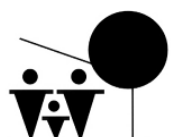


3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung  
mit sonnigem Balkon  
in sehr guter Lage von 82041 Oberhaching



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)



## DER ORT

Oberhaching, gelegen im Südosten Münchens, ist eine Flächengemeinde mit über 14.000 Einwohnern. Die Gemeinde verbindet anspruchsvoll-ländliches Wohnen und lebendige Traditionspflege mit der Nähe zur Landeshauptstadt München und zu südbayerischen Naherholungsgebieten.

Die Infrastruktur Oberhachings lässt keine Wünsche offen. In fußläufig erreichbarer Nähe befindet sich das Schulzentrum (Grundschule, Mittel- und Wirtschaftsschule, Gymnasium und die zukünftige Realschule und FOS) sowie die Gemeindeverwaltung. Der Ort verfügt über 8 Kindergärten sowie Krippen und Horte. Die Volkshochschule bietet ein anspruchsvolles und reichhaltiges Programm. Kirchen sowie eine Vielzahl unterschiedlichster Vereine ergänzen das vielseitige Angebot dieser lebendigen und traditionsreichen Gemeinde.

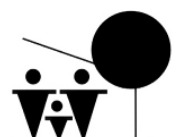
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei.

Der wohl bekannteste Ortsteil ist Deisenhofen, der über einen eigenen S-Bahn-Anschluss (S3, Meridian und BOB) verfügt, wodurch Pendler fast rund um die Uhr in 10-minütigem Takt in nur 25 Minuten Fahrzeit bis zum Marienplatz gelangen. Diverse Buslinien verbinden den Ort mit den umliegenden Gemeinden und auch die BAB München-Salzburg ist verkehrsgünstig zu erreichen, um schnell in Richtung München oder in die Berge zu kommen.

Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege im Nahe gelegenen Deisenhofner Forst und dem Naturschutzgebiet Gleißental. Ob Radeln, Joggen oder Nordic Walking, Sie kommen aus der Tür und können gleich loslegen. Das aus natürlichen Quellen gespeiste Further-Naturbad bietet zudem an heißen Sommertagen die passende Erfrischung.

Weiterhin kann man im Sommer auch zum Deininger Weiher, der mit dem Fahrrad oder Auto leicht zu erreichen ist, zum Baden gehen und im Winter lädt der See zum Eisstockschießen ein.

Mit dem Chiemsee im Südosten, dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen und der Alpenkulisse im Süden kann es für Sie ein schöner Heimatort werden.



## DIE WOHNANLAGE

Die gepflegte Wohnanlage, welche im Jahr 2001 erbaut wurde, umfasst insgesamt acht Wohneinheiten, bei welchen es sich um sechs Wohnungen und zwei Eckhäuser handelt. Die hier angebotene, gut geschnittene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (2. Stock) dieser Anlage.

## DIE WOHNUNG

Die Wohnung besteht aus einem geräumigen Flur, einem Schlafzimmer, einem Büro bzw. Kinderzimmer, einem Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, einer separaten Küche und einem offenen und hellen Wohn- und Essbereich, von welchem man Zugang auf den überdachten und sonnigen Süd-West-Balkon hat.

In den Wohn- und Schlafräumen wurden neue Böden verlegt. Zudem verfügt die Wohnung über eine Einbauküche inkl. Elektrogeräten (neuer Herd bzw. Ofen).

Im Keller des Hauses befindet sich ein Wasch- und Trockenraum, in welchem ein Anschluss für eine eigene Waschmaschine und einen Trockner vorhanden ist.

Weiterhin gehören zur Wohnung noch ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein geräumiges Kellerabteil und ein Außenstellplatz.

## AUSSTATTUNG & MERKMALE

sehr zentrale und dennoch ruhige Lage

Baujahr: 2001

attraktiver Grundriss

heller Wohn- und Essbereich

großzügiger Süd-West-Balkon

Einbauküche inkl. Elektrogeräten

Verdunkelungsrollos im Schlafzimmer

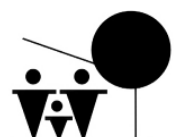
geräumiges Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

separater Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Keller

Außenstellplatz

großzügiges Kellerabteil

gemeinschaftlicher Fahrradraum





Wohn- und Essbereich



Küche



Schlafen



Kind / Büro



Badezimmer



Flur

3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung  
mit sonnigem Balkon  
in sehr guter Lage von 82041 Oberhaching

