



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Familienfreundliches Eckhaus in ruhiger,  
zentrumsnaher Lage von Höhenkirchen**

85635 HÖHENKIRCHEN-SIEGERTSBRUNN





## LAGEBESCHREIBUNG

### INMITTEN VON WÄLDERN VOR DEN TOREN MÜNCHENS

Mitten im Grünen im Süd-Osten von München gelegen befindet sich die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn mit rund 11.500 Einwohnern.

Das äußerst attraktiv gelegene Eckhaus befindet sich in zentraler Lage von Höhenkirchen-Siegertsbrunn. S-Bahn, Supermarkt wie auch das Ortszentrum sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Zugleich liegt es aber auch in einer absolut ruhigen Anliegerstraße/Spielstraße. Unmittelbar vor der Haustür finden Sie Spielplätze und Felder.

Es ist eine idyllische Gemeinde mit einem lebendigen Gemeindeleben und großem Angebot an Betreuung, Bildung sowie etlichen Freizeitangeboten von Sport bis hin zu Kultur und Tradition. Einladende Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastro finden sich über den Ort verteilt. Handwerk, Dienstleistungen wie Ärzte und Apotheken ergänzen das Angebot. Die Infrastruktur ist gerade für Familien gut geeignet: Mit der S-Bahn (S7), welche in 10 Gehminuten zu erreichen ist, sind es nur knapp 30 Minuten ins Zentrum von München.

Für die Kinderbetreuung steht neben Kinderkrippen und Mini-Kitas auch eine Vielzahl an Kindertagesstätten und Mittagsbetreuungen/Ganztagesbetreuung zur Verfügung. Zudem gibt es zwei Grundschulen mit einem Ganztagsangebot, eine Mittelschule und ein Gymnasium. Das Seniorenzentrum mitten im Ort bietet der älteren Generation leichte Anbindungen.

Die Gemeinde erfreut sich neben der äußerst günstigen Mikrolage auch einer optimalen Makrolage. Dank der naheliegenden Autobahnanbindung zur A99 und dem sich anschließenden Autobahnkreuz München-Süd sind Sie mit dem Auto rasch im Zentrum Münchens, auf dem äußeren Ring oder aber an den bayrischen Seen und in den Bergen. In wenigen Auto- wie auch Fahrradminuten befinden Sie sich direkt inmitten der Nachbargemeinden Hohenbrunn und Ottobrunn sowie im bekannten Gewerbegebiet Brunnthäl Nord. Hier finden Sie Metro, Möbelhäuser (IKEA), Baumärkte bis hin zu Mode, Outlets (u.a. Nike) oder Schuhgeschäfte. Neben den ganzen Einkaufsmöglichkeiten bietet das Gelände auch interessante Freizeitmöglichkeiten wie eine Golfanlage, die Jochen Schweizer Arena, mehrere Fitnesscenter, ein Hotel, Restaurants und ein Bowlingcenter.

## OBJEKTbeschreibung

Die hier exklusiv angebotene Immobilie befindet sich in einem 1999 erbauten Wohnensemble von Doppel- und Reihenhäusern, eingebettet in einer sicheren Spielstraße und ruhigen Umgebung.

Das real geteilte Grundstück mit 275 m<sup>2</sup> Grund richtet sich optimal in Richtung Süd-Westen. Zum Grundstück gehört zudem 1/2 Miteigentumsanteil des angrenzenden Pfads und 1/7 Miteigentumsanteil des Müllhauses.

Mit einem durchdachten Raumkonzept erstreckt sich das großzügige Eckhaus über insgesamt 3 Geschosse (EG,OG,DG) und ist zudem vollunterkellert. Auf ca. 226 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilt bietet das Haus einen offenen Wohn-/Essbereich mit vollausgestatteter Küche, 3 Schlafzimmer im OG, ein Dachstudio, welches als weiteres Schlafzimmer wie auch als Home Office nutzbar ist, 2 Bäder und 1 Gäste-WC. Im Untergeschoss befindet sich zudem noch ein Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum/Werkstatt sowie ein Heiz-/Waschraum. Zum Haus gehört zudem eine großzügige Einzelgarage mit Vorplatz, über welche Sie ebenfalls direkt in den Garten gelangen.

