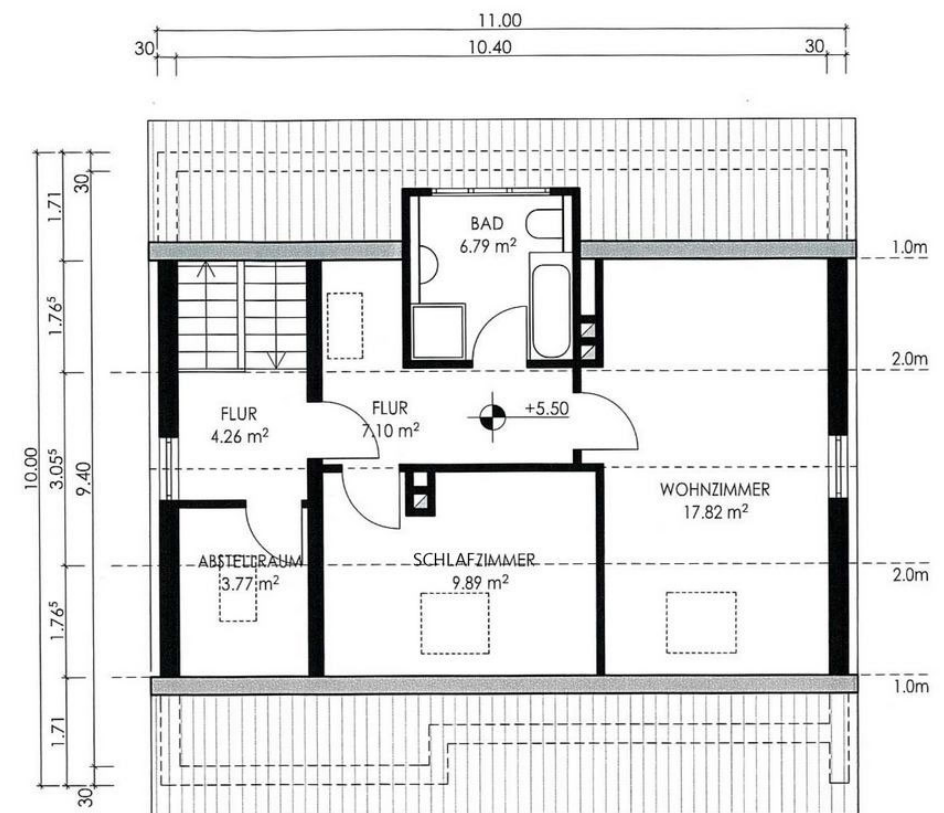
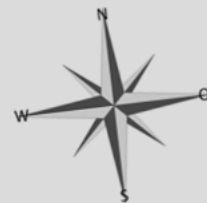
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





