



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

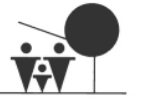


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Entwicklungsstarkes Baugrundstück im  
Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplan**  
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.

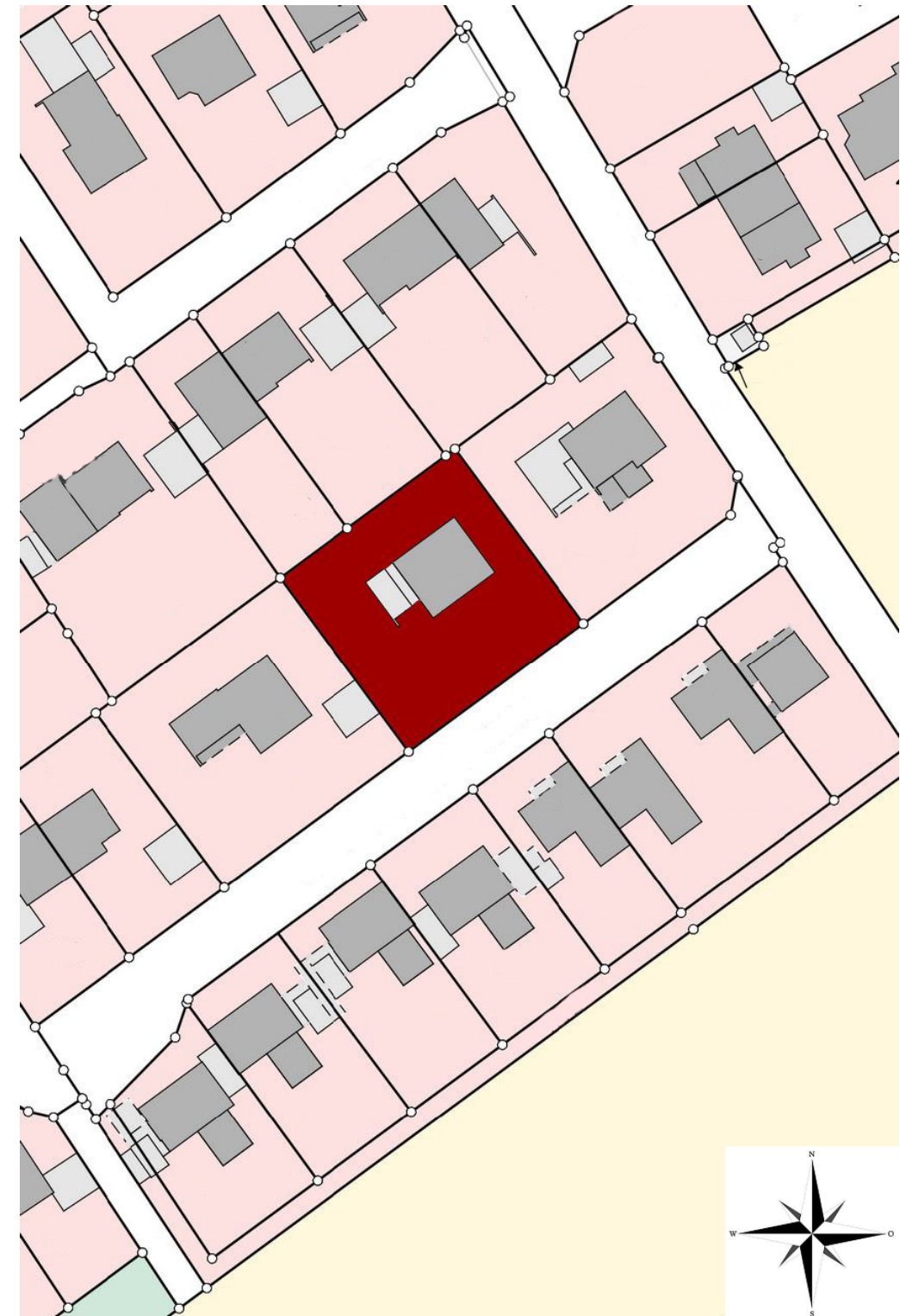
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Riem (S2) sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt und das gesamte MVV-Netz. Mit dem Pkw sind die Münchner Innenstadt, der Mittlere Ring sowie der Flughafen München bequem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