Ein Highlight ist der idyllisch eingewachsene Garten mit großer Süd-Terrasse aus Edelholz, Markise, Gartenhäuschen und Pflanzenfläche. Der Garten ist über drei Wege zugänglich - regulär über das Haus, über die Garage oder aber über einen kleinen Pfad vom hinteren Teil des Grundstückes aus.

Das Haus wurde im Jahre 1999 in grundsolider Ziegelbauweise und guter Bausubstanz erbaut. Die Innenwände (tragend wie auch nicht tragend) wurden ebenfalls in Ziegelbauweise errichtet. Die doppelschalige Außenwand wurde mineralisch gedämmt und sorgt für ausreichend Schallschutz zum Nachbarn. Das Satteldach in Zimmermannskonstruktion wurde mineralisch gedämmt. Die Holzterrasse ist aus massiver Fichte. Im gesamten Haus ist mehrschichtiger Dielen-Parkettboden, Fliesen oder Teppichboden verlegt. Im Bad 1.OG und in der Küche befindet sich zudem eine Fußbodenheizung.

Über die Jahre wurden zudem einige Sanierungen vorgenommen - u.a. Fenster in 2014, Heizung in 2009, Dämmung der Westfassade. Auch Modernisierungen wie Böden und die Küche (2015) wurden vorgenommen.

Die ideale Dachneigung und Ausrichtung des Hauses bietet die optimale Voraussetzung für die Verlegung einer Photovoltaik-/ Solar-Anlage.



## BULLET POINTS

### LAGE

- zentrale und dennoch ruhige Lage
- familienfreundliche Anliegerstraße

### ALLGEMEINES

- gute Bausubstanz in grundsolider Ziegelbauweise
- Innenwände sind ebenfalls Ziegelwände
- 2-schalige, mineralisch gedämmte Kommunnwand
- Holzdachstuhl in Zimmermannskonstruktion, mineralisch gedämmt
- Miteigentumsanteile an Pfad und Müllhaus
- ideale Voraussetzung für Photovoltaik-/Solar-Anlage

### HAUS & AUSSTATTUNG

- familiengerechtes Raumkonzept
- EG: offener Wohn-Essbereich, vollausgestattete Küche, Diele und Gäste-WC
- OG: 3 Schlafzimmer und 1 Tageslichtduschbad
- DG: Dachstudio, Tagelichtbadezimmer mit Badewanne, Stauraum im Dachstuhl
- UG: vollunterkellert, Hobbyraum, Werkstatt-/Vorratsraum, Heiz-/Waschraum
- Bodenbeläge: Dielen- Parkettboden / Teppichboden / Fliesen
- Fußbodenheizung im Bad 1.OG und Küche
- massive Holztreppe aus Fichte
- manueller Außenrollo im Wohnbereich

### GRUND

- idyllisch, eingewachsener Süd-West-Garten
- große Süd-Terrasse aus Edelholz und Markise
- Vorgarten mit Vorplatz / Stellplatz
- Einzelgarage mit direktem Zugang in den Garten
- an den Garten angrenzender Pfad (1/2 MEA)

### SANIERUNGEN

- 3-fach-verglaste Fenster 2014 (Ausnahme Wohnzimmer)
- Heizung 2009
- Außendämmung an Westfassade
- Küche 2015
- Modernisierungen: Böden, Terrassenboden, Gartenhaus

## OBJEKTDATEN

### LAGE UND GRUND

Adresse	hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme
Gemeinde	85635 Höhenkirchen-Siegersbrunn
Merkmale	familiengerecht, ruhig, zentral

### HAUS

Baujahr Haus	1999
Baujahr Wärmeerzeuger	2009
Bauart	konventionelle Ziegelbauweise
Gebäudetyp	Eckhaus
Bausubstanz	gut
Modernisierungen	ja (u.a. Fenster, Heizung, Böden)
umbauter Raum	ca. 749 m <sup>3</sup>
Wohnfläche	ca. 142, 34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 83,81 m <sup>2</sup>
Etage	EG, OG, DG
Untergeschoss	vollunterkellert
Schlafzimmer	4
Bäder	2
Gäste-WC	1
Einbauküche	ja, vollausgestattet (2015)

