



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

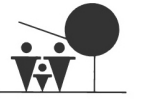


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

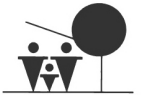
RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



Idyllisches Einfamilienhaus mit Potenzial in Schäftlarn

82069 Schäftlarn / Hohenschäftlarn





LAGEBESCHREIBUNG

BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM SÜDEN VON MÜNCHEN

MÜNCHEN & UMGEBUNG	
Innenstadt Hauptbahnhof	30 Min. Fahrzeit 35 Min. mit MVV
Wolfratshausen	15 Min. Fahrzeit 20 Min. mit MVV
Flughafen München	1 Std. Fahrzeit 1 Std. 20 Min. mit MVV
Tegernsee	1 Std. Fahrzeit 1 Std. 40 Min. mit MVV
Schliersee	1 Std. Fahrzeit 1 Std. 30 Min. mit MVV

Hohenschäftlarn ist ein besonders begehrter Ortsteil der Gemeinde Schäftlarn im südlichen Umland von München. Die Lage vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt.

Geprägt wird Hohenschäftlarn durch seine idyllische Umgebung im malerischen Isartal. Die unmittelbare Nähe zur Isar sowie zu weitläufigen Wäldern und Wiesen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten in der Natur beginnen hier praktisch direkt vor der Haustür. Ein besonderes Highlight der Region ist das traditionsreiche Kloster Schäftlarn, das das Ortsbild prägt und für kulturelle wie landschaftliche Qualität steht.

Die Infrastruktur von Hohenschäftlarn ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Weiterführende Einrichtungen und ein umfassendes Angebot sind im nahen Umfeld sowie in München schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer großer Vorteil: Über die S-Bahn-Station Hohenschäftlarn besteht Anschluss an das gesamte MVV-Netz mit direkter Verbindung in die Münchner Innenstadt. Zudem sind die Autobahnen und Bundesstraßen der Region zügig erreichbar, wodurch auch Pendler von kurzen Wegen profitieren.

Insgesamt zeichnet sich Hohenschäftlarn durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage, die hohe Lebensqualität sowie die perfekte Kombination aus Natur und Stadtnähe aus – ein idealer Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK

Adresse	Hierfür kontaktieren Sie uns bitte direkt
Flurnummer	1240/8
gesamte Grundstücksgröße	656 m ²
Gebiet	reines Wohngebiet
Erschließung	vollerschlossen

NEUBEBAUUNG

Bebaubarkeit	nach §34 BauGB (Nachbarbebauung)
Beispiel Nachbarbebauung	<ul style="list-style-type: none"> • EG + 1.OG + DG • Grundfläche von ca. 14m x 8m • ca. 250 m² Wohnfläche
vorstellbare Neubebauung	Einfamilienhaus, Doppelhaus, Zweifamilienhaus

BESTAND

Baujahr	1933
Altbestand	Ja, sanierungs- und renovierungsbedürftig
Wohnfläche	ca. 109 m ²
Nutzfläche	ca. 68 m ²
Nebengebäude	gemauerter Schuppen (10,75 m x 3 m)
Renovierung	1977, umfassende Renovierung
Heizung	Gaszentralheizung, funktionstüchtig

