



ORT

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in Oberhaching in zentraler und ruhiger Lage in kurzer Distanz zum Oberhachinger Ortskern.

Oberhaching, gelegen im Südosten Münchens, ist eine Flächengemeinde mit über 14.500 Einwohnern. Die Gemeinde verbindet anspruchsvoll-ländliches Wohnen und lebendige Traditionspflege mit der Nähe zur Landeshauptstadt München und zu südbayrischen Naherholungsgebieten.

Die Infrastruktur Oberhachings lässt keine Wünsche offen. In fußläufig erreichbarer Nähe befindet sich das Schulzentrum (Grundschule, Mittel- und Wirtschaftsschule, Gymnasium, Realschule und zukünftige 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.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei.

Der wohl bekannteste Ortsteil ist Deisenhofen, der über einen eigenen S-Bahn-Anschluss (S3, Meridian) verfügt, wodurch Pendler fast rund um die Uhr in 10-minütigem Takt in nur 25 Minuten Fahrzeit bis zum Marienplatz gelangen. Diverse Buslinien verbinden den Ort mit den umliegenden Gemeinden und auch die BAB München-Salzburg ist verkehrsgünstig zu erreichen, um schnell in Richtung München oder in die Berge zu kommen.

Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege im Nahe gelegenen Deisenhofner Forst und dem Naturschutzgebiet Gleißental. Ob Radeln, Joggen oder Nordic Walking, Sie kommen aus der Tür und können gleich loslegen. Das aus natürlichen Quellen gespeiste Further-Naturbad wurde zur Saison 2009 eröffnet und sehr gut angenommen.

Weiterhin kann man im Sommer auch zum Deininger Weiher, der mit dem Fahrrad oder Auto leicht zu erreichen ist, zum Baden gehen und im Winter lädt der See zum Eisstockschießen ein.

Mit dem Chiemsee im Südosten, dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen und der Alpenkulisse im Süden kann es für Sie ein schöner Heimatort werden.



OBJEKTDESCHEIBUNG

Das moderne Einfamilienhaus wurde 2017 gebaut und verfügt über eine Grundstücksgröße von angenehmen 420 m².

Der einladende Eingangsbereich ist mit einem großen Einbauschrack ausgestattet und grenzt an ein Gäste-Duschbad mit bodentiefer Dusche an. Vom Eingangsbereich aus betreten Sie den Wohnbereich, welcher über eine großzügige Einbauküche mit Halbinsel verfügt und mit sehr hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Für ausreichend Stauraum sorgt zudem eine separate Vorratskammer. Der an den Kochbereich angrenzende, lichtdurchströmte Wohn- und Essbereich hat rund 47 m² und bietet dank seiner geradlinigen und offenen Aufteilung höchste Wohnqualität.

Der Garten mit einer großen Terrasse in Richtung Süd-Osten lädt zu gemeinsamen Sommer Tagen mit der Familie ein. Außerdem gibt es noch zwei weitere kleinere Süd-West-Terrassen, welche sich an der Traufseite des Hauses entlang ziehen.

Das Erdgeschoss besticht zudem mit einer Einliegerwohnung, mit Anschlüssen für eine Küche und einem Duschbadezimmer. Durch einen separaten Hauseingang kann sie als eigene geschlossene Einheit genutzt werden oder aber durch einen zusätzlichen Zugang zum Haupthaus als weiteres Zimmer genutzt werden.

Das Obergeschoss ist über eine geschmackvolle Treppe mit Wandspots zu begehcn. Von hier aus gelangen Sie über einen raumhaltigen Gang aus in alle Zimmer des Stockes.

Das Masterschlafzimmer verfügt über ein Ankleidezimmer, ein Master-Tageslichtbadezimmer mit bodentiefer Walk-In Dusche und Badewanne, sowie über ein Durchgangszimmer, welches sich optimal für Homeoffice nutzen lässt. Zudem befindet sich im Obergeschoss noch ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss und ein weiteres Schlafzimmer.