## OBJEKTDATEN

### GRUND

Ausrichtung	Süd-Westen
Grundstücksgröße	275 m <sup>2</sup>
Grundstücksaufteilung	Realteilung
Miteigentumsanteile	1/2 des Pfades (54 m <sup>2</sup> ) 1/7 des Müllhausplatzes (60 m <sup>2</sup> )

### ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Heizkörper und FBH in Küche, Bad 1.OG
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	78 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### KAUFPREIS

Kaufpreis	990.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

### ALLGEMEINES

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

## FOTOS



kinderfreundliche Spielstraße

FOTOS



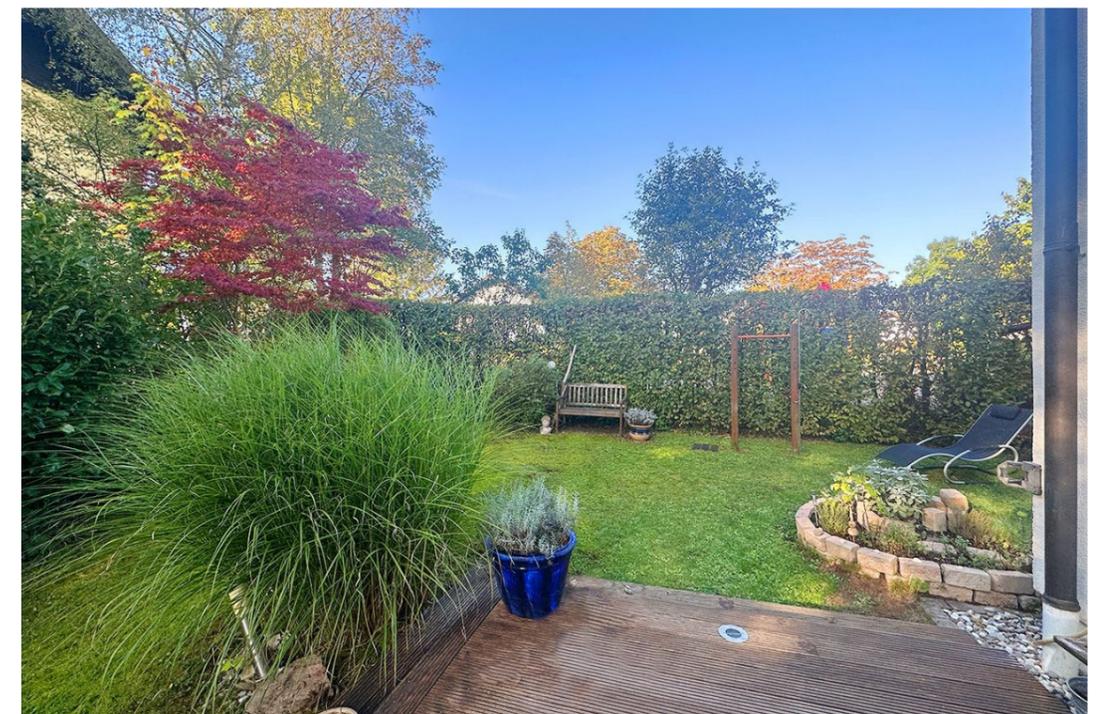
Vorgarten/Vorplatz

FOTOS

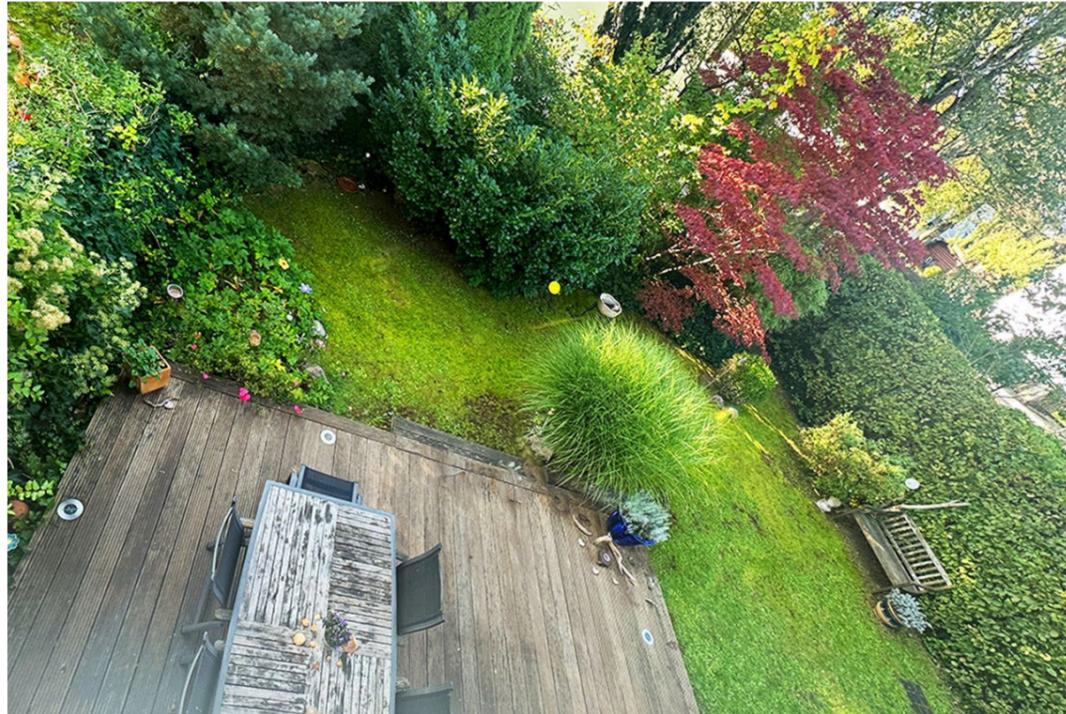


Süd-Terrasse

Süd-West-Garten

