





ERLKAM & HOLZKIRCHEN

IDYLLE IM GRÜNEN VOR DEN TÜREN HOLZKIRCHENS



Erlkam ist ein Ortsteil des Marktes Holzkirchen im oberbayrischen Landkreis Miesbach. Es liegt etwas 30 Kilometer südlich von München und grenzt im Süden an Holzkirchen und im Nordwesten an Otterfing an.

Erlkam ist ein kleines friedvolles Dorf, ruhig gelegen, mit einer Kapelle und einem Teich im Ortskern. Ein passender Ort, um nach einer hektischen Woche zurück zur Ruhe zu finden und sich zu erholen.

Die Nähe zur Natur ist ein weiteres Highlight dieser Lage. Mit den nahegelegenen Alpen und Seen bietet Erlkam eine atemberaubende Landschaft, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Skifahren und Schwimmen einlädt. In unmittelbarer Nähe finden Sie auch das Natur- und Erholungsgebiet Ellbach- und Kirchseemoos, das als Fauna-Flora-Habitat geschützt ist. Holzkirchen befindet nur 1 km entfernt und schnell mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Die Hauptgemeinde bietet eine gute Infrastruktur mit direkter Bahnansbindung an München und Rosenheim, die S-Bahn-Haltestelle der Linie S3 oder die Autobahn A8 München-Salzburg, was den Standort auch für viele große Firmen wie Sandoz-Hexal, Panasonic Electric Works Deutschland, CCL Industries etc. interessant macht.

15 Kindergärten sowie Schulen befinden sich in Holzkirchen (zwei öffentliche Grundschulen, eine Mittelschule sowie eine Realschule und ein öffentliches Gymnasium, eine private Grundschule und ein Privatgymnasium sowie Wirtschaftsschulen und die Staatliche Fachoberschule Holzkirchen). Auch die Versorgung mit Ärzten fast aller Fachrichtungen ist gegeben und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Insgesamt bietet Erlkam eine hohe Lebensqualität in idyllischer Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Naturliebhaber sehr attraktiv ist.

<u>FOS Holzkirchen</u>	03 Min.
<u>ALDI Holzkirchen</u>	04 Min.
<u>Holzkirchen Bahnhof</u>	07 Min.
<u>Otterfing</u>	08 Min.
<u>Gmund Tegernsee</u>	20 Min.
<u>Rosenheim</u>	35 Min.
<u>München Flughafen</u>	43 Min.
<u>München Hauptbahnhof</u>	50 Min.

OBJEKTBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE

Im Jahr 2014 wurde auf einem 2.500 m² Grund dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungen, Tiefgarage sowie 11 Außenstellplätzen errichtet. Das Haus wird mit einem zentralen Gasbrennwertkessel beheizt und zusätzlich mit einer Solaranlage unterstützt.

WOHNUNG

Das Raumangebot erstreckt sich über zwei Wohnetagen (Erdgeschoss und Untergeschoss) und bietet mit einer Gesamtfläche von ca. 120 m² ein gemütliches und raumoffenes Wohngefühl.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit sehr gemütlicher Wohnküche und Abstellkammer, ein ideal geschnittenes Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Regendusche und eine Garderobe. Die U-förmige Küche mit Halbinsel verfügt über jegliche Annehmlichkeiten und E-Geräte.

Über die geschwungene Holztreppe gelangen Sie in das Untergeschoss, in welchem ein großes Badezimmer sowie weiteres Zimmer, das optimal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum geeignet ist, untergebracht sind.

Ein weiteres Highlight sind auch die beiden Gärten - der Vorgarten, welcher mit einer Nord-West Ausrichtung zu wundervollen Sonnenuntergängen einlädt und der Südergarten mit hochwertiger Natursteinterrasse und Kiesel. Ein Gartenhaus und eine Pergola komplettieren die beiden Gärten und es entsteht ein wunderbarer Raum zum Entspannen und Genießen unter freiem Himmel.