Das gesamte Einfamilienhaus wurde mit hochwertigem Dielenparkett und Feinsteinzeug in den Bädern belegt.

Ein Haustechnikraum, vier Außenstellplätze und ein Carport gehören ebenfalls zum Haus. Eine E-Ladestation steht dem Mieter zur Verfügung.

MERKMALE

- zentrale Lage
- umlaufende Terrasse in Süd-Ost-West-Ausrichtung
- Süd-Ost-Garten
- offener und heller Grundriss
- geschmackvolle Einrichtung
- moderne, hochwertige Einbauküche
- separate Vorratskammer
- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer (inkl. Einliegerwohnung)
- Durchgangszimmer, ideal geeignet für Homeoffice
- Einliegerwohnung, mit Anschlüssen für Einbauküche, Bad und separatem Eingang
- Ankleideraum
- 4 Badezimmer
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- 4 Außenstellplätze, 1 Carport (E-Ladestation ist vorhanden)
- separater Haustechnikraum





Außenansicht und Vorplatz



Vorplatz



Terrasse



Seitenterrassen



Eingangsbereich



Duschbad EG



Wohn-, Ess- und Kochbereich



Küche



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich



Detailaufnahme Treppe



Gang OG



Schlafzimmer OG



Büro/Homeoffice OG



Masterbadezimmer OG



Masterbadezimmer OG



Kinderzimmer OG



Badezimmer OG