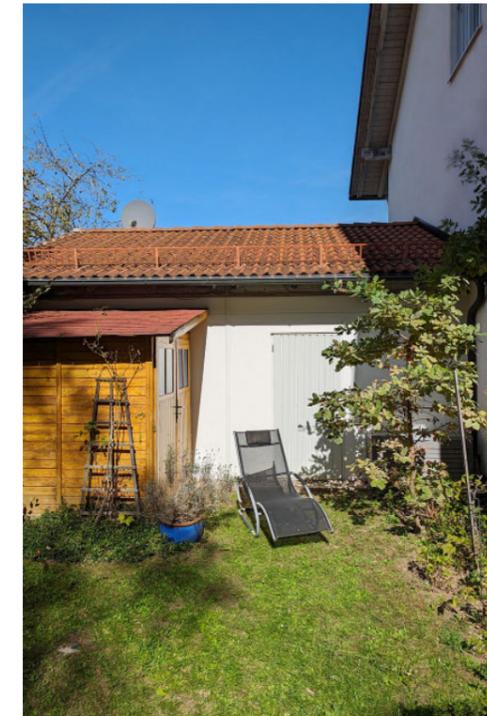


FOTOS



Garten

FOTOS



Garagenzugang Garten

Zugang zum Pfad



Weitblick



FOTOS



Wohnbereich

FOTOS

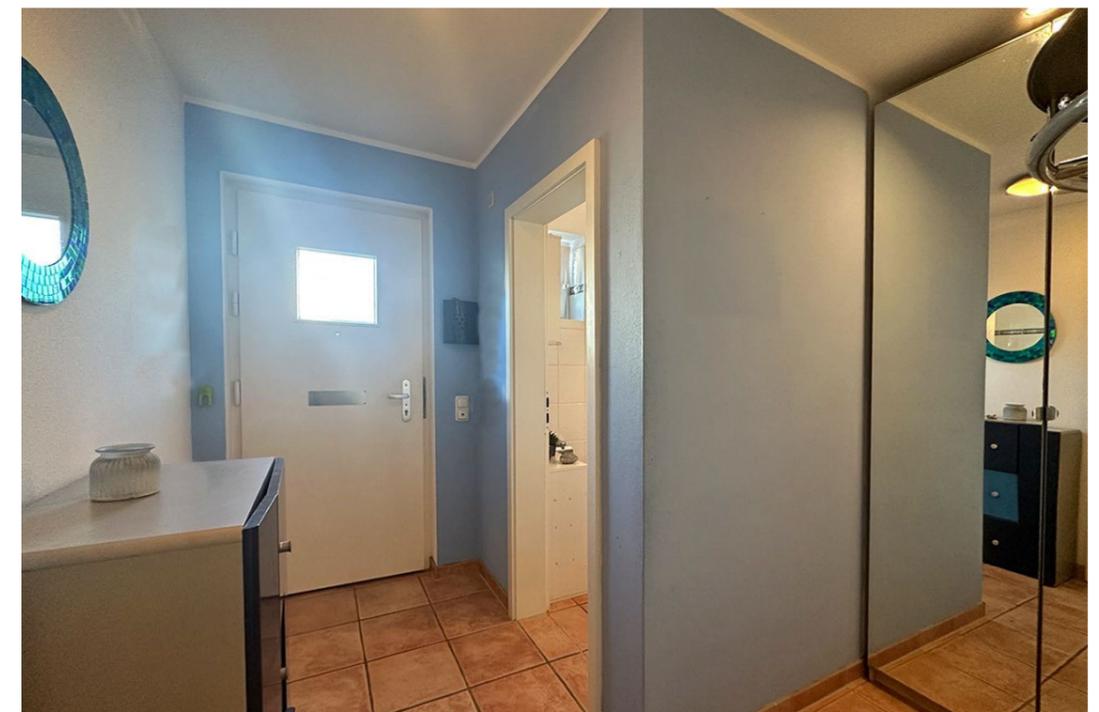


Küche

Essbereich



Diele



FOTOS



Kind 1

FOTOS



Eltern

Kind 2



Badezimmer (OG)



FOTOS



Treppenhaus

FOTOS



Dachstudio

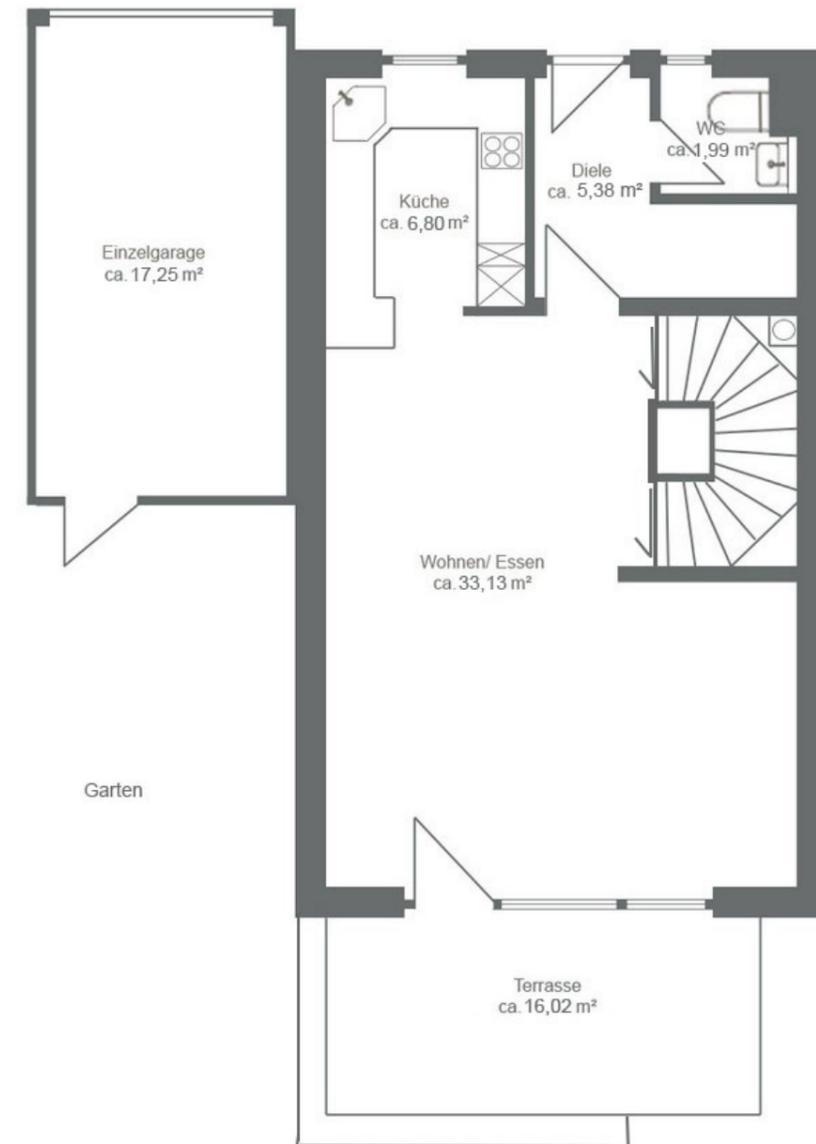
Badezimmer (DG)



