



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



## **4-Zimmer auf zwei Ebenen mit großzügigem und sonnigem Außenbereich**

ROSENHEIMER STR. 14  
85653 Aying / GROSSHELFENDORF



## LAGEBESCHREIBUNG

### LEBEN IN DER KULTURLANDSCHAFT AYING

Der Ortsteil Großhelfendorf gehört zur Gemeinde Aying. Diese befindet sich im Landkreis München ca. 25 km südöstlich der Landeshauptstadt und grenzt an die drei Landkreise Ebersberg, Miesbach und Rosenheim an.

Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Supermarkt, eine Bäckerei, ein Metzger, ein Friseur sowie ein reichhaltiges gastronomisches Angebot befinden sich innerhalb der Ortschaft.

Zudem gibt es hier einen Kindergarten, Krippen mit Ganztagsbetreuung und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden (mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder teilweise mit Schulbussen bequem zu erreichen):

- Gymnasium Höhenkirchen
- Gymnasium Bruckmühl
- Gymnasium Ottobrunn
- Realschule Neubiberg
- Mittelschule Feldkirchen

Die S-Bahnstation Großhelfendorf können Sie zu Fuß (ca. 15 Minuten), mit dem Fahrrad (ca. 5 Minuten) oder mit dem Auto (ca. 3 Minuten) gut erreichen. Es sind ausreichend Parkmöglichkeiten am Bahnhof gegeben. Hier fährt die S-Bahnlinie S5 Pasing -> Kreuzstraße. Nach München (Marienplatz) benötigen sie etwa 45 Minuten und nach Kreuzstraße ca. 3 Minuten. Von Kreuzstraße aus fahren weiterführende Züge, wie zum Beispiel nach Holzkirchen oder Rosenheim.

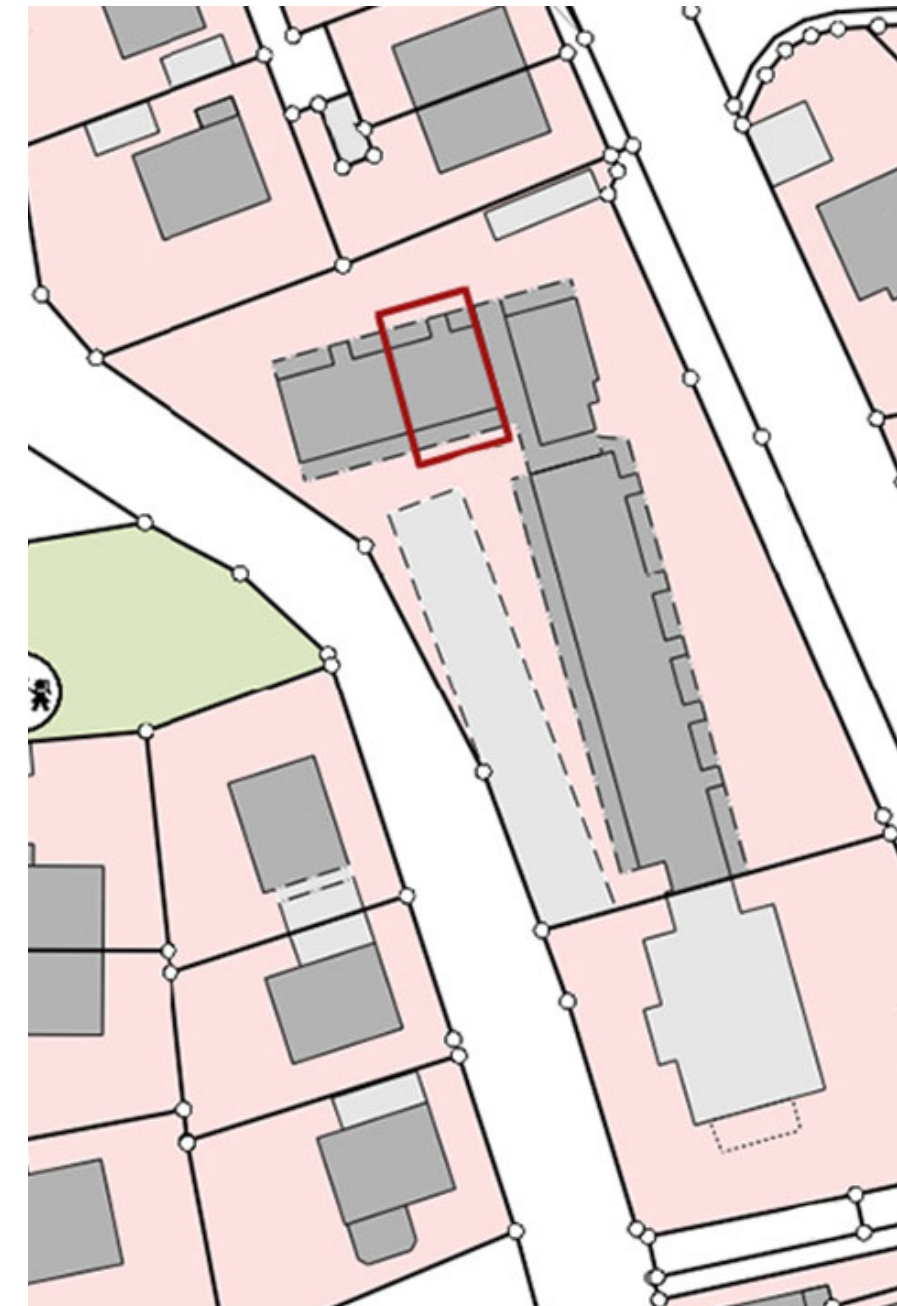
Mit dem Auto brauchen Sie etwa 30 Minuten in die Münchner Innenstadt (Marienplatz). Der nächstgelegene Autobahnanschluss (Hofoldingen Forst) befindet sich ca. 12 Minuten entfernt. Von hier gelangen Sie zur A8 (Richtung München oder Salzburg).