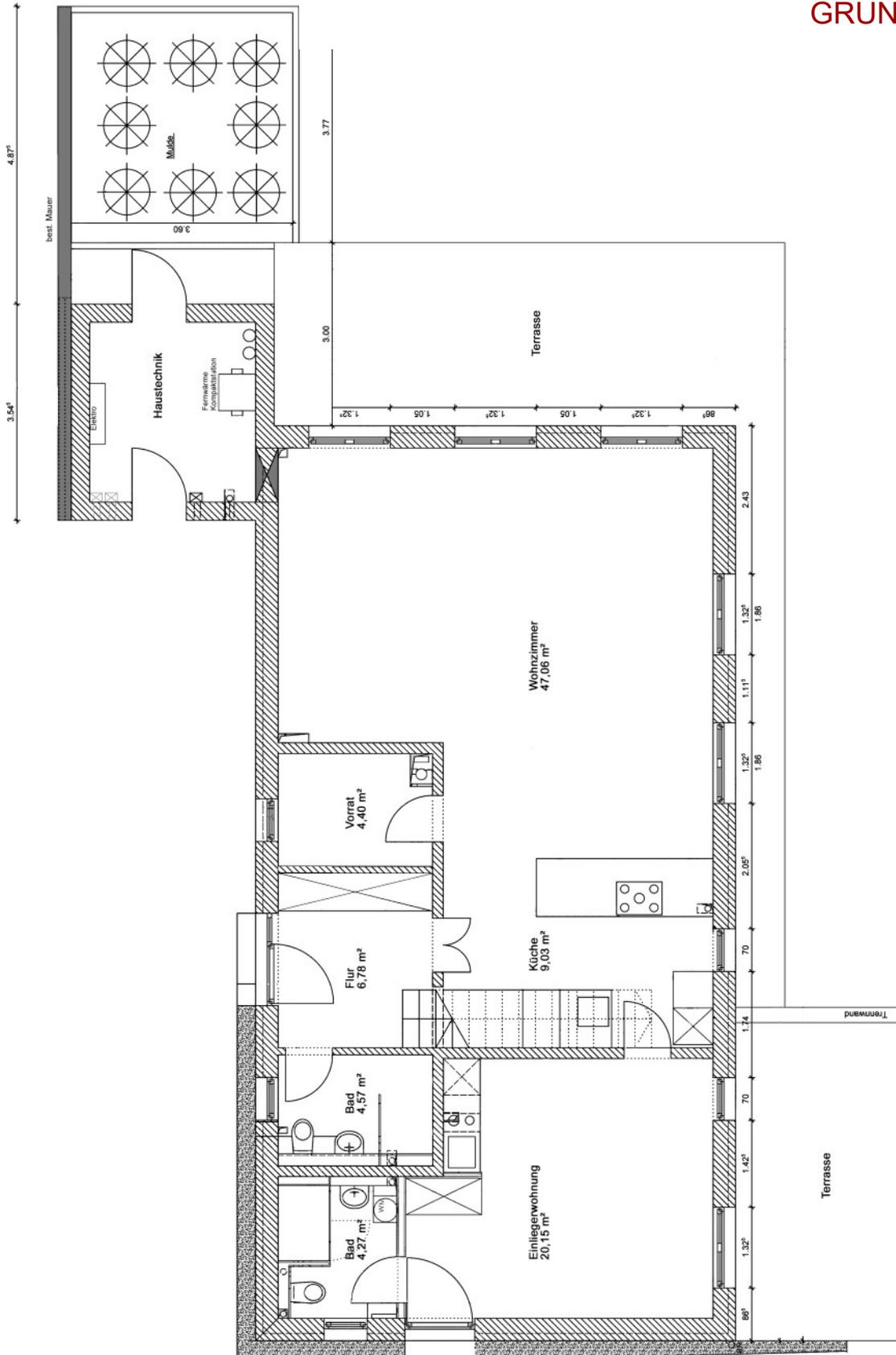


Einliegerwohnung, mit separatem Eingang



Bad Einliegerwohnung

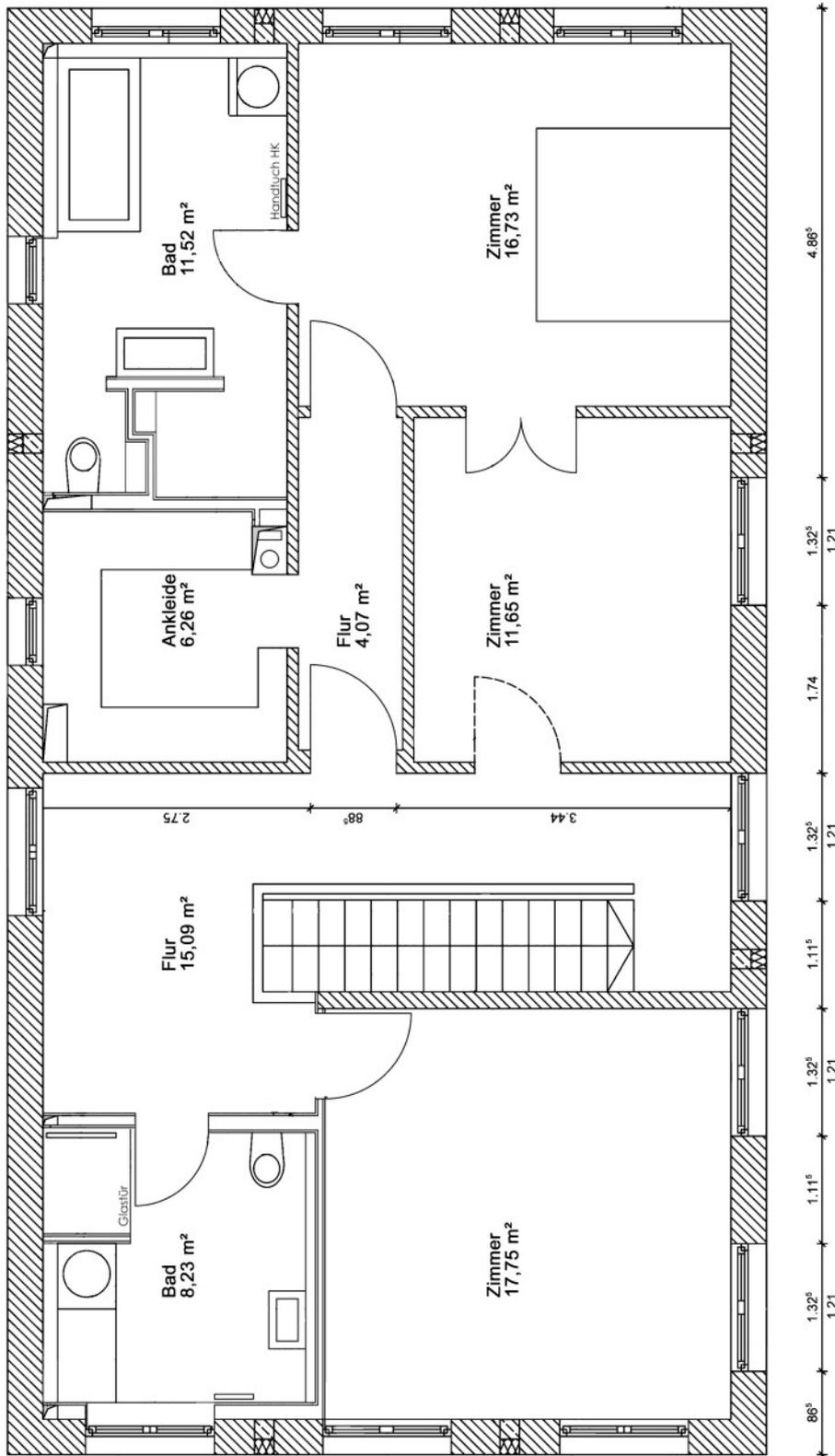
GRUNDRISS EG



Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



GRUNDRISS OG



Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
EG			
Wohnzimmer	47,06		47,06
Küche	9,03		9,03
Vorrat	4,40		4,40
Bad	4,57		4,57
Flur	6,78		6,78
	71,84	0,00	71,84
OG			
Zimmer	11,65		11,65
Zimmer	16,73		16,73
Ankleide	6,26		6,26
Badezimmer	11,52		11,52
Flur	4,07		4,07
Zimmer	17,75		17,75
Badezimmer	8,23		8,23
Flur	15,09		15,09
	91,30	0,00	91,30
Einliegerwohnung			
Zimmer	20,15		20,15
Badezimmer	4,27		4,27
	24,42	0,00	24,42
Haustechnik		7,95	7,95
Terrasse		50,00	50,00
Gesamt	187,56	57,95	245,51

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: Landratsamt 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 oder Anmietung 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.

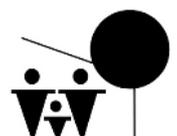
Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

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

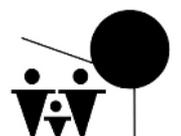
(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