Ein TG-Stellplatz ist mit dem Aufzug leicht zu erreichen und rundet das Angebot dieser idyllischen Wohnung ab.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, die Energieeffizienz ist exzellent (Energieeffizienzklasse A), sie überzeugt durch jeglichen Annehmlichkeiten einer neuwertigen Immobilie und kann umgehend bezogen werden.

MERKMALE

- konventionelle Bauweise
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gasterme und Solaranlage
- Rollos in Schlafräumen
- 2 Bäder
- Einbauküche in U-Form mit allen E-Geräten und angrenzender Abstellkammer
- graue Feinsteinfliesen (EG) und Fliesen in Dielenparkettoptik (UG)
- Kaminzug für offenen Kamin oder Kachelofen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Fußbodenheizung
- Terrassengarten nach Süden (Terrasse 3,5 m x 4,8 m)
- Gartenhaus mit Pergola
- großer Vorgarten nach Nord-Westen
- Aufzug (zur Tiefgarage)
- ebenerdiger TG-Stellplatz



OBJEKTDATEN

GEBÄUDE UND LAGE

Adresse	83607 Erlkam Holzkirchen
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Einheiten	11
Verwaltung	WEG
Aufzug	ja
Baujahr	2014
Zustand	neuwertig
Gemeinschaftsflächen	Spielplatz

WOHNUNG

Miteigentumsanteil	640/10.000
Wohngeld inkl. TG mtl. (lt. WP 2024/25)	ca. 339,73 €
Wohnfläche	ca. 93,75 m ² (inkl. 1/2 Fläche UG sowie 1/3 Fläche Terrasse)
Nutzfläche	ca. 26,78 m ² (inkl. 1/2 Fläche UG sowie 1/3 Fläche Terrasse)
Zimmer	2,5
Bäder und WCs	2
Kellerabteil	nein
Garten/Terrasse	ja, zwei
Stellplatz	ja, 1 TG-Stellplatz
Etage	EG und UG
Bezug	frei werdend

OBJEKTDATEN

Instandhaltungsrücklage (Stand:
31.12.2023)

Gesamt: 36.006,39 € (zzgl. € 370.000
Erstattung dch. Bauträger)

ENERGIE DATEN

Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	FBH
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	A
Kennwert	31,2 kWh/(m ² *a)

BESONDERHEITEN

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

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	675.000 €
Kaufpreis TG-Stellplatz	inklusive
Provision	2,38 % auf KP inkl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter (089 444 55 66-11)