Die Ortschaft Aying ist vor allem für ihre Privatbrauerei, ihre urigen Wirtshäuser und ihren schönen Biergarten im Zentrum der Ortschaft bekannt. In der Brauerei finden auch regelmäßig Besichtigungen sowie Kulturveranstaltungen statt und es gibt ein kleines Museum im Ort.

Sie befinden sich hier inmitten der wunderschönen Kulturlandschaft Aying. Diese ist perfekt für Naturliebhaber zum Spazieren gehen, Fahrradfahren und für andere Ausflüge in die Natur geeignet. Zudem ist es auch nicht weit in das wunderschöne Mangfalltal oder in die Berge.

Dieser Ort mit seiner traumhaften Landschaft, seiner Nähe zu München und zu den Bergen könnte für Sie ein schönes Zuhause werden.

## LAGEPLAN



## OBJEKTbeschreibung

### Wohnanlage

Die Wohnanlage wurde 2007 in Massivbauweise errichtet und in 14 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten unterteilt.  
Die Wohnung selbst befindet sich in dem von der Straße abgewandten und geschützten Teil des Gebäudes.

Im Haus befindet sich eine Kalkschutzanlage und von der WEG wurde bereits die Errichtung der Infrastruktur für E-Mobilität beschlossen.

Vor dem Haus befindet sich ein gemeinschaftlicher Fahrradschuppen.

### Wohnung

Die Maisonette-Wohnung überzeugt vor allem durch ihren ungewöhnlichen und doch sehr durchdachten Grundriss.

#### Erdgeschoss

Über einen eigenen Eingang gelangen Sie in den Windfang / Eingangsbereich der Wohnung. Alle Räume in dieser Etage sind über einen offenen Flur miteinander verbunden. Hier schließen sich ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Anschluss für eine Waschmaschine, ein großes Schlafzimmer mit ca. 15 m² und zwei weitere Zimmer, welche sich zur Nutzung als Kinder- oder Arbeitszimmer anbieten, an. Über eine Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss der Wohnung.

#### Untergeschoss

In dieser Etage befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Fenster, ein großes und helles Wohn- und Esszimmer mit ca. 39 m², welches über eine Fensterfront mit viel Licht durchflutet wird und direkt an den nach Süden ausgerichteten Hof-Außenbereich anschließt. An den Essbereich grenzt der Kochbereich, welcher mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Elektrogeräte ausgestattet ist.  
Unter der Treppe befindet sich ein mit Einbauregalen ausgestatteter Abstellbereich.

