



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Geräumiges Reihenmittelhaus in zentraler Lage  
von Kirchheim b. München**





LAGEPLAN

KIRCHHEIM & UMGEBUNG

Riem Arcaden Einkaufszentrum	12 Min. Fahrzeit   30 Min. mit MVV
Flughafen München	25 Min. Fahrzeit   50 Min. mit MVV
Ostbahnhof München	19 Min. Fahrzeit   44 Min. mit MVV
Heimstettener See	07 Min. Fahrzeit   34 Min. mit MVV
Wildpark Ebersberg	26 Min. Fahrzeit
Englischer Garten	15 Min. Fahrzeit
Ismaninger Speichersee	15 Min. Fahrzeit



LAGEBESCHREIBUNG

PERFEKTE BALANCE AUS URBANER NÄHE UND LÄNDLICHEM CHARME



Die Immobilie befindet sich in der attraktiven Gemeinde Kirchheim bei München, die nur etwa 15 Kilometer östlich der Münchener Innenstadt liegt. Die Gemeinde gliedert sich in 3 Gemeindeteile: Kirchheim, Heimstetten und Hausen.

Die Infrastruktur ist optimal: Die direkte Anbindung an die A99 (Münchner Autobahnring) ist ideal für Pendler und Geschäftsreisende. Auch die S-Bahn-Linie S2 (Haltestelle Heimstetten) sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach München und die umliegenden Gemeinden. Der Flughafen München ist in ca. 20–30 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Das Bildungsangebot ist zudem mit zwei Kinderkrippen, fünf Kindergärten, drei Grundschulen, einer Mittelschule sowie einem Gymnasium mehr als ausgebaut. Auch verfügt die Gemeinde über Tagesmüttervermittlung, ein modernes Jugendzentrum und ein umfangreiches Ferienprogramm in den Sommerferien.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung rund um den idyllischen Ortskern am Pfarrer-Caspar-Mayer-Platz mit seinen kleinen Einzelhandelsläden, Bäckerei und einem Wirtshaus.

Das Freizeitangebot in der unmittelbaren Nähe ist äußerst ausgeprägt - ob auf dem Bajuwarenhof, in der MAXX Arena oder im Skatepark, in der Kletterhalle oder im Heldenverlies. Die ländliche Struktur, das gut ausgebaute Fahrradwegenetz und der Heimstettener See sorgen in der familienfreundlichen Gemeinde für viel Erholung. Auch das einzige Autokino in München befindet sich im Nachbarort Aschheim und ist in lediglich 9 Autominuten erreichbar.

Kirchheim bei München ist ein gefragter Wohnort mit einem hohen Lebensstandard und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Hier wird Tradition und Moderne, die Nähe zur Großstadt und ein ländliches Umfeld mit viel Natur, Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Groß und Klein sowie Erholung direkt vor der Haustür für Jung und Alt verbunden. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung zieht insbesondere junge Familien und Berufstätige an, die die Nähe zur Natur aber auch die gute Verbindung nach München schätzen.



## OBJEKTDESCHEIBUNG

### Das Grundstück:

Das real geteilte Mittelhausgrundstück liegt in beliebter und zentraler Lage von Kirchheim bei München. Es befindet sich in einer gepflegten und familienfreundlichen Reihenhaussiedlung, welche sich ideal in das Ortsbild einfügt. Die Siedlung verfügt zudem über Grünflächen und Spielplätze, und mehrere E-Ladestationen für Elektroautos.

Zu der Immobilie gehören eine Einzelgarage im nahe gelegenen Garagenhof sowie eine gemeinschaftliche Zuwegung, Grünfläche und Tonnenhaus (zugeordnet per Miteigentumsanteilen). Die gesamte zu erwerbende Grundstücksfläche beträgt 206,69 m<sup>2</sup>.

### Das Haus:

Das gepflegte Reihennittelhaus wurde 1971 in massiver Bauweise erbaut und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung. Das Haus erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 221 m<sup>2</sup>, mit einer Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> sowie einer Nutzfläche von ca. 82 m<sup>2</sup>.