FOTOS



Vorgarten

FOTOS



Eingangssituation mit Vorgarten



FOTOS



Wohnen

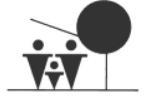
FOTOS



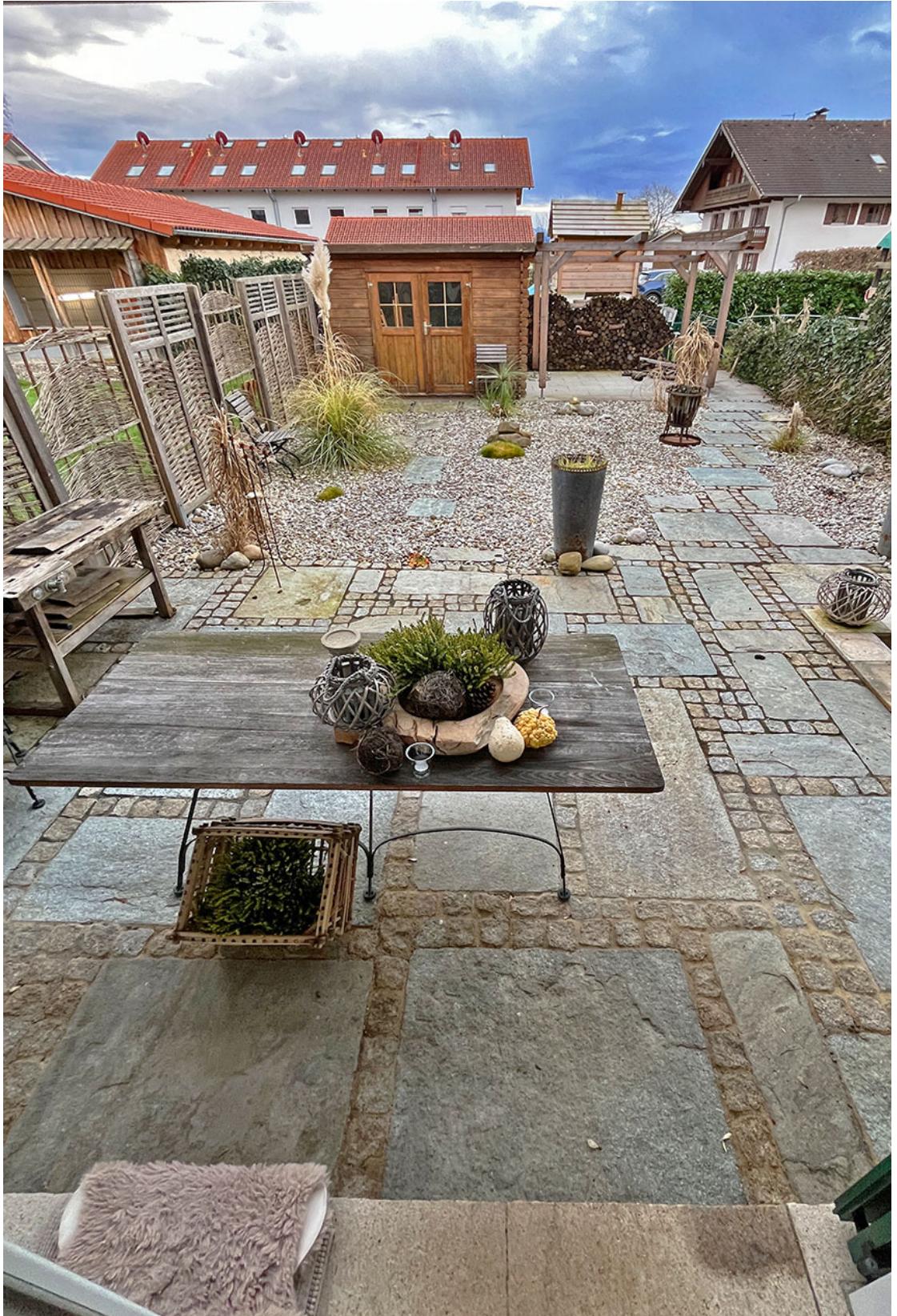
Küche

Küche





FOTOS



Südgarten

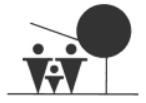
FOTOS



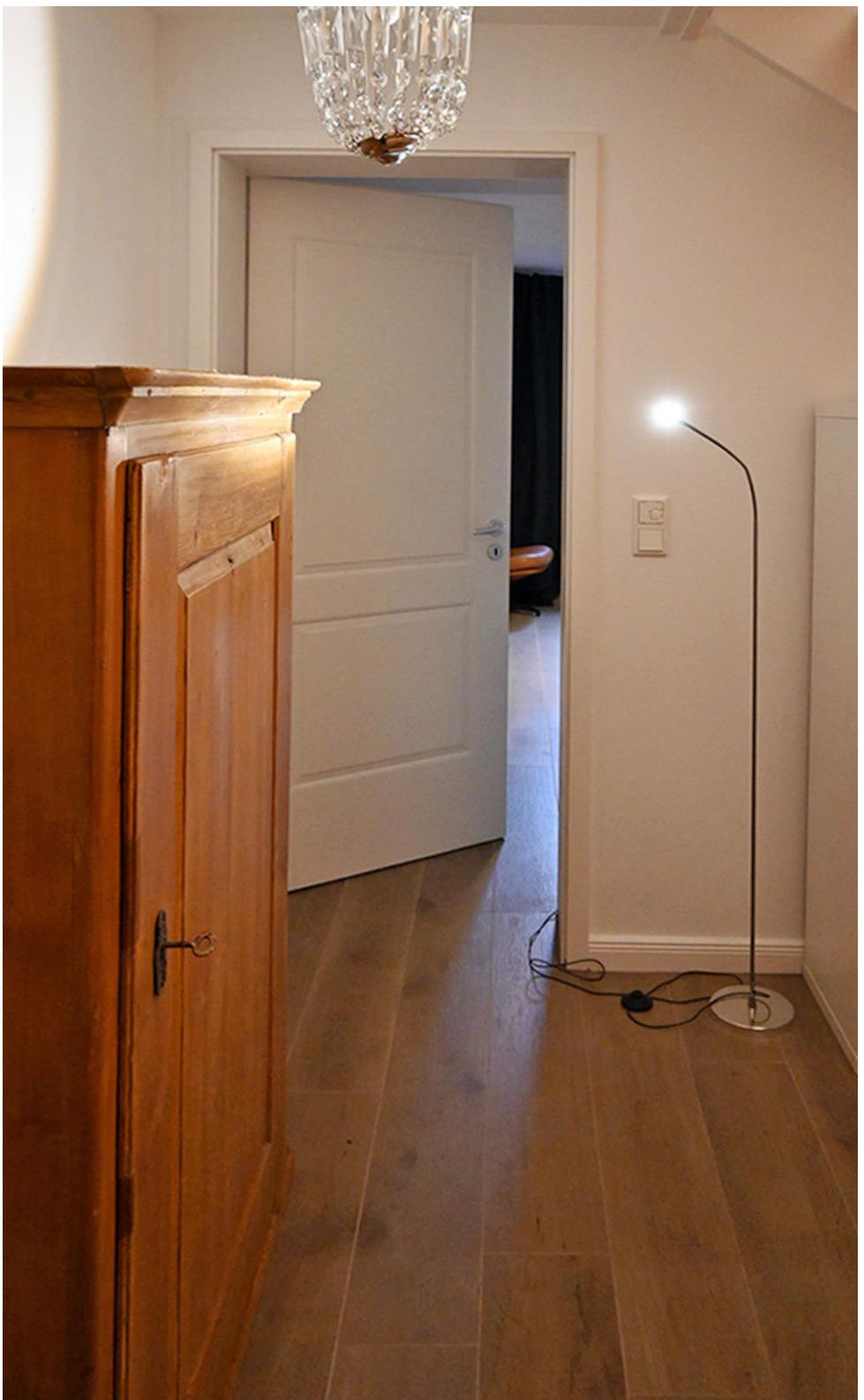
