



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine ca. 47 m<sup>2</sup> große, moderne und repräsentative Neubau-Gewerbeeinheit inmitten des Gewerbegebiets Oberhaching.

Die Gewerbeeinheit ist Teil eines Firmengebäudes, welches im Jahr 2019 errichtet wurde und nun zum Erstbezug angeboten wird.

Die Einheit kann durch den eindrucksvollen und lichtdurchfluteten Haupteingang / Foyer mit geschwungener Treppe (ideal für Kundenbesuch) oder durch einen separaten Seiteneingang betreten werden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, im Foyer Besprechungstermine abzuhalten. Dazu wird vom Vermieter ein Besprechungstisch zur Verfügung gestellt. Zur Einheit gehört noch eine gemeinschaftliche Garderobe und zwei getrennte Toilettenräume (Damen und Herren WC).

Das Gebäude ist zudem an das Glasfasernetz angeschlossen und bietet dadurch eine sehr schnelle Internetverbindung.

Auf Wunsch kann ein Außenstellplatz direkt vor dem Gebäude dazu gemietet werden.

## MERKMALE & AUSSTATTUNG

Multifunktionale und moderne Gewerbefläche im OG mit ca. **47 m<sup>2</sup>**  
zzgl. Gemeinschaftsflächen

Repräsentative Eingangshalle / Foyer

Besprechungstisch im Foyer

Eichendielen-Parkett

Verdunkelung durch Raffstores

EDV-Verkabelung

Glasfaserkabelanschluss

Antennenanschluss

Teeküche (Küche muss vom Mieter besorgt werden)

Getrennte Sanitäreinrichtungen (Damen & Herren)

1x Außenstellplatz kann gegen Aufpreis dazu gemietet werden (s. Seite 15)

### **Nutzungsmöglichkeiten:**

Büro, Schulung, Atelier, Showroom, Studio (z.B. Foto- oder Yogastudio) usw.

Gewerbebesatz der Gemeinde Oberhaching: 250 v.H.



## ORTSBESCHREIBUNG

Oberhaching, südlich von München gelegen, verfügt über eine komplette Infrastruktur.

Von Oberhaching zur Münchner Innenstadt benötigen Sie ca. 20 Minuten. Mit Deisenhofen und Furth stehen Ihnen gleich zwei S-Bahn-Stationen in Oberhaching zur Verfügung (S3). Der MVV-Bus (Nr. 224 / 227, Bushaltestation im Gewerbegebiet „Schmidweg“) verbindet das Gewerbegebiet Oberhaching mit dem Ortskern (Bahnhofstraße) sowie mit beiden S-Bahn-Stationen.

Weiterhin hält in Deisenhofen der Meridian (direkte Verbindung mit Rosenheim; hält auch in Holzkirchen, Kreuzstraße, Westerham, Bruckmühl, Heufeldmühle, Heufeld, Bad Aibling, Bad Aibling Kurpark und Kolbermoor. Fahrten zum Münchner Hauptbahnhof u.a. über Solln und Harras werden während den Hauptverkehrszeiten ca. zweimal pro Stunde angeboten).

Mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 250% liegt Oberhaching in einem attraktiven Bereich und lockt somit eine Vielzahl erfolgreicher Unternehmen an.

Der Autobahnanschluss zur A99 ist in 5 Minuten zu erreichen.

Zum Mittagstisch bietet Oberhaching zahlreiche Lokalitäten für jeden Geschmack und jede Preisklasse.

## LAGE

Autobahnauffahrt Oberhaching (AB8 / AB99): 5 Minuten  
S-Bahnhof Furth (S3): 10 Minuten Gehweg  
S-Bahnhof Deisenhofen (S3): 5 Minuten Fahrtweg  
Flughafen München: 40 Minuten Fahrtweg  
Hbf München: 30 Minuten Fahrtweg



FOTOS



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit

FOTOS



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit

FOTOS



Foyer / Eingangshalle



Foyer

FOTOS



Eingang Gewerbeeinheit



Toilette

FOTOS



Haupteingang



Seiteneingang

## GRUNDRISS



## 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: 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 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 Objektigentümer 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

*Vermietung:* Unsere Courtage beträgt 2,32 Nettokaltmieten inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem vereinbarten Mietpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienmietvertrages.

### 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](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.

#### 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



## ECKDATEN

Multifunktionale und moderne Gewerbefläche im OG mit ca. **47 m<sup>2</sup>**  
zzgl. Gemeinschaftsfläche

**Nettomiete:** 940€  
inkl. Gemeinschaftsfläche

**Nebenkosten:** 180 € Pauschale  
(beinhaltet alle üblichen Nebenkosten inkl. Strom- und Reinigungskosten)

**optional Kfz-Außenstellplatz:** 40 €

zzgl. 3 Nettomieten Kautions

zzgl. 2,32 NKM Provision inkl. gesetzl. MwSt.

Mietpreis versteht sich als Nettomietpreis,  
jeweils zzgl. Betriebskosten (NK) und der gesetzlich geltenden MwSt.

**Bezugsfrei: ab sofort**

## KONTAKT

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Maximilian Ritter  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Telefon: 089 / 4445566-0  
Telefax: 089 / 4445566-12  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://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.