KAUFPREIS

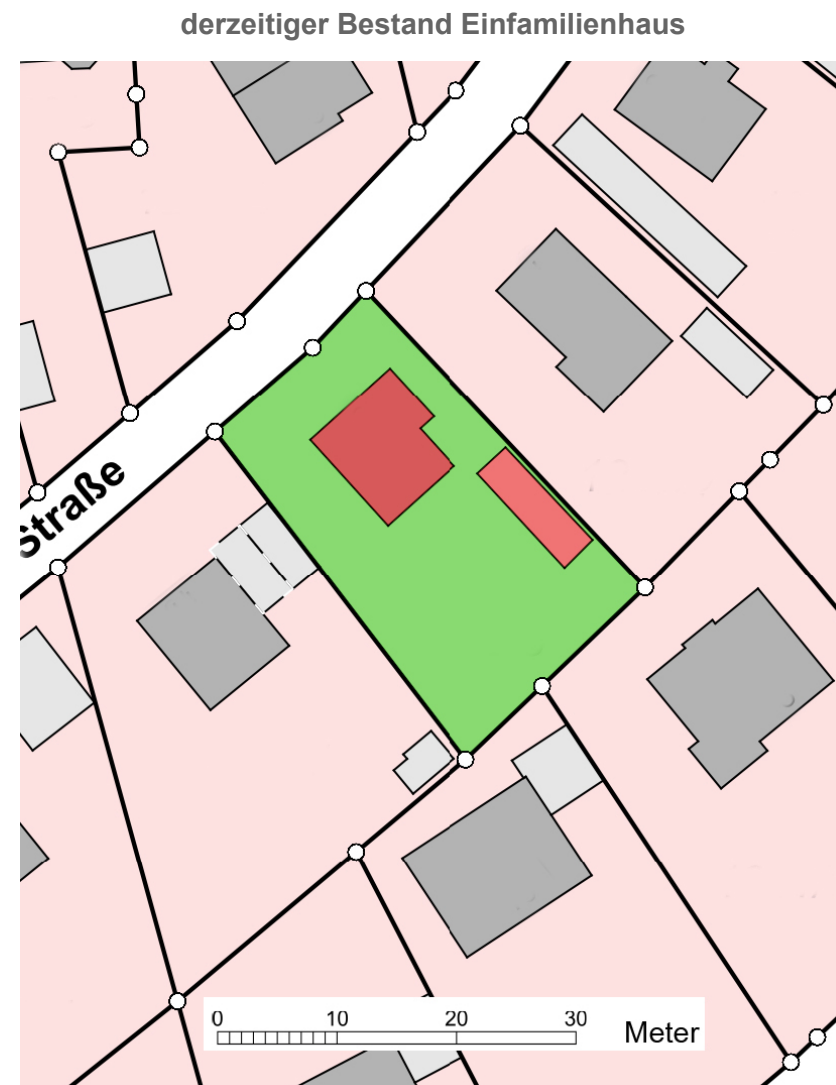
Kaufpreis	990.000 €
------------------	------------------

ALLGEMEINES

Auftragsart	qualifizierter Alleinauftrag
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

DAS GRUNDSTÜCK

Die hier exklusiv angebotene Immobilie befindet sich in begerter Wohnlage von Schäftlarn im Ortsteil Hohenschäftlarn. Mit einer weitläufigen Fläche von 656 m² präsentiert sich das Grundstück ruhig gelegen in einer Sackgasse. Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten, überwiegend aufgelockerten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen in einem familienfreundlichen Umfeld. Der Bahnhof Hohenschäftlarn liegt nur 8 Gehminuten entfernt und auch der Wald zu den Isarauen und dem Mühlbach liegt nur 5 Gehminuten entfernt.



BEBAUBARKEIT

BESTAND - SOLIDE GRUNDLAGE MIT POTENZIAL

Das bestehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1933 errichtet und 1977 umfassend renoviert und erweitert. Mit ca. 109 m² reiner Wohnfläche und ca. 68 m² Nutzfläche erstreckt sich das Einfamilienhaus über ein UG, EG und OG mit insgesamt 5 Zimmern und überzeugt durch seinen praktischen Schnitt und die optimale Ausrichtung in Richtung Süd-Ost-West.

Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Wohnküche als zentraler Lebensmittelpunkt, welche sich zu einem offenen Wohn-Ess-Kochbereich und modernen Raumkonzept umstrukturieren lassen kann. Ein praktischer Windfang gefolgt von dem Eingangsbereich mit Abstellraum und Duschbad besticht bereits durch seine optimale Raumaufteilung. Im Obergeschoss befinden sich zudem drei Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie eine großzügige Diele. Zwei der Zimmer haben den Zugang zu dem Südbalkon mit Blick in den Garten. Auch im Untergeschoss sind weitere interessante Flächen realisierbar.

Ferner befindet sich ein gemauerter Schuppen (10,75 m x 3 m) an der Nordostseite des Grundstückes mit einer Grundfläche von ca. 30 m².

Dank der soliden Bausubstanz und einer gut funktionierenden Gaszentralheizung bietet die Immobilie eine optimale Grundlage für Sanierungs- bzw. Renovierungsprojekte.

