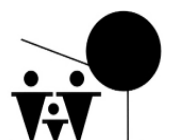


Moderne  
Laden-/ Büro- und/oder Praxiseinheit  
in zentraler Lage von Gmund am Tegernsee



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



## Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein individuelles und hochwertiges Wohn- und Geschäftsgebäude im Ortskern von Gmund am Tegernsee.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss, verfügt über eine ca. 100 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Ladenfläche, drei weitere Büroräume, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, eine Kammer und einen Serverraum. Die großen Fensterflächen rund um die Gewerbeeinheit bieten die ideale Möglichkeit Produkte, Waren oder auch Dienstleistungen bestens zu repräsentieren.

Die Einheit wurde mit einem hochwertigen Steinbelag ausgestattet. Beheizt wird die komplette Gewerbeeinheit mit einer Fußbodenheizung. Ein Aufzug verbindet alle Etagen miteinander, sodass Sie ohne Probleme vom Erdgeschoss in die Tiefgarage gelangen.

Rund um die Gewerbeeinheit befindet sich eine große Anzahl öffentlicher Parkplätze. Zwei ebenerdige TG-Stellplätze und zwei Außenstellplätze sind der Einheit zugeordnet.

## Merkmale & Ausstattung

Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit einer Bruttogesamtfläche von ca. 182 m<sup>2</sup>  
(Fläche nach aktuellem Grundriss ca. 179,35 m<sup>2</sup>)

großzügige Laden-/Verkaufsfläche  
3 weitere Büroräume  
Badezimmer mit Dusche  
Gäste-WC  
Abstellkammer + Serverraum  
Fußbodenheizung  
2 x TG-Stellplätze  
2 x Außenstellplätze

### Mögliche Verwendungen:

Büro, Praxis, Büro mit Lagerung, Schulung usw.

Gewerbebesatz der Gemeinde Gmund am Tegernsee: 350 v.H.

## Lage

Autobahnauffahrt Holzkirchen (A8): ca. 15 Minuten  
Bahnhofstation Gmund am Tegernsee: 10 Gehminuten  
Hauptbahnhof München: ca. 1 Stunde mit der BRB  
Flughafen München: ca. 50 Fahrminuten  
Bad Wiessee: ca. 5 Fahrminuten  
Tegernsee: ca. 6 Fahrminuten  
Rottach-Egern: ca. 11 Fahrminuten

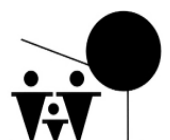


Moderne  
Laden-/ Büro- und/oder Praxiseinheit  
in zentraler Lage von Gmund am Tegernsee

## Fotos Außenansicht



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



Fotos Ladenfläche



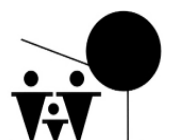
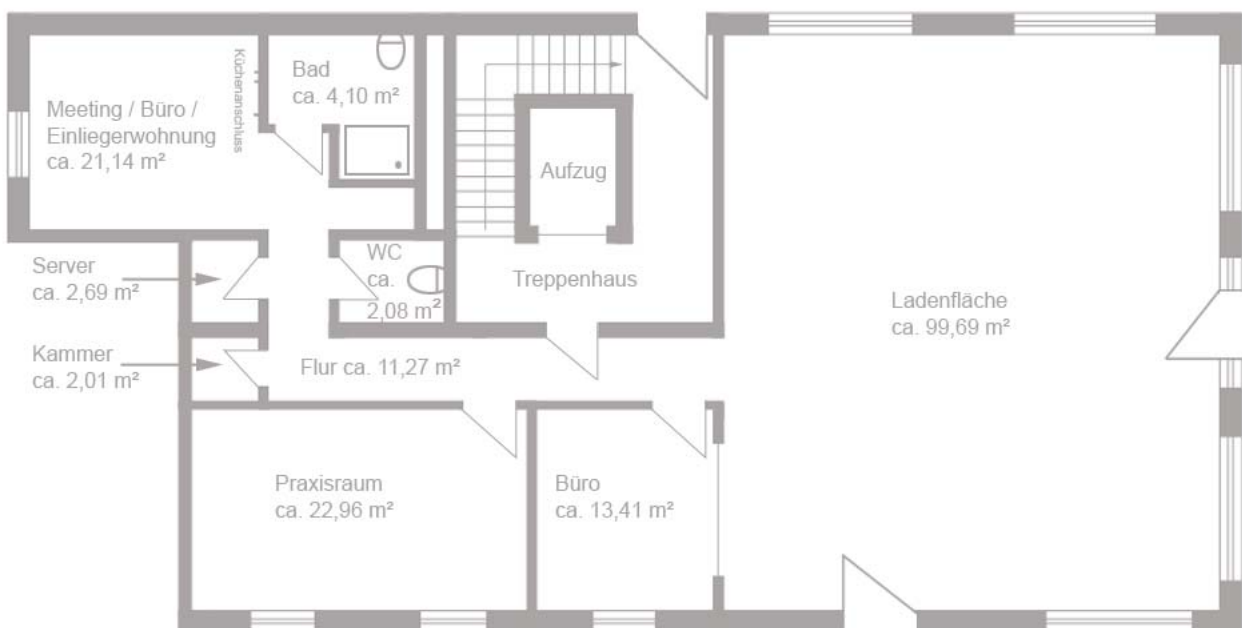
Fotos Büroräume



Fotos Flur / Gäste-WC



## Grundriss mit aktueller Raumaufteilung



## Grundriss mit alter Raumaufteilung und Stellplatzsituation





## 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 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.

### 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)

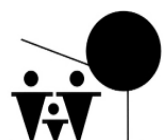
An die

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

**Laden-/ Büro- und/oder Praxiseinheit** : Bruttomietfläche gesamt ca. 182 m<sup>2</sup>  
Fläche nach aktuellem Grundriss ca. 179,35 m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete: **2.800 €**  
2 Außenstellplatz: á **30 €**  
2 TG-Stellplätze: á **50 €**  
Nebenkosten: **400 €**

Warmmiete: **3.360 €**  
zzgl. **19% MwSt.**

Bruttowarmmiete: **3.998,40 € inkl. gesetzl. MwSt.**

zzgl. 3 Nettokaltmieten Kaution

zzgl. 2,38 NKM Provision inkl. gesetzl. MwSt.

**Bezugsfrei:** 01.05.2023

**Mietvertragsdauer:** 5 Jahre

## KONTAKT

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Maximilian Ritter  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

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)

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Im Interesse der Vermieters 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

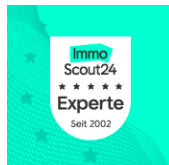
Ermittlung der Bebaubarkeit Ihres Grundstücks

Notariatsrat a.D. zur Beratung aller notarieller Verträge

Hausinterne Hausverwaltung

Fachkompetente Rundumberatung

**Alles aus einer Hand!**



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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