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

Grundstücksgröße: **ca. 420 m²**
Wohnfläche: **ca. 187,56 m²**
Nutzfläche Haustechnikraum und Terrasse: **ca. 57,95 m²**

5 Zimmer
3 Schlafzimmer (Inkl. Einliegerwohnung)
4 Badezimmer
4 Stellplätze plus Carport

Baujahr: **2017**

Heizung: **Fernwärme**
Energieeffizienzklasse: **B**
Energiekennwert: **65,5 kWh/(m²a)**

Bezugsfrei **ab 01.05.2023**

Nettomiete: **3.700 €**
zzgl. Nebenkosten: **450 €**

monatliche Warmmiete: **4.150 €**
zzgl. 3 Nettomieten Kaution
PROVISIONSFREI FÜR MIETER

KONTAKTDATEN

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Frau Natalie Ritter
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.



**INHABERGEFÜHRTES
IMMOBILIENUNTERNEHMEN SEIT 1988**



- Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie
 - Professionelle Vermarktung
 - Kostenlose Immobilienbewertung
 - Durchführung von Behördengängen
 - Vermarktung im Ausland
 - Bauträgerschaft
 - Ermittlung der Bebaubarkeit Ihres Grundstücks
 - Notariatsrat a.D. zur Beratung aller notarieller Verträge
 - Hausinterne Hausverwaltung
 - Fachkompetente Rundumberatung
- Alles aus einer Hand!**



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



www.ritter-bautraeger.de