#### Allgemein

Die Wohnung wurde in vielen Bereichen mit hochwertigen Schreiner-Einbaumöbeln ausgestattet. Zudem wurden 2020 elektrische Rollläden nachgerüstet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Carportstellplatz mit anschließendem Abstellraum in unmittelbarer Nähe der Wohnung und ein separateres Kellerabteil.

### Merkmale

- Massivbauweise
  - Haus-im-Haus-Konzept
- Kalkschutzanlage Biocat KS 7000 in der Anlage
  - großer Außenbereich im UG mit ca. 29 m²
    - elektrische Rollläden
    - Vollholzparkett (2cm)
  - hochwertige Einbauschränke und Regale
    - Carportstellplatz
- Es wurde bereits von der WEG beschlossen, dass in den Carports die Infrastruktur für E-Mobilität errichtet wird.
  - Abstellraum und Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradschuppen

## Objektdaten

### Gebäude und Lage

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Adresse              | auf Anfrage                         |
| Gebäudetyp           | Wohnhaus                            |
| Einheiten            | 14 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten |
| Verwaltung           | WEG                                 |
| Aufzug               | nein                                |
| Baujahr              | 2007                                |
| Zustand              | gepflegt                            |
| Gemeinschaftsflächen | Fahrradschuppen                     |

### Wohnung

|                             |                                                                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Miteigentumsanteil          | Wohnung und Carport: 73,5508/1.000<br>Abstellraum: 2,4318/1.000<br>Keller: 1,8772/1.000 |
| mtl. Wohngeld (lt. WP 2024) | insgesamt 534 €<br>davon auf Mieter umlagefähig ca. 440 €                               |
| Wohnfläche                  | ca. 126,89 m²                                                                           |
| Nutzfläche                  | ca. 21,77 m² inkl. Keller und Abstellraum                                               |
| Zimmer                      | 4                                                                                       |
| Bäder und WCs               | 2                                                                                       |
| Kellerabteil                | ja, separates Abteil                                                                    |
| Stellplatz                  | Carport                                                                                 |
| Etage                       | UG /EG                                                                                  |
| Bezug                       | frei werdend                                                                            |

OBJEKTDATEN

|                                                          |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung                                                  | Eigennutzung / Kapitalanlage                                                                            |
| Instandhaltungsrücklage Wohnungen<br>(Stand: 31.12.2023) | Gesamt: 8.941,65 €<br>Anteil Wohnung: 657,67 €<br>Anteil Keller: 16,78 €<br>Anteil Abstellraum: 21,74 € |

ENERGIE DATEN

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Befeuerungsart         | Gas            |
| Heizungsart            | Zentralheizung |
| Energieausweis         | Verbrauch      |
| Energieeffizienzklasse | C              |
| Kennwert               | 79 kWh/(m²*a)  |

BESONDERHEITEN

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| Nutzung | Eigennutzung / Kapitalanlage |
|---------|------------------------------|

KAUFPREIS

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Kaufpreis | 745.000 €                          |
| Carport   | 15.000 €                           |
| Provision | 2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt. |

ALLGEMEINES

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Auftragsart      | im Alleinauftrag                        |
| Besichtigungen   | individuell, nach vorheriger Abstimmung |
| Objektbetreuerin | Frau Alina Seiz (089 444 55 66 - 14)    |

