

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon in Deisenhofen

82041 DEISENHOFEN



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de



LAGEBESCHREIBUNG

BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN

Die eigenständige Gemeinde Oberhaching erfreut sich insbesondere bei Familien, Sport- und Naturliebhabern an äußerster Beliebtheit.

Eingebettet in üppiges Grün erstreckt sich die Gemeinde entlang des Perlacher/Grünwalder/- und Deisenhofener Forsts und dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen. Modernes Landleben in einer familienorientierten, traditionellen Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur zur Münchner Innenstadt (ca. 15 km) macht Oberhaching zu einer der Spitzenlagen im Münchner Süden.

In Oberhaching/Deisenhofen sind jegliche Schulformen vorhanden, welche alle in Fuß- und Fahrradnähe zu erreichen sind. Seien es zahlreiche KiTas und Kindergärten, zwei Grundschulen, eine in naher Zukunft neu erbaute Realschule und FOS, wie auch das Oberhachinger Gymnasium mit sprachlichem sowie naturwissenschaftlich-technologischem Zweig. Für die Schüler der Munich International School oder der Pater-Rupert-Meier-Schulen verkehren Schulbusse.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine Cafés und feine Restaurants findet man hier neben dem Feinkostladen Kraut & Rüben oder anderen ortsüblichen Einzelhandelsgeschäften. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei. Freizeit- und Erholung? Suchen Sie sich etwas aus!

Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege. Das aus natürlichen Quellen gespeiste Further-Naturbad bietet im Sommer die passende Erfrischung. Der beliebte Deiningener Weiher lädt zum Baden ein und das nahe Isartal zu langen Spaziergängen. Der Grünwalder Forst bietet mit dem Walderlebniszentrum Adrenalin im Kletterpark. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunnthäl und Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

Auch für Wochenend-Ausflüge in die Berge oder zu den umliegenden Seen ist Oberhaching mit der Anbindung an die A8/A995 der ideale Ausgangspunkt. Sei es ein Ausflug an den Chiemsee, Tegernsee, Schliersee, Starnberger See oder Ammersee - Sie haben die Qual der Wahl.

Die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen (S3 Holzkirchen-Mammendorf) verbindet den Ort mit München und dem Umland. Weiterhin hält in Deisenhofen der RB (direkte Verbindung nach Rosenheim und zum Münchner Hbf). Diverse Buslinien verbinden Deisenhofen mit umliegenden Orten wie z.B. Neuperlach Süd, Grünwald, Höllriegelskreuth, Dietramszell, Geretsried, Sauerlach, Putzbrunn, Haar, Heimstetten, Endlhausen und Wolfratshausen.

UMLAND

BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN



OBERHACHING & UMGEBUNG

<u>Hauptbahnhof</u>	<u>30 Min. Fahrzeit & MVV</u>
<u>Flughafen München</u>	<u>48 Min. Fahrzeit 1 Std. 10 Min. MVV</u>
<u>Starnberger See</u>	<u>35 Min. Fahrzeit</u>
<u>Tegensee</u>	<u>35 Min. Fahrzeit 48 Min. mit MVV</u>
<u>Ammersee Herrsching</u>	<u>55 Min. Fahrzeit</u>
<u>Garmisch-Patenkirchen</u>	<u>1 Std. 10 Min. Fahrzeit</u>
<u>Brixental & Kitzbühel</u>	<u>1 Std. 30 Min. Fahrzeit</u>

ANBINDUNG DEISENHOFEN

S-Bahn S3

Haltestellen Deisenhofen und Furth (Zone M)

Mammendorf - Maisach - München - Deisenhofen - Holzkirchen

RB

Rosenheim – Bad Aibling – Bruckmühl - Kreuzstraße – Holzkirchen – Deisenhofen –
Solln - Siemenswerke - Mittersending - Harras – München Hbf

5 MVV-Buslinien

(222, 224, 226, 227, 381) für öffentlichen Nahverkehr

On-Demand Service FLEX



OBJEKTbeschreibung

Das hier exklusiv angebotene Objekt befindet sich am Rande von Deisenhofen. Das Ortszentrum ist über einen schönen Fußweg durch das Gleisental in nur ca. 8 Gehminuten erreichbar.

