



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

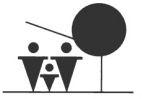


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

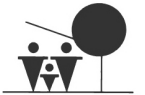
RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung
in zentraler Lage von Oberhaching**

KYBERGSTR. 41
82041 OBERHACHING





LAGEBESCHREIBUNG

BEGEHRTER VORORT IM MÜNCHNER SÜDEN



Das gepflegte und kleine Wohnhaus befindet sich in der eigenständigen Gemeinde Oberhaching im Münchner Süden, welche sich äußerster Beliebtheit erfreut.

Eingebettet in üppiges Grün erstreckt sich die Gemeinde entlang des Perlacher, Grünwalder und Deisenhofener Forsts und dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen. Eine hervorragende 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.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine Cafés und feine Restaurants findet man hier neben anderen ortsüblichen Einzelhandelsschäften.

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 Brunnthal und der 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 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 mit dem Meridian während den Hauptverkehrszeiten ca. zweimal pro Stunde angeboten). Diverse Buslinien verbinden Deisenhofen mit umliegenden Orten wie z.B. Neuperlach Süd, Grünwald, Höllriegelskreuth, Dieterszell, Geretsried, Sauerlach, Putzbrunn, Haar, Heimstetten, Endlhausen und Wolfratshausen.

OBJEKTbeschreibung

WOHNANLAGE

Die 2-Zimmer-Wohnung liegt in zentraler Lage von Oberhaching, wenige Gehminuten von der S-Bahn Deisenhofen sowie der Bahnhofstraße mit jeglichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Die Anlage wurde 1998 als kleine, überschaubare Wohnanlage mit insgesamt 15 Wohnungen erbaut.

WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt mit einem attraktiven Schnitt und ruhigem Ambiente in zentraler Lage.

Über den Flur erreichen Sie das helle Wohnzimmer mit Zugang auf den großzügigen und überdachten Süd-Ost-Balkon, ausgerichtet in dem von der Straße abgewandten Teil der Wohnanlage und lädt somit zu sommerlichen Abendstunden im Freien ein.

Die über einen Durchgang angeschlossene Küche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet (keine Spülmaschine) und wird von Vermieterseite aus zur Verfügung gestellt.

Außerdem befindet sich in der Wohnung noch ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusch-Badewanne und WM-Anschluss.

Zur Wohnung gehört des Weiteren ein großes Kellerabteil.

Es ist kein TG-Stellplatz zugeordnet, es findet sich jedoch immer ein Stellplatz in der Nähe.

MERKMALE

- zentrale Lage
- kleine Wohnanlage mit 15 Wohnungen
- 1. Obergeschoss
- 1 Schlafzimmer
- halboffene Einbauküche
- Badezimmer mit Dusch-Badewanne und WM-Anschluss
- Parkettboden
- überdachter Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung
- grüner Ausblick in Innenhof der Wohnanlage
- großes abgeschlossenes Kellerabteil
- Fernwärme
- kein TG-Stellplatz

OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	Kybergstr. 41 in 82041 Oberhaching
Gebäudetyp	Wohnanlage mit 15 Einheiten
Baujahr	1998
Aufzug	nein

WOHNUNG

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Möblierung	nein
Mietzeit	unbefristet
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 52 m ²
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Zimmer	2
Einbauküche	ja
Balkon	ja
Bezug	01.03.2025

ENERGIE AUSWEIS

Heizungsart	Fernwärme
Energieeffizienzklasse & Kennwert	97,8 kWh/(m ² *a)

MIETPREIS

monatliche Kaltmiete	840 €
Nebenkosten	160 €
monatliche Warmmiete	1.000 €
Kaution	3 Nettomonatsmieten
Provision	provisionsfrei

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung

FOTOS



Ausblick

FOTOS



ruhige Anliegerstraße

FOTOS



Wohnbereich mit Durchgang zur Küche

Hauseingang



Wohnbereich



FOTOS



Küche

FOTOS



Schlafzimmer

überdachter Balkon



Badezimmer



	Wohn- fläche	Nutz- fläche	Ge- samt
Wohnbe- reich	24,10		24,10
Schlafzim- mer	12,30		12,30
Küche	4,80		4,80
Flur	4,30		4,30
Bad	4,50		4,50
Balkon	2,30	2,30	4,60
Kellerabteil		5,40	5,40
Gesamt	52,30	7,70	60,00



Grundriss 1. Obergeschoss

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Alle Maße sind Circaangaben 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

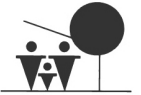
Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir, die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Ihnen eine geeignete Vertragsangelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber 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.



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.

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.



FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

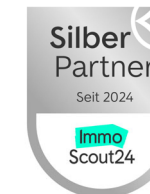
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Mietverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de