FOTOS ERDGESCHOSS



Eingang

## FOTOS ERDGESCHOSS



Schlafen

## FOTOS ERDGESCHOSS



Kind 2



Kind 1



Kind 2



## FOTOS ERDGESCHOSS



Garderobe



Flur

Badezimmer



## FOTOS ERDGESCHOSS



Treppe

## FOTOS UNTERGESCHOSS



Wohn- und Essbereich

## FOTOS UNTERGESCHOSS



Küche

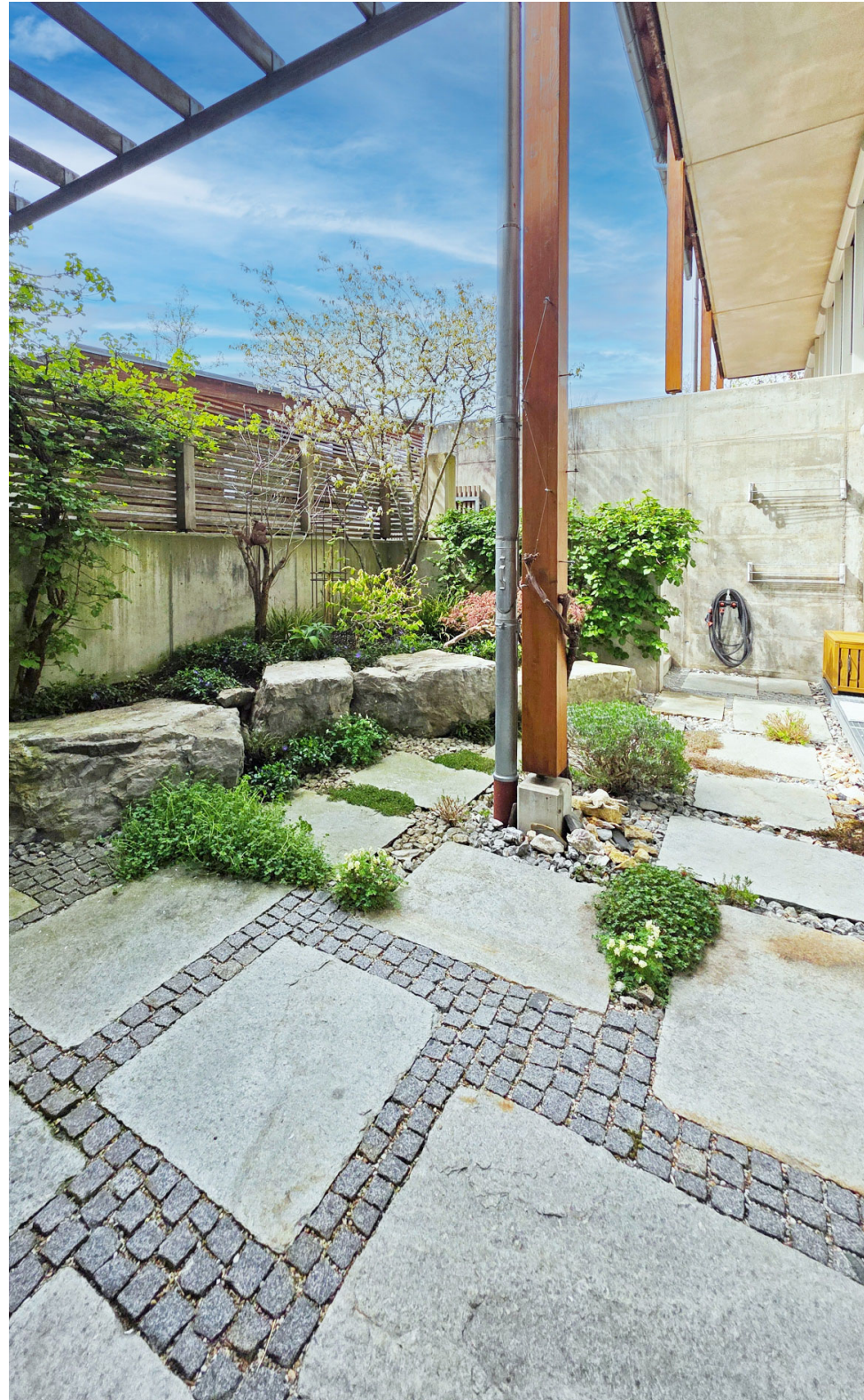
Wohnen



Duschbad



## FOTOS UNTERGESCHOSS

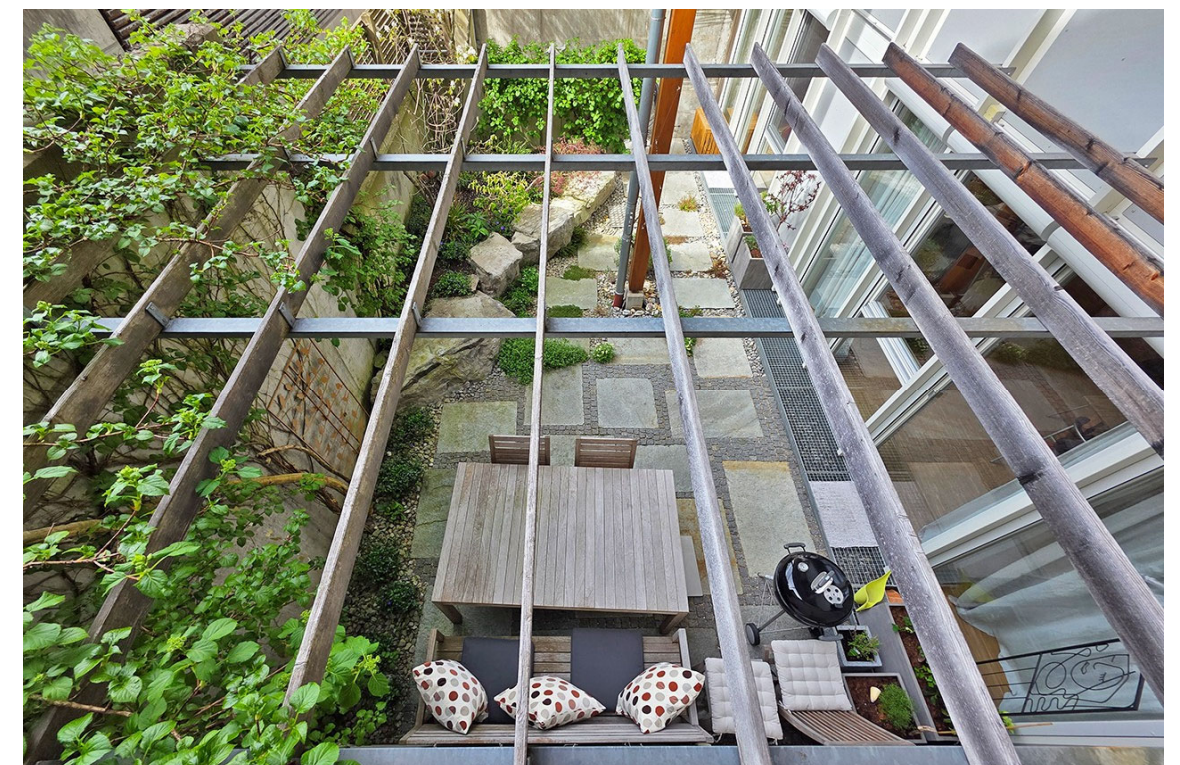


Außenbereich

## FOTOS ERDGESCHOSS



Terrasse



Außenbereich



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS UG





## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

|                           | Wfl.          | Nfl.         | Gesamt        |
|---------------------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>UG</b>                 |               |              |               |
| Wohnen /Essen             | 39,27         |              | 39,27         |
| Küche                     | 6,27          |              | 6,27          |
| Flur                      | 6,17          |              | 6,17          |
| WC / Duschbad             | 3,70          |              | 3,70          |
| überdachte Terrasse (1/2) | 14,70         | 14,70        | 29,40         |
| <b>Gesamt UG</b>          | <b>70,11</b>  | <b>14,70</b> | <b>84,81</b>  |
| <b>EG</b>                 |               |              |               |
| Eltern                    | 14,70         |              | 14,70         |
| Kind 1                    | 11,61         |              | 11,61         |
| Kind 2                    | 11,82         |              | 11,82         |
| Bad                       | 4,49          |              | 4,49          |
| Flur                      | 11,66         |              | 11,66         |
| Windfang                  | 2,50          |              | 2,50          |
| <b>Gesamt EG</b>          | <b>56,78</b>  | <b>0,00</b>  | <b>56,78</b>  |
| <b>Sonst.</b>             |               |              |               |
| Abstellraum               |               | 3,99         |               |
| Keller                    |               | 3,08         |               |
| <b>Gesamt</b>             | <b>126,89</b> | <b>21,77</b> | <b>148,66</b> |

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](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.

## 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](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

### 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](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://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.

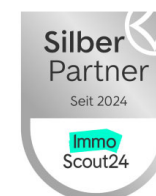
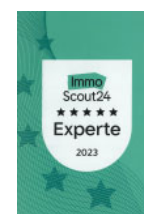
Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.



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