Die Wohnung ist Teil einer im Jahr 1993 errichteten und gepflegten Wohnanlage, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus. Die Gebäude wurden in massiver Bauweise errichtet. Die Tragkonstruktion besteht aus Stahlbeton und Mauerwerk; die Innenwände sind überwiegend als Mauerwerkswände ausgeführt.

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des südlichen Mehrfamilienhauses und ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Zudem wurde sie im Jahr 2024 umfassend und hochwertig modernisiert.

Das Raumangebot umfasst eine großzügige Diele mit praktischer Abstellkammer, einen geräumigen Wohn-/Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.

An warmen Sommertagen lädt der überdachte, nach Westen ausgerichtete Balkon mit herrlichem Weitblick zu entspannten Stunden im Freien ein.

Zur Wohnung gehören außerdem ein ca. 7 m² großes Kellerabteil im Untergeschoss sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der aufgrund seiner guten Zufahrt komfortabel zu befahren ist.

Der durchdachte Grundriss und die angenehm geschnittenen Räume ermöglichen eine vielseitige und gute Möblierbarkeit. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m² bietet die Wohnung zudem eine attraktive Größe für unterschiedliche Wohnkonzepte. Aufgrund der guten Lage und des gefragten Wohnungszuschnitts eignet sie sich sowohl zur Eigennutzung als auch hervorragend als Kapitalanlage.

Die Wohnanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten und gut instand gehaltenen Zustand. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über Fernwärme.



HIGHLIGHTS

LAGE

- gute Lage
- wenige Gehminuten zum Deisenhofener Zentrum

ALLGEMEIN

- gepflegte, gut instandgehaltene Wohnanlage
- 2 Mehrfamilienhäuser und 1 Doppelhaus
- Sammeltiefgarage mit Fahrradabstellfläche
- Heizung: Fernwärme 2019
- vollunterkellert
- konventionelle Bauweise

WOHNUNG

- vollumfängliche Modernisierung im Jahr 2024
- 3 Zimmer
- 1. Stockwerk
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- separater Küchenbereich
- Masterschlafzimmer
- weiteres Zimmer zur flexiblen Nutzung
- Badezimmer mit Dusche
- großer West-Balkon
- guter Schnitt
- abgeschlossener ca. 7 m² großer Kellerabteil
- 2-fach-verglaste Holzfenster
- Außenjalousien
- Kabelanschluss
- Einzelstellplatz in Tiefgarage



OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde / Stadtteil	82041 Oberhaching
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus in Wohnanlage
Wohnanlage	2 Mehrfamilienhäuser, 1 Doppelhaus
Verwaltung	WEG
Aufzug	nein
Baujahr	1993
Zustand	gepflegt, instandgehalten

WOHNUNG

Miteigentumsanteil	43,98 / 1.000 Wohnung 2 / 1.000 Tiefgarage
Wohngeld	380 € davon auf Mieter umlagefähig ca. 268 €
Rücklagen gesamt Stand 31.12.2025	71.839,98 € anteilig Wohnung 7.346,19 €
Wohnfläche	ca. 76 m²
Nutzfläche	ca. 10 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Bäder	1
Zustand	modernisiert
Bezug	frei werdend



OBJEKTDATEN

Etage	1.OG
Kellerabteil	ja, separates Kellerabteil ca. 7 m ²
Stellplatz	ja, Einzelstellplatz in Tiefgarage

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme
Heizungstyp	Heizkörper, Radiatoren
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	B
Kennwert	58 kWh/(m ² *a)

KAUFPREIS

Kaufpreis	585.000 €
Tiefgaragenstellplatz	20.000 €
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuerin	Herr Maximilian Ritter