OPTION 2: NEUBAU

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung) und ermöglicht somit attraktive bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Nach erster baurechtlicher Einschätzung ist eine Bebauung mit bis zu ca. 250 m² Wohnfläche (EG + 1.OG + DG) realisierbar. Die umliegende Bebauung zeigt eine klare Struktur mit Einfamilienhäusern ähnlicher Dimensionen. Das Nachbargebäude verfügt über eine Grundfläche von ca. 14 x 8 m (ggf. bis ca. 9 m Breite möglich) und ist ebenfalls mit einem solchen Einfamilienhaus.

Damit bietet das Grundstück sehr interessante Bebauungsmöglichkeiten an.

FOTOS



FOTOS



FOTOS



FOTOS



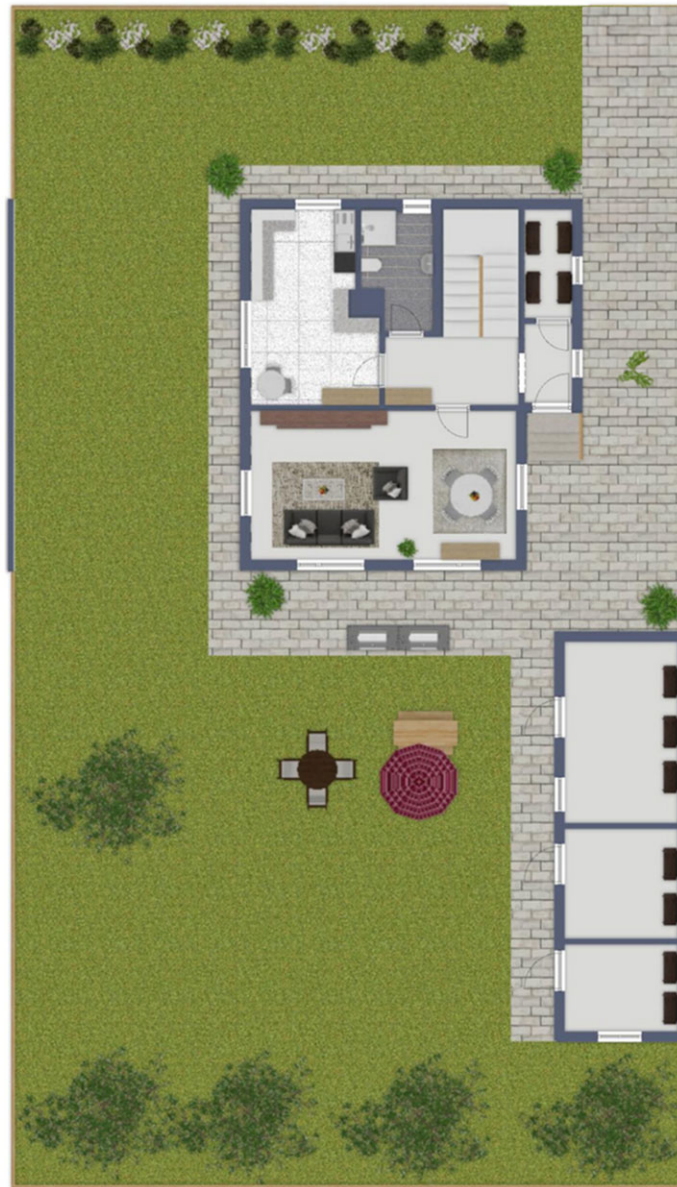
FOTOS



FOTOS