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnbaugrundstück mit Altbestand in gefragter Wohnlage von Aschheim-Dornach. Das 1.000 m² große Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 „Dornach Südost“ (rechtskräftig seit September 2024) und bietet hervorragende Voraussetzungen für eine zeitgemäße Wohnbebauung mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Der aktuelle Gebäudebestand stammt aus den 1960er-Jahren und befindet sich in einem modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Für Erwerber ergeben sich dadurch unterschiedliche Perspektiven – von einer umfassenden Modernisierung und Erweiterung des Bestands bis hin zu einer vollständigen Neubebauung des Grundstücks.

Besonders hervorzuheben sind die attraktiven baurechtlichen Rahmenbedingungen. Gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans ist eine Grundflächenbebauung von bis zu ca. 516 m² (GRZ 0,52) zulässig. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 6,80 m vorgesehen. Als Dachformen sind sowohl Sattel- als auch Walmdächer zulässig, wodurch sich vielfältige architektonische Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Das Grundstück eignet sich für unterschiedliche Wohnformen und bietet ein außergewöhnlich breites Nutzungsspektrum. Denkbar sind unter anderem ein großzügiges Einfamilienhaus, ein Doppelhaus, eine Reihenhausbauung oder auch ein Mehrparteienhaus. Ebenso lassen sich moderne Mehrgenerationenkonzepte hervorragend umsetzen.

Damit richtet sich das Angebot sowohl an Eigennutzer mit dem Wunsch nach individuellem Wohnraum als auch an Bauträger und Investoren, die ein entwicklungsstarkes Grundstück in einer etablierten und gefragten Wohnlage im Münchner Osten suchen.

Die Kombination aus attraktiver Grundstücksgröße, klar definierten und großzügigen Baurechten sowie der sehr guten Lagequalität macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für zukunftsorientierte Bau- und Wohnprojekte.

Die konkrete Bebaubarkeit richtet sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Dornach Südost“ sowie den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine abschließende Prüfung und Abstimmung des geplanten Vorhabens mit dem zuständigen Bauamt wird empfohlen.

Das Haus wird bis spätestens zum 31.05.2027 vollständig geräumt sein. Damit ergibt sich eine hervorragende Ausgangssituation für eine schrittweise Planung und Umsetzung zukünftiger Nutzungskonzepte.

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Adresse          | Bekanntgabe nach Anfrage |
| Flur-Nr.         | Bekanntgabe nach Anfrage |
| Grundstücksgröße | 1.000 m²                 |
| Erschließung     | von Südosten             |

BEBAUUNGSPLAN VORGABEN

|                                 |                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebauungsplan                   | Neufassung von 2024<br>Ziel: Nachverdichtung / geordnete städte-<br>bauliche Entwicklung |
| Denkbare Bebauungsmöglichkeiten | Einfamilienhaus, Doppelhaus,<br>Reihenhaus, Mehrparteienhaus                             |
| Grundflächenzahl (GRZ)          | 0,4 = 400 m²                                                                             |
| Baufenster                      | 516 m² = 0,52% vom Grundstück                                                            |
| Baufenster                      | klar definiertes Baufenster                                                              |
| Geschosse                       | 2 Vollgeschosse                                                                          |
| Dachform                        | Satteldach oder Walmdach                                                                 |
| Planungsgebiet                  | reines Wohngebiet                                                                        |

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      |

## BEBAUUNGSPLAN - BAUFENSTER



## FOTOS



Außenansicht Süd



Außenansicht Süd

## FOTOS



Außenansicht Nord



Außenansicht Nord

## FOTOS



Grundstück mit Altbestand



Grundstück mit Altbestand

## This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical margin lines, and the page is completely blank except for the lines themselves.

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



## 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  
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.



### INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

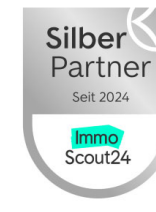
Durchführung von Behördengängen

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



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