GRUNDRISS OBERGESCHOSS

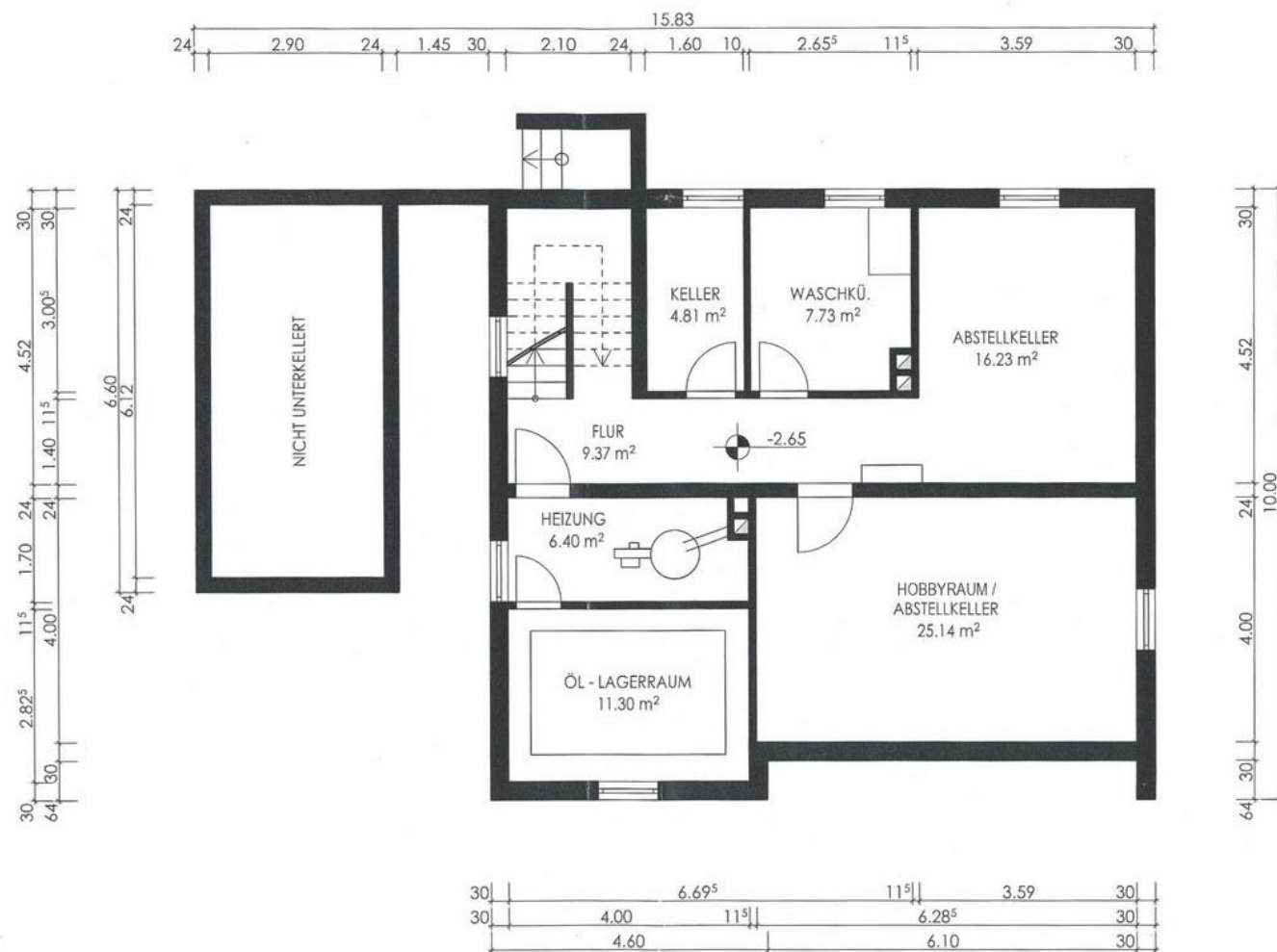
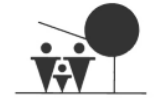
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur Treppenhaus	2,94		2,94
	Flur Wohnung	6,10		6,10
	Wohnzimmer	25,14		25,14
	Schlafzimmer	18,28		18,28
	Gäste / Büro / Kind	7,53		7,53
	Badezimmer	4,98		4,98
	Küche	13,02		13,02
	Abstellkammer	2,80		2,80
	Terrasse	6,10	6,10	12,20
	Garage		17,75	17,75
EG gesamt		86,89	23,85	110,74
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur Treppenhaus/ Wohnung	9,37		9,37
	Wohnzimmer	25,14		25,14
	Schlafzimmer	18,28		18,28
	Gäste / Büro / Kind	7,53		7,53
	Badezimmer	4,98		4,98
	Küche	13,02		13,02
	Abstellkammer	2,80		2,80
	Balkon	3,95	3,95	7,90
OG gesamt		85,07	3,95	89,02

FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur Treppenhaus	4,26		4,26
	Abstellraum	3,77		3,77
	Flur Wohnung	7,10		7,10
	Schlafzimmer	9,89		9,89
	Wohnzimmer	17,82		17,82
	Badezimmer	6,79		6,79
DG gesamt		49,63		49,63
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur		9,37	9,37
	Keller		4,81	4,81
	Waschküche		7,73	7,73
	Abstellkeller		16,23	16,23
	Hobby / Abstellkeller		25,14	25,14
	Heizung		6,40	6,40
	Öl-Lagerraum		11,30	11,30
UG gesamt			80,98	80,98
Gesamt		Wfl.	Nfl.	Gesamt
		221,59	108,78	330,37

FLÄCHENBERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE

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

Verkauf: Unsere Courtage beträgt 2,38 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.



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

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.