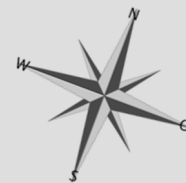


GRUNDRISS

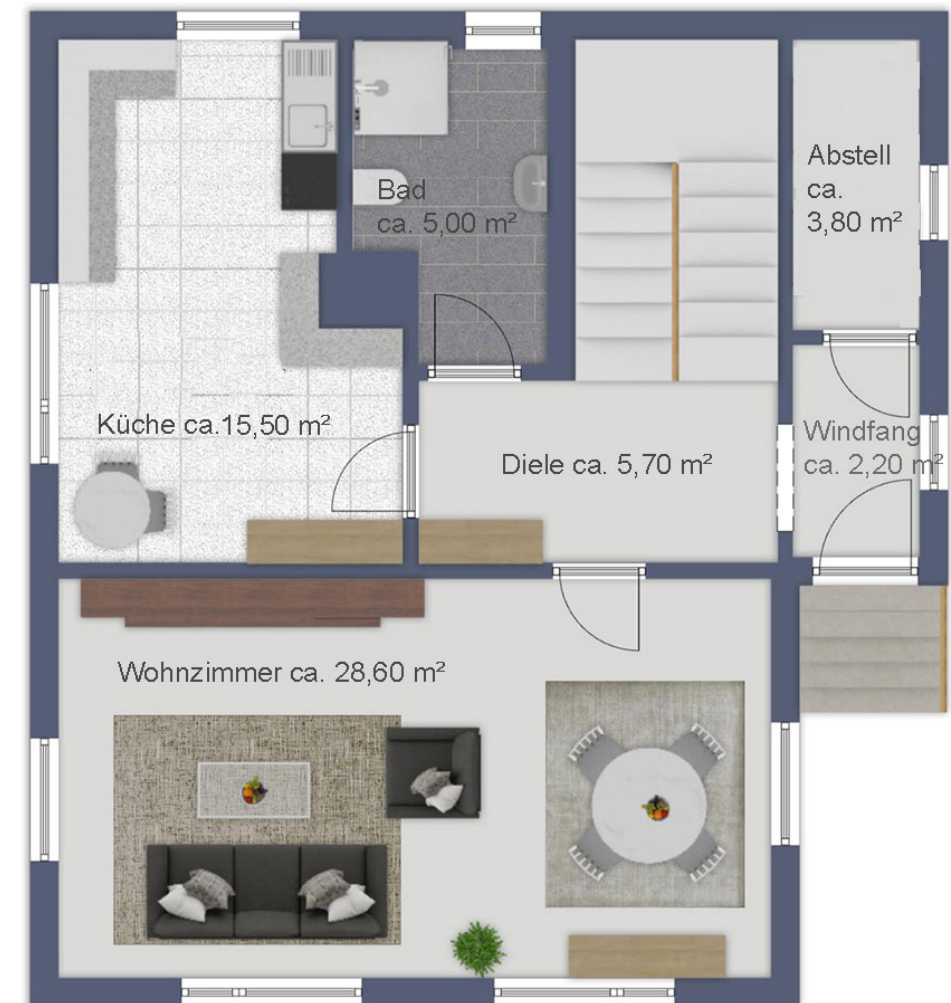


Freiflächenplan

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

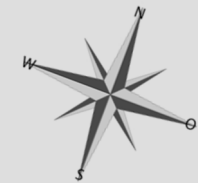


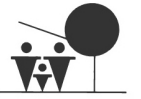
GRUNDRISS



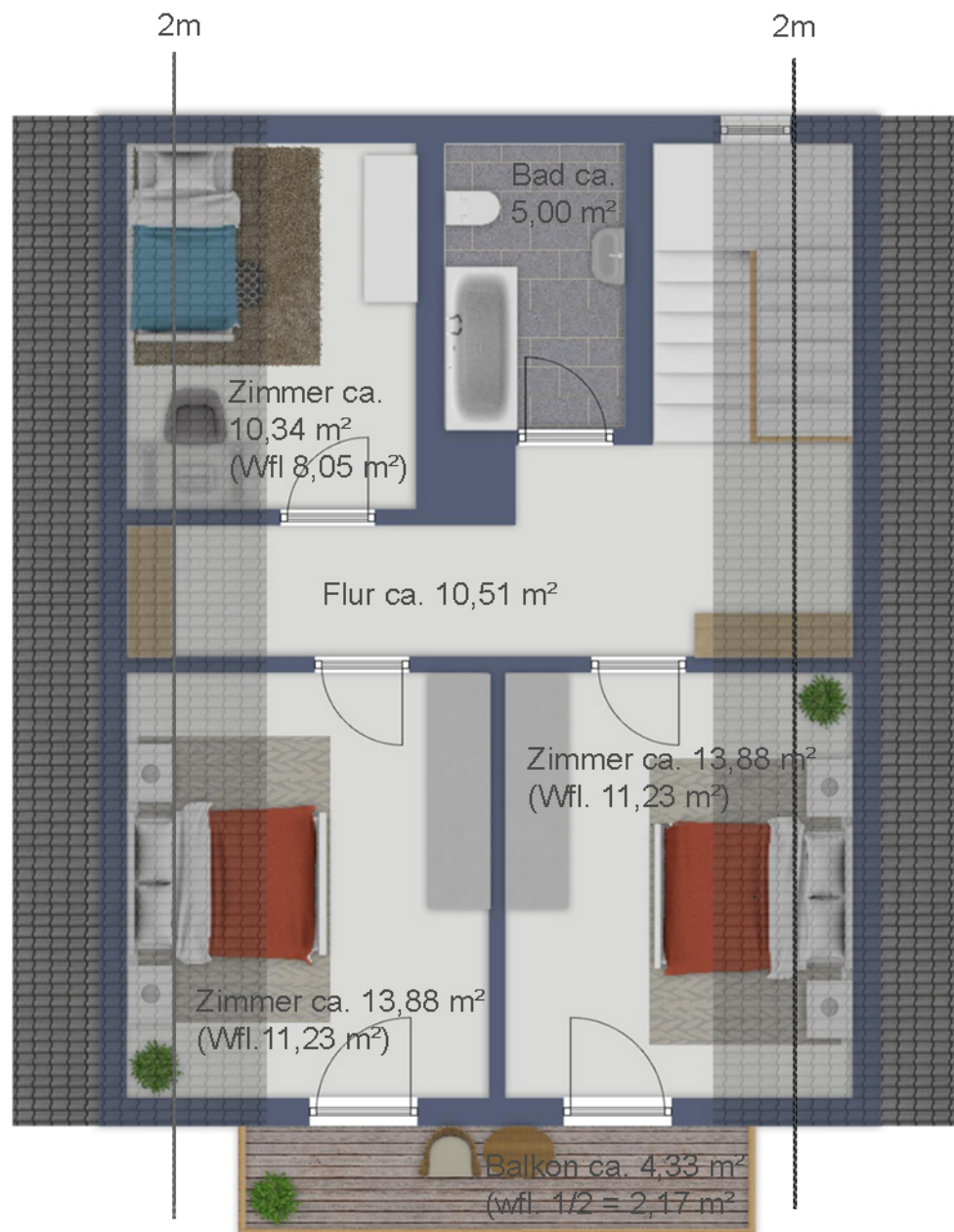
Grundriss Erdgeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