## FOTOS



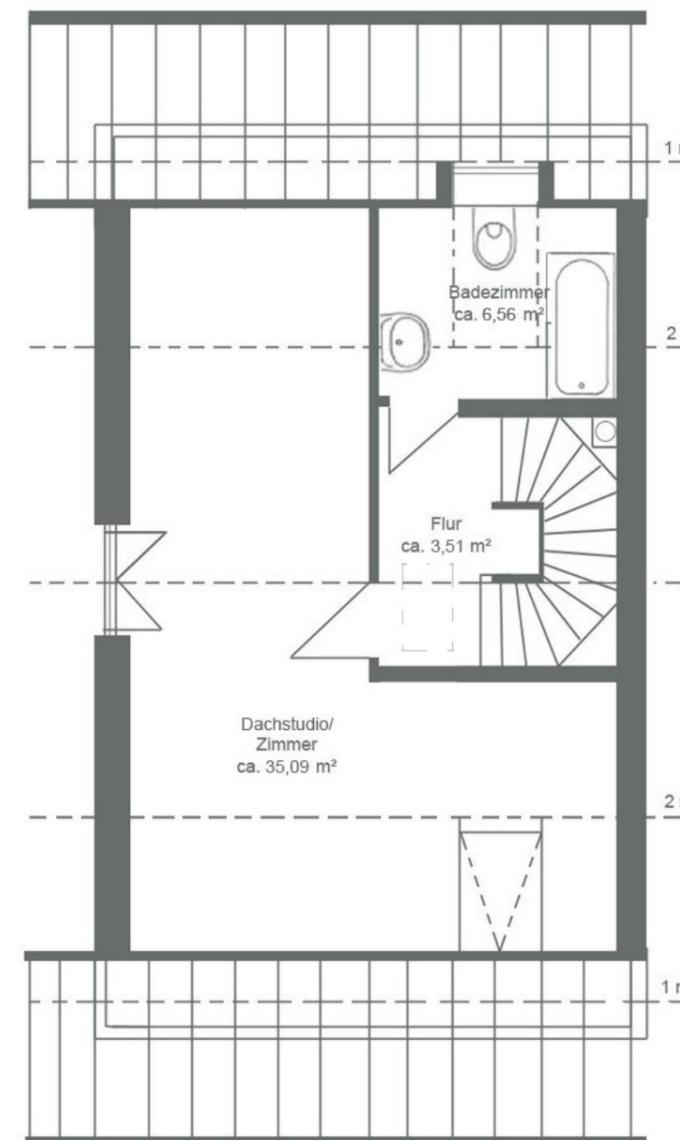
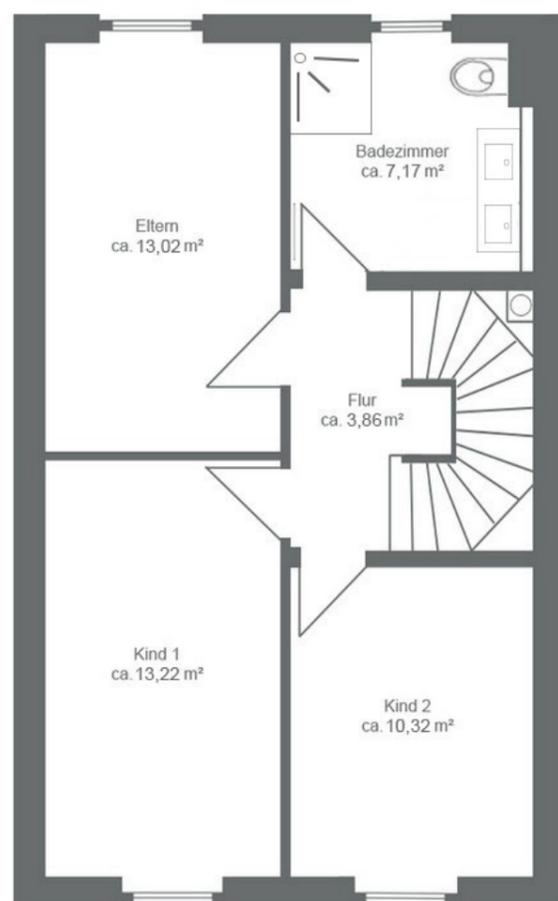
Dachstudio