Badezimmer EG

Schlafen





FOTOS



Flur UG

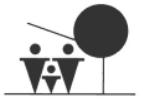
FOTOS



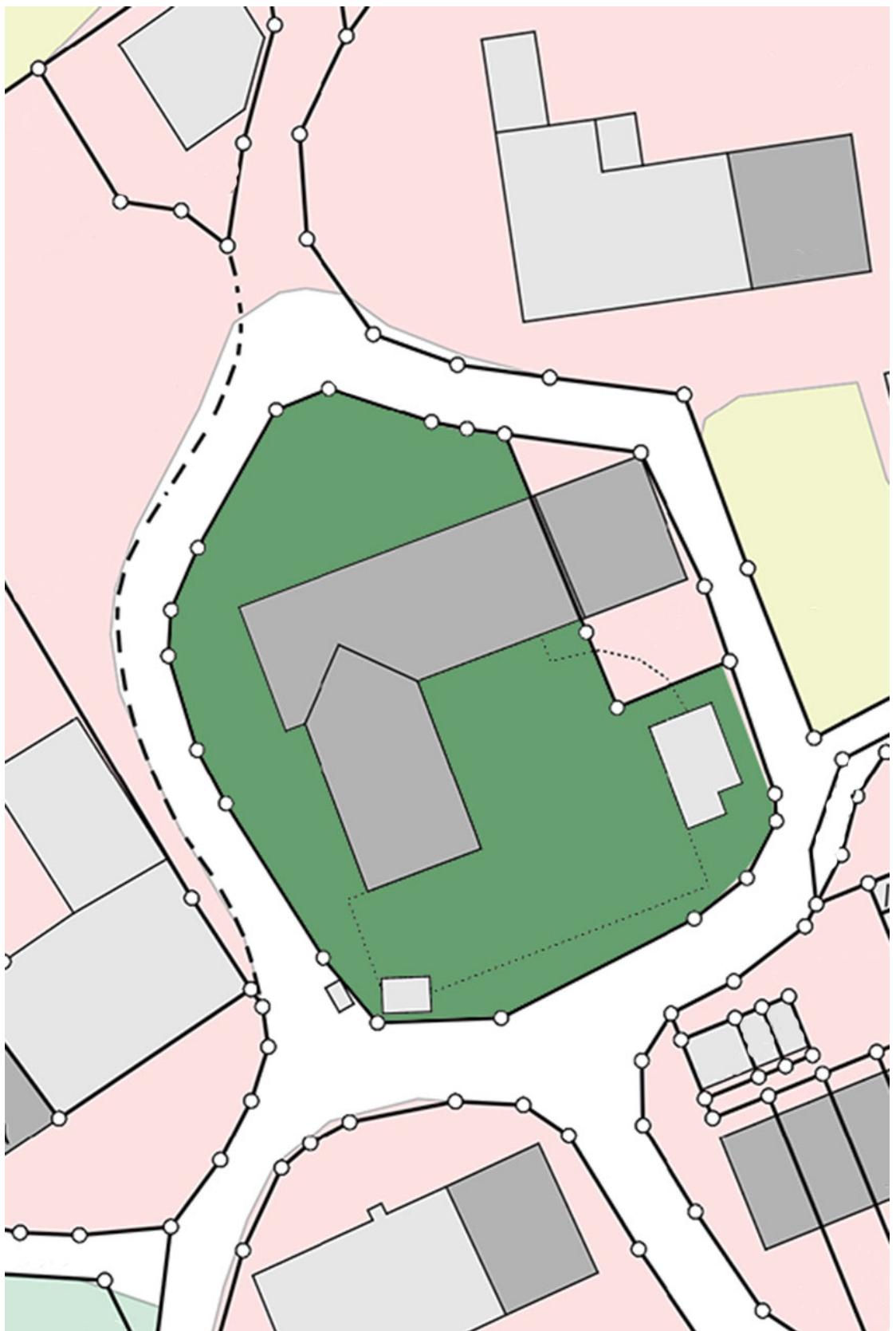
Zimmer UG

Bad UG

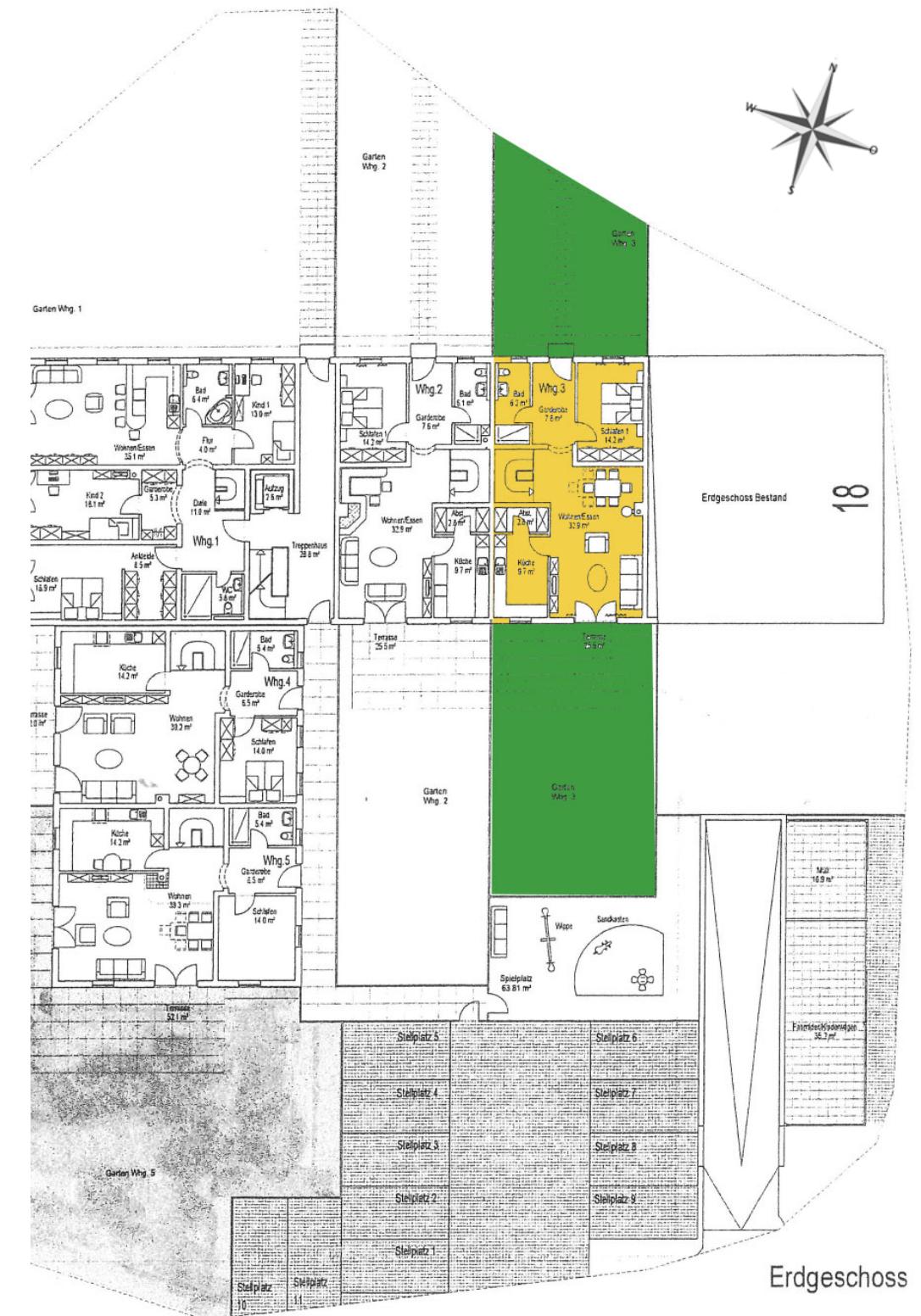




LAGEPLAN



LAGE WOHNUNG





WOHNFLÄCHENBERECHNUNG



GRUNDRIFFE EG und UG



	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
EG:			
Küche	9,58		9,58
Abstellraum		2,85	2,85
Wohnen	32,59		32,59
Bad	6,12		6,12
Garderobe / Eingang		7,47	7,47
Schlafen	13,98		13,98
Terrasse (1/3)	5,60	11,20	16,80
UG:			
Hobbyraum / Homeoffice / Gäste	7,54	7,55	15,09
Flur	2,44	2,45	4,89
Bad	5,58	5,58	11,16
Gesamt	93,75	26,78	120,53

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 Objektentümer 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 verbreiteten 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.



**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