FOTOS



Hauseingang

FOTOS

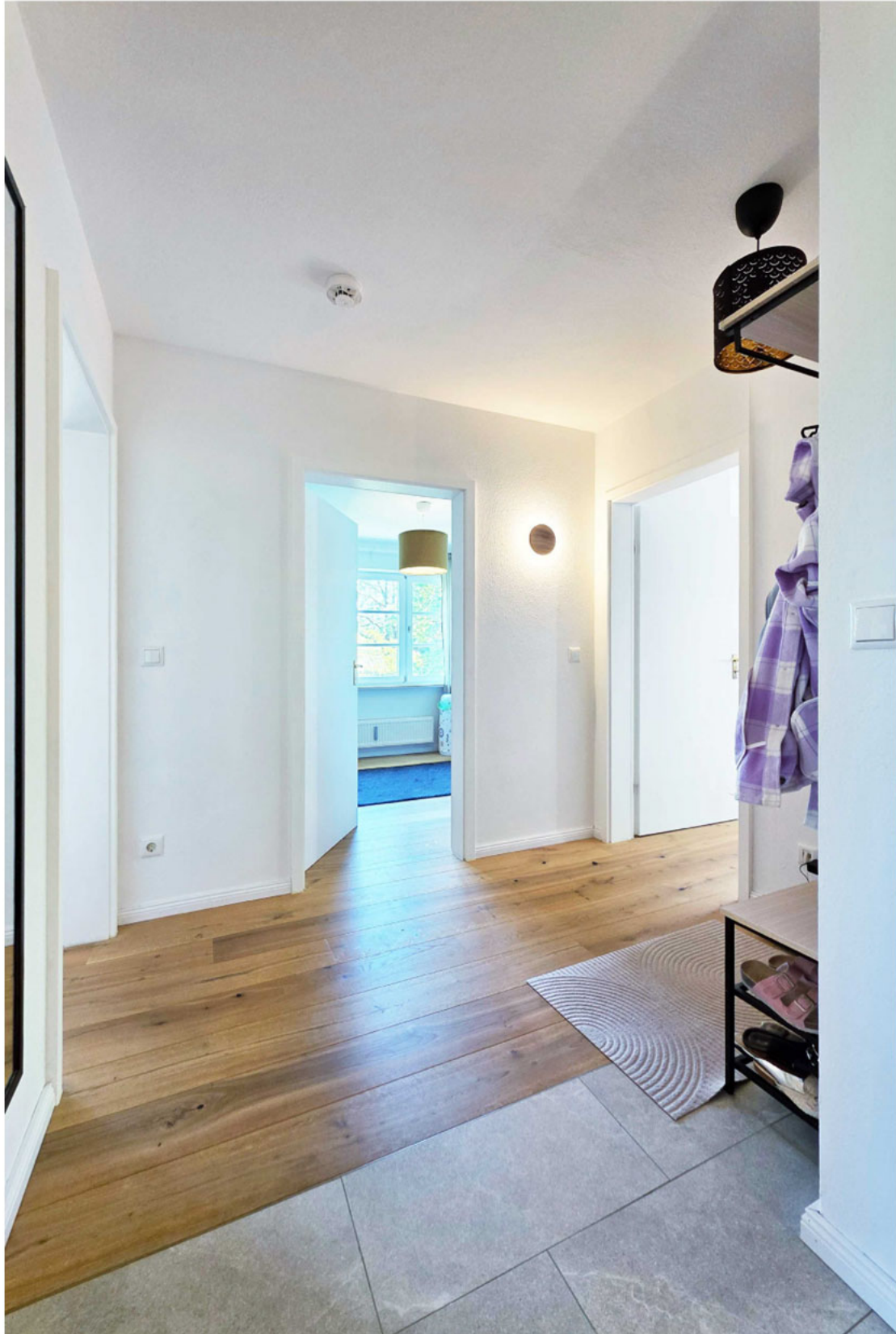


Wohn-/Essbereich

Wohn-/Essbereich



FOTOS



Diele

FOTOS



Küche

FOTOS



Schlafzimmer

Kinderzimmer



FOTOS



Badezimmer

FOTOS



Balkon

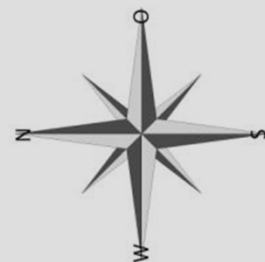
Außenansicht





GRUNDRISS WOHNUNG

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





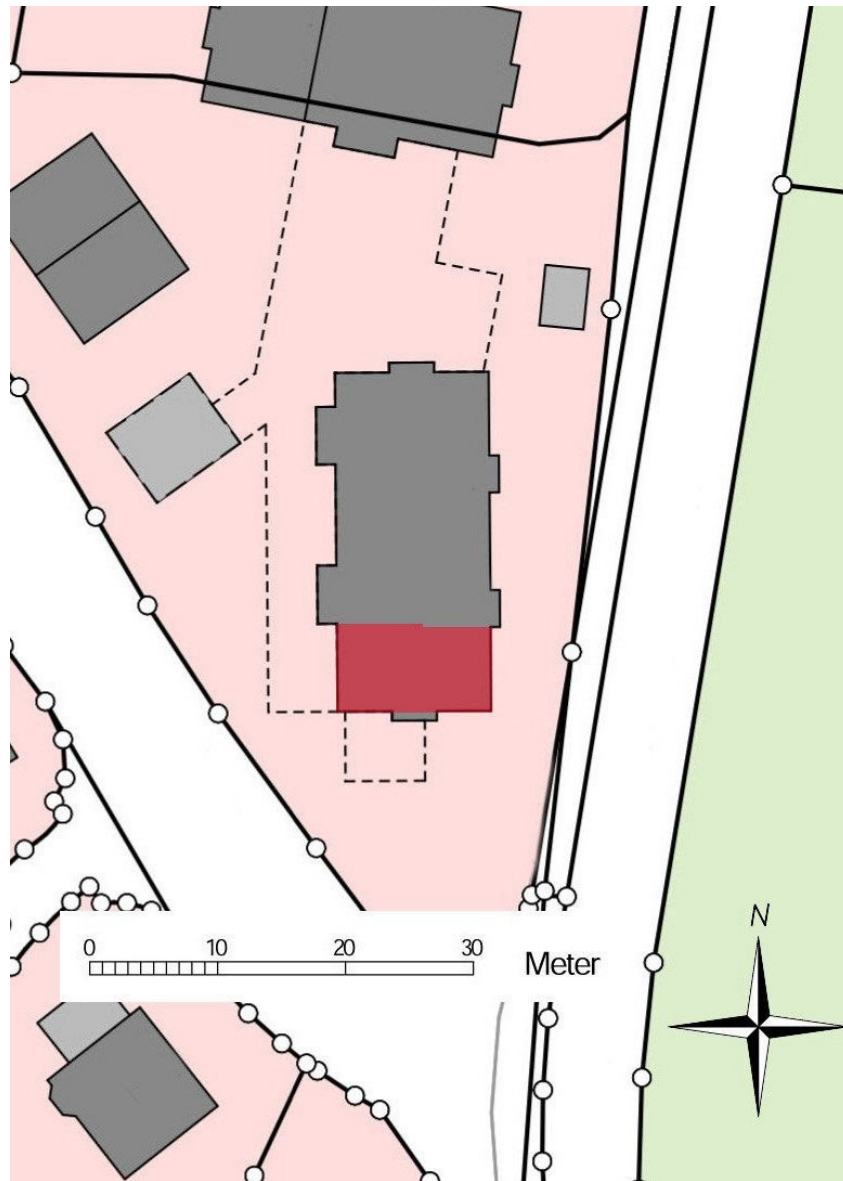
WOHN-/NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Wohnbereich	28,04		28,04
Kind	11,27		11,27
Eltern	15,23		15,23
Diele	7,40		7,40
Bad	4,83		4,83
Küche	6,63		6,63
Balkon	2,99	3,00	5,99
Kellerabteil		7,00	7,00
Gesamt	76,39	10,00	86,39

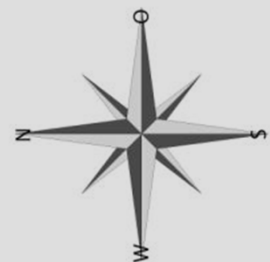
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



LAGEPLAN



LAGEPLAN





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 Maklerdienst 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.

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.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

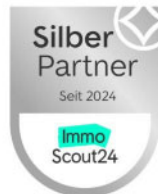
Durchführung von Behördengängen

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



www.ritter-bautraeger.de