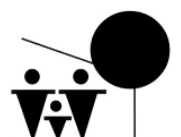
FOTOS



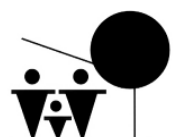
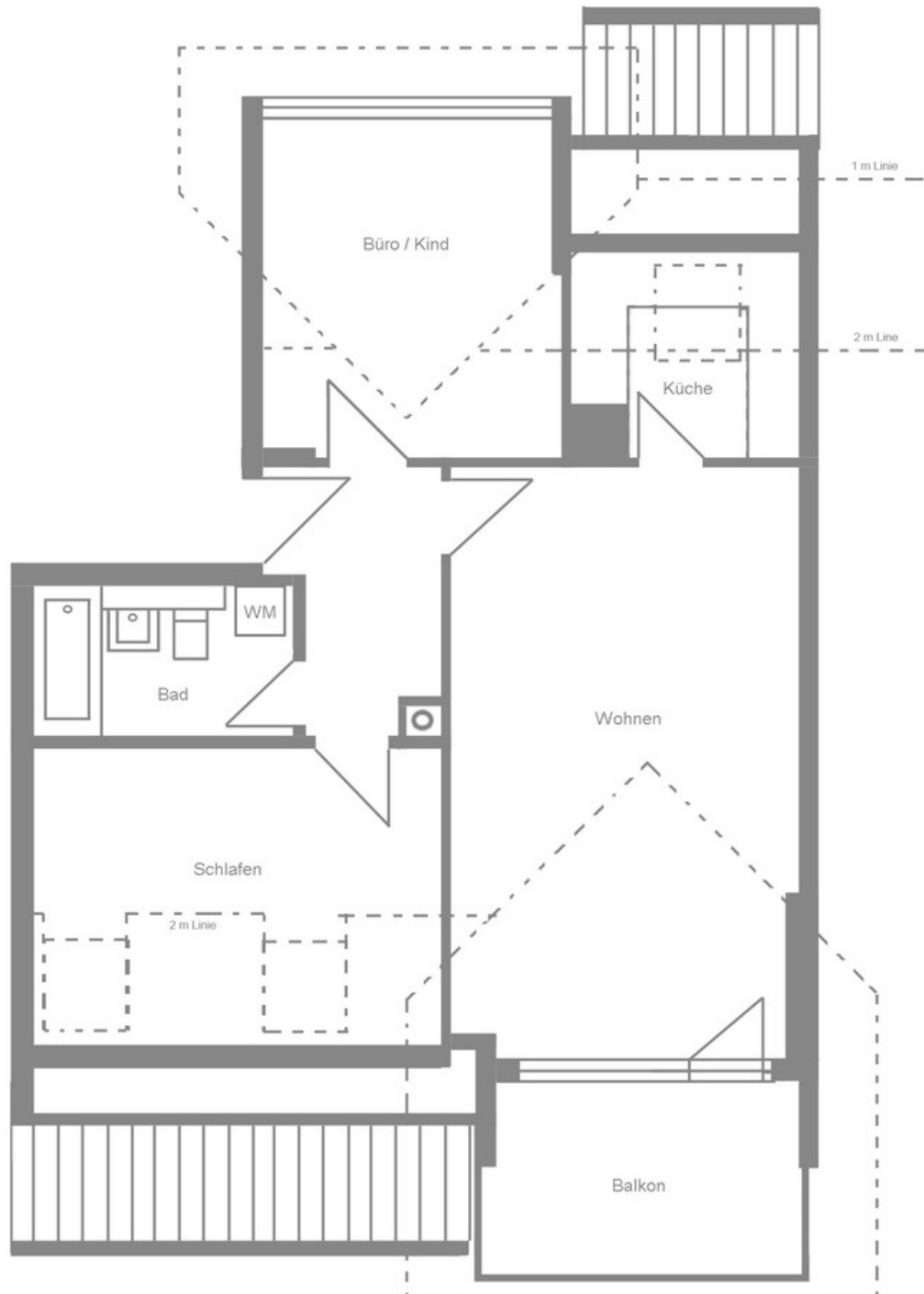
Balkon



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)



GRUNDRISS





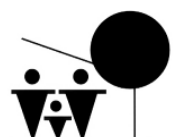
3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung  
mit sonnigem Balkon  
in sehr guter Lage von 82041 Oberhaching

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>Obergeschoss</b>			
Schlafen	15,00	1,23	16,23
Büro / Kind	11,52	1,31	12,83
Wohnen	25,91	0,43	26,34
Küche	4,64	1,07	5,71
Flur	5,66		5,66
Badezimmer	4,57		4,57
überdachter Balkon (1/2)	3,94	3,94	7,88
<b>Gesamt</b>	<b>71,24</b>	<b>7,98</b>	<b>79,22</b>

Es kann eine Putzabweichung von 3% vorliegen. Alle Maße sind Circaangaben und nicht verbindlich!

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)



## 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 bzw. Anmietung 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.

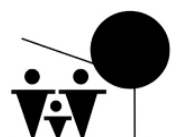
Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

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.

### 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.

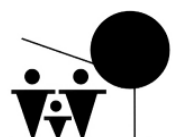
#### Muster-Widerrufsformular

(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



3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung  
mit sonnigem Balkon  
in sehr guter Lage von 82041 Oberhaching

## ECKDATEN

Wohnfläche ca. **71,24 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche zzgl. Kellerabteil ca. **7,98 m<sup>2</sup>**  
Grundfläche ca. **79,22 m<sup>2</sup>**

Baujahr **2001**

Heizungsart: Gas  
Endenergiebedarf: **92,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Energieeffizienzklasse: **C**

**Die Umrüstung auf Fernwärme (Geothermie) wurde bereits beschlossen.**

Bezugsfrei: **01.05.2023**

Nach Vereinbarung wäre auch ein früherer Einzugstermin möglich.

Monatliche Nettomiete	<b>1.140 €</b>
zzgl. Außenstellplatz	<b>50 €</b>
zzgl. Nebenkosten	<b>210 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.400 €</b>

**Kaution:** 3 Nettomonatsmieten

**Provisionsfrei für den Mieter**

## KONTAKT

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH  
Frau Alina Seiz  
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)

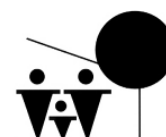
## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Im Interesse des Vermieters und Mieters 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.

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)



3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung  
mit sonnigem Balkon  
in sehr guter Lage von 82041 Oberhaching

## IHR FAMILIENUNTERNEHMEN SEIT 1988



Professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie  
(Verkauf und Vermietung)

Bauträgerschaft

Hauseigener Notariatsrat a.D.

Hausinterne Hausverwaltung

Internationale Vermarktung

Kunden- und bedarfsorientierte Beratung

Kostenlose Immobilienbewertung

**Alles aus einer Hand**

Unsere Philosophie ist eine langanhaltende Partnerschaft mit einer  
Rundumbetreuung in allen Belangen.



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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

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)