### Erdgeschoss

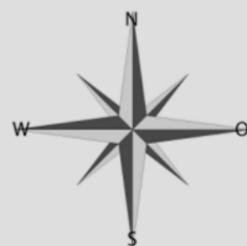
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





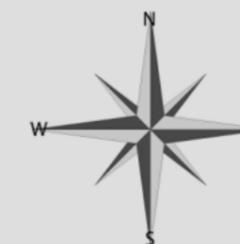
## Obergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



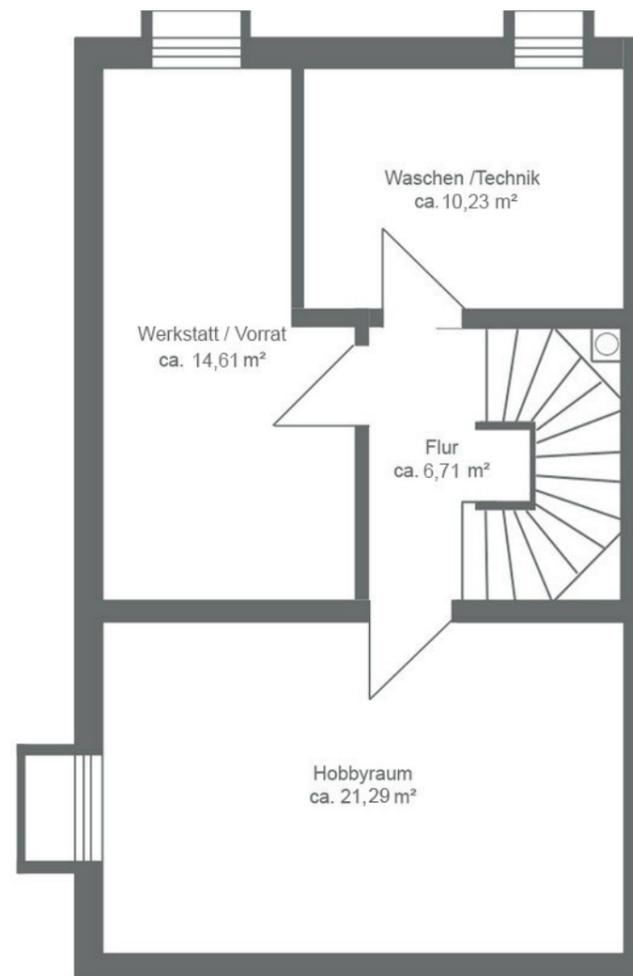
## Dachgeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



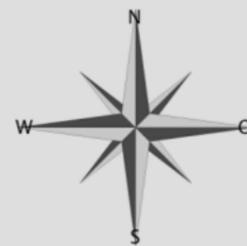


## FLÄCHENBERECHNUNG



### Kellergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



EG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Diele	5,38		5,38
Gäste-WC	1,99		1,99
Küche	6,80		6,80
Wohn-/Essbereich	33,13		33,13
Terrasse	(1/3) 5,34	(2/3) 10,68	16,02
Garage		17,25	17,25
OG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Flur	3,86		3,86
Bad	7,17		7,17
Eltern	13,02		13,02
Kind 1	13,22		13,22
Kind 2	10,32		10,32
DG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Flur	3,51		3,51
Bad	4,95	1,60	6,56
Dachstudio / Zimmer	26,55	8,54	35,09
UG	Wfl.	Nfl.	Gesamt
Hobby / Büro	(1/3) 7,10	(2/3) 14,19	21,29
Flur		6,71	6,71
Werkstatt / Vorrat		14,61	14,61
Waschen / Technik		10,23	10,23
Gesamt	142,34	83,81	226,15

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](mailto: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](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 Frau Natalie 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.



## 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](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



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