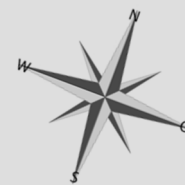


GRUNDRISS



Obergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

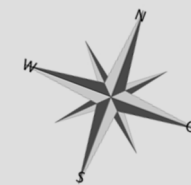


GRUNDRISS

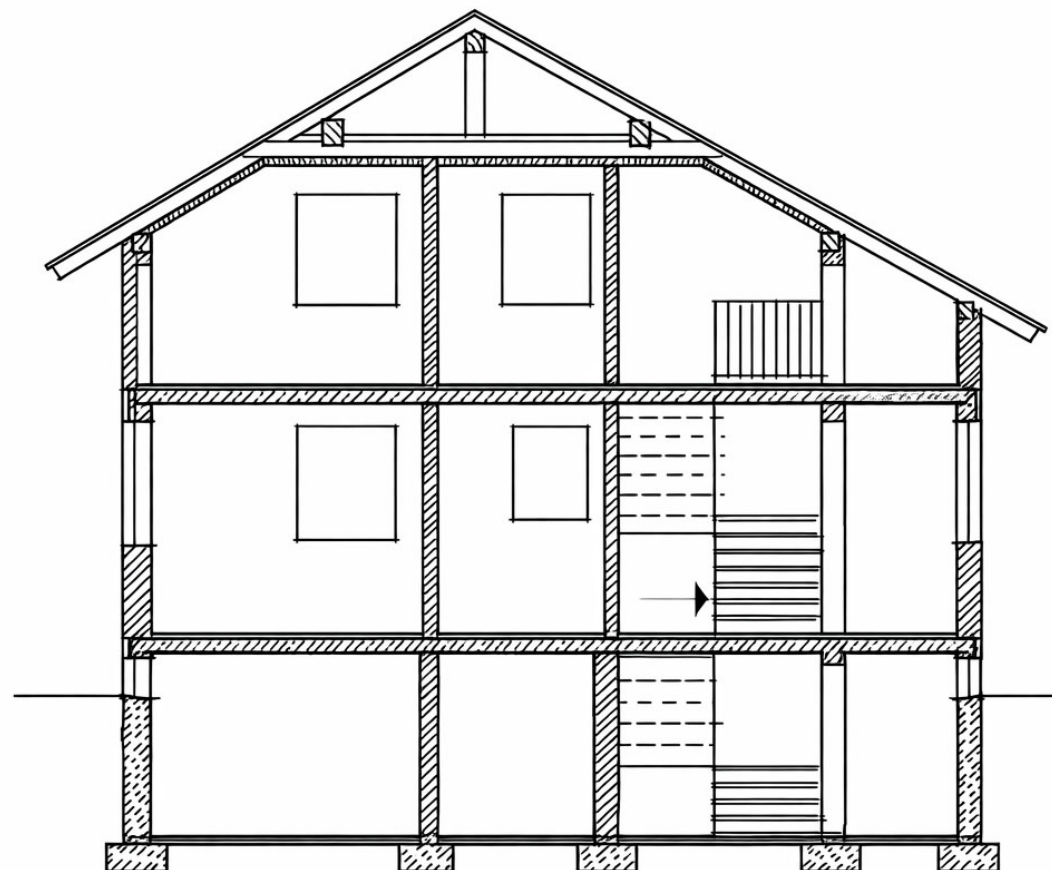


Untergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

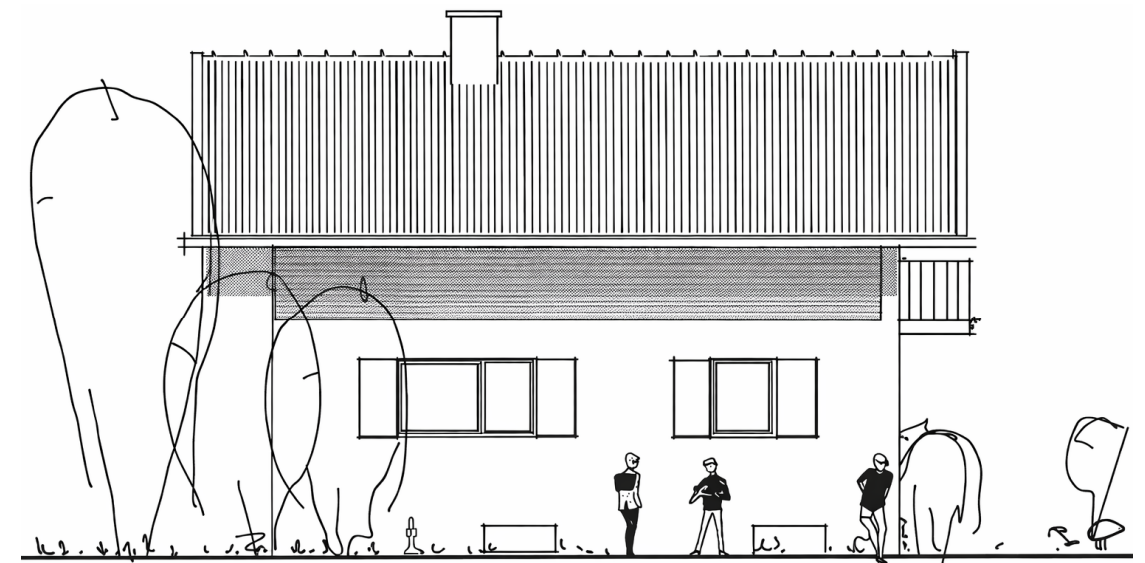


SCHNITT

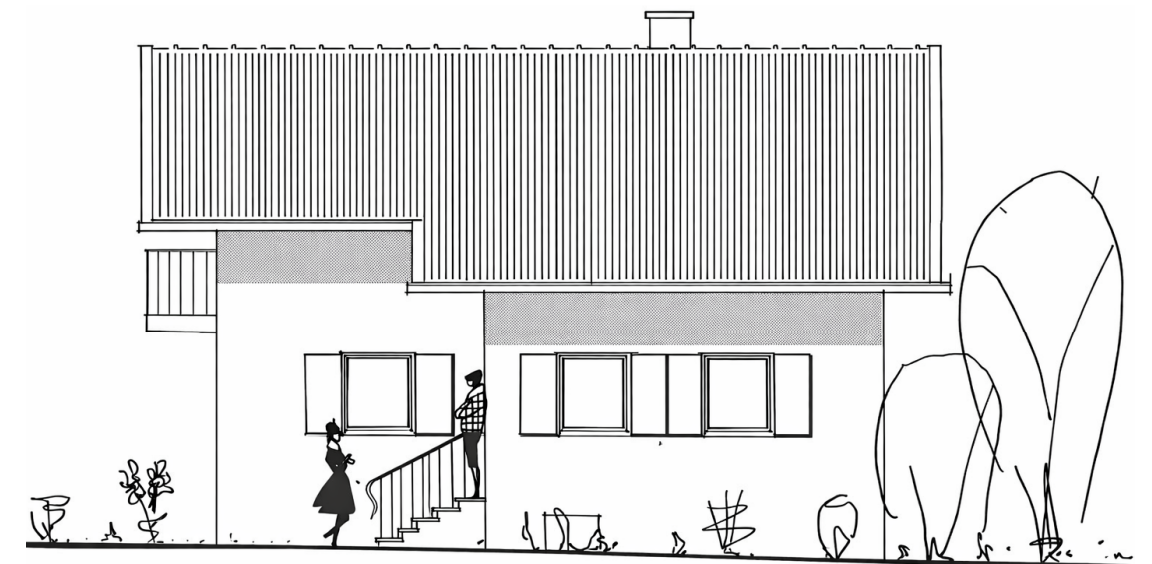


Schnitt

ANSICHTEN

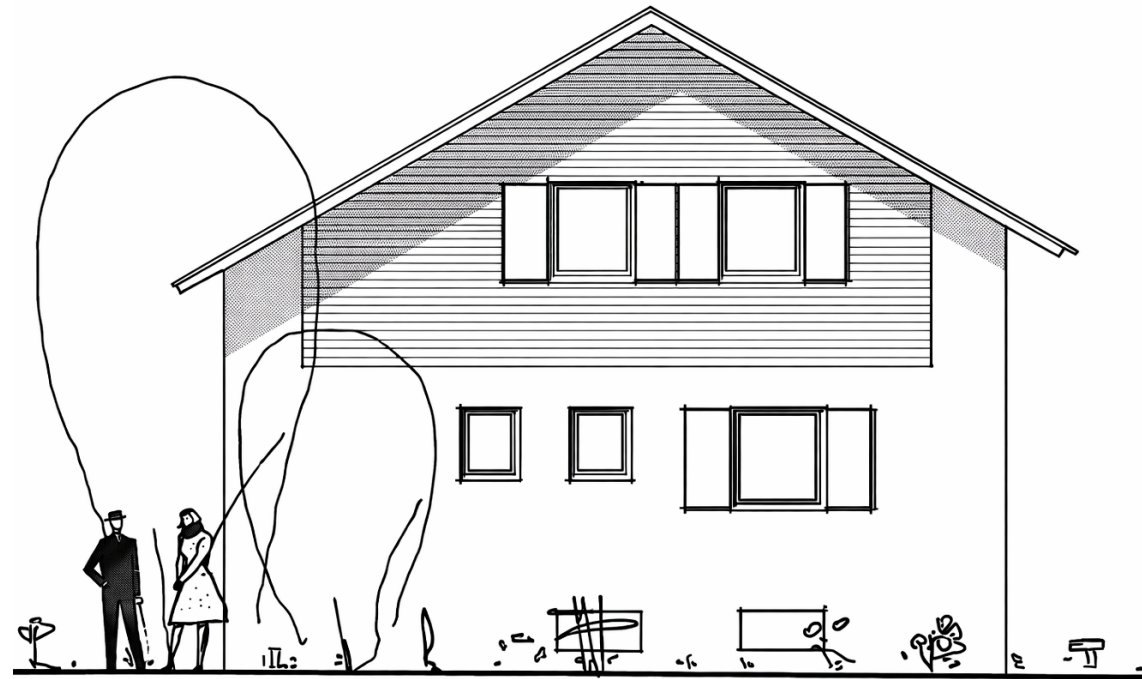


Südwestansicht

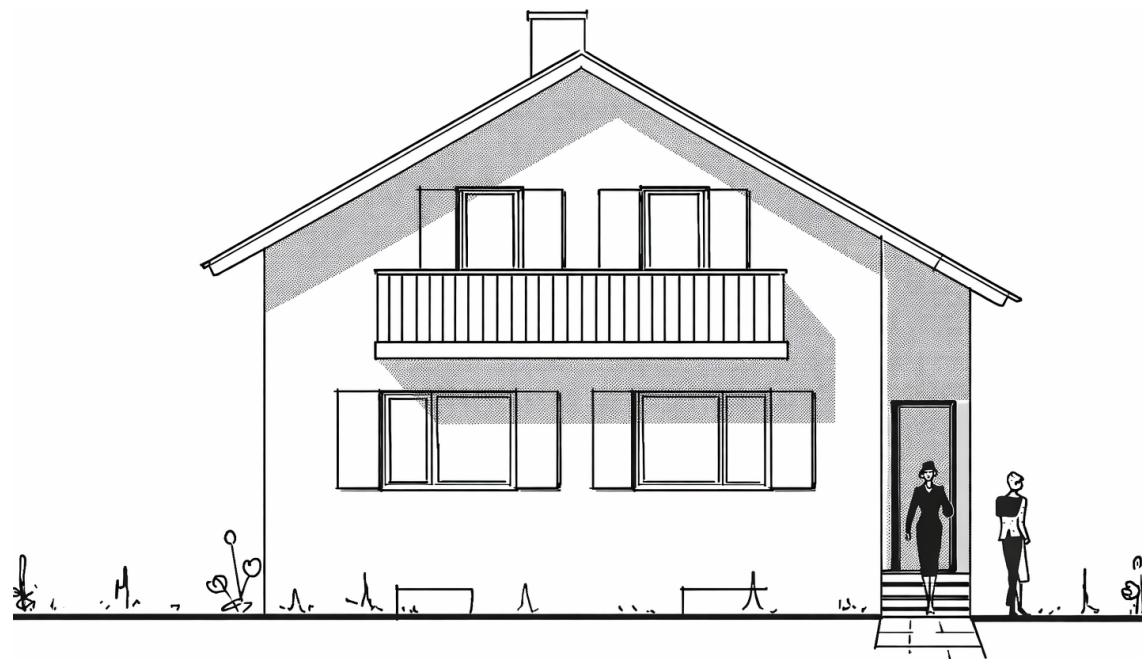


Nordostansicht

ANSICHTEN



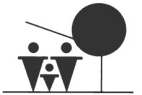
Nordwestansicht



Südostansicht

FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Windfang	2,20		2,20
	Abstellfläche	3,80		3,80
	Diele	5,70		5,70
	Bad	5,00		5,00
	Küche	15,50		15,50
	Wohnzimmer	28,60		28,60
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Zimmer	8,05	2,29	10,34
	Zimmer	11,23	2,65	13,88
	Zimmer	11,23	2,65	13,88
	Flur	10,51		10,51
	Bad	5,00		5,00
	1/2 Balkon	2,16	2,17	4,33
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Diele		7,30	7,30
	Heizung		5,80	5,80
	Waschraum		5,22	5,22
	Keller		7,20	7,20
	Abstellraum		2,80	2,80
	Werkstatt		10,20	10,20
	Keller		13,20	13,20
	Lager		6,10	6,10
Gesamt		108,98	67,58	176,56
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:

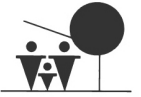
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

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
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
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.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

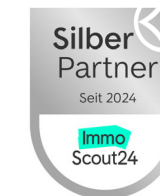
Durchführung von Behördengängen

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



www.ritter-bautraeger.de