Über einen Vorhof mit Platz für Mühlhäuschen wie auch Fahrradabstellfläche treten Sie über den Windfang in das Erdgeschoss ein. Ein offenes Raumkonzept mit halb-offener Treppe und Ess-/Wohnbereich in Südausrichtung bringt bereits beim Betreten viel Licht und ein warmes Raumgefühl. Über den Wohnbereich gelangen Sie direkt in den nach Süden ausgerichteten Garten mit großer, neuwertiger Terrasse und Gartenhaus, der zu gemütlichen Grill-Sommerabenden einlädt. Die Küche befindet sich angrenzend zum Essbereich und kann bei Wunsch teilgeöffnet werden. Zudem befindet sich noch eine Einbaugarderobe mit Gäste-WC im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer - zwei davon mit Süd-Ausrichtung - sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Das ausgebaute Dachgeschoss überzeugt durch ein großzügiges Studio mit beeindruckender Deckenhöhe. Zudem finden Sie hier ein weiteres Badezimmer, sodass das Dachgeschoss als ganz eigener Wohnbereich genutzt werden kann. Ein kleiner Kriechboden dient zudem als große Staufläche.

Im Untergeschoss erwarten Sie ein Hobbyraum, ein Technik-/Heizraum und ein großer Vorrats-/Waschraum - genügend Platz für jegliche Hobbyaktivitäten oder auch Heimwerker.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Fenster Rollläden, Gäste-WC, Terrasse und Dach wurden renoviert und modernisiert. Teilweise müssen jedoch noch Renovierungsmaßnahmen vorgenommen werden. (Küche, Böden, Bäder, Türen, Heizung).

## FOTOS



Südansicht mit großer Terrasse

OBJEKTDATEN

LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	hierfür bitten wir um Kontaktaufnahme
Gemeinde	Kirchheim
Grundstücksflächen	Grundstück mit 159 m² (real geteilt) Garage mit 14 m² 1/74 MEA an Tonnenhaus 0,42 m² 1/72 MEA an Grünfläche 21,66 m² 1/46 MEA an Gebäude-/Freifläche 11,61 m²
Gartenfläche	ca. 79 m²

HAUS

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr Gebäude	1971
Gesamtfläche	ca. 221 m²
Wohnfläche	ca. 139 m²
Nutzfläche	ca. 82 m²
Zimmer gesamt	5 zzgl. Hobbyraum
Schlafzimmer	4
Bäder	2
Gäste-WC	1
zusätzliche Bereiche	Küche, Waschraum, Technik-/Heizraum
Außenbereich	Süd-Terrasse / Süd-Garten / Vorhof
Einbauküche	Ja, muss erneuert werden

OBJEKTDATEN

Stellplatz	1 x Einzelgarage
Zustand	gepflegt, teilweise renovierungsbedürftig

ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Gas
Heizungsart– und typ	Zentralheizung, Heizkörper-Radiatoren
Baujahr Wärmeerzeuger	2003
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	92,2 kWh/(m²*a)

KAUFPREIS

Kaufpreis Haus	730.000 €
Kaufpreis Einzelgarage	15.000 €
Gesamtkaufpreis	745.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP

ALLGEMEINES

Bezug	bezugsfrei
Auftragsart	qualifizierter Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Frau Natalie Ritter / Herr Stephan Ritter



## HIGHLIGHTS / MERKMALE

### LAGE / GRUNDSTÜCK

- zentrale Lage in Kirchheim b. München
- nur wenige Gehminuten vom Ortskern Pfarrer-Caspar-Mayer-Platz
- Nachbarschaft bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern
- gepflegte Reihenhaussiedlung mit Grünflächen und Spielplätzen
- E-Ladestationen in Garagenhof

### BAULICHE MERKMALE

- Baujahr 1971
- Massivbauweise
- gedämmte, doppelschalige Kommunwand zu Nachbarhäusern
- Stahlbetonmassivplatten
- Fernwärme bis zur Zuwegung verlegt
- Heizung: Gaszentralheizung 2003 / Radiatoren
- durchgeführte Renovierungsmaßnahmen:
  - Dachsanierung (Dämmung) in 1997
  - Badsanierung 2006
  - Gäste-WC
  - isolierte Holzfenster 2009
  - Außenrollladen 2020
  - Gartenterrasse
- kleine- mittlere Renovierungsmaßnahmen sind nötig / empfehlenswert (Küche, Böden, evtl. Bäder, Tür-/stöcke und Heizung)

### AUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

- gute Raumaufteilung
- 5 Zimmer zzgl. Hobbyraum
- 2 Bäder und Gäste-WC
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- ausgebautes Dachstudio
- Eingangsbereich mit Windfang
- abgegrenzte Küche, angrenzend zum Essbereich (kann halb geöffnet werden)
- UG: Hobbyraum, Technik-/Heizraumraum, Vorrats-/Waschraum
- Südterrasse mit Südgarten und Gartenhaus
- kleiner Vorhof im Hauseingangsbereich
- Einzelgarage im Garagenhof (5 x 2,6 m)

## FOTOS



Süd-Terrasse



Eingangssituation und Vorhof



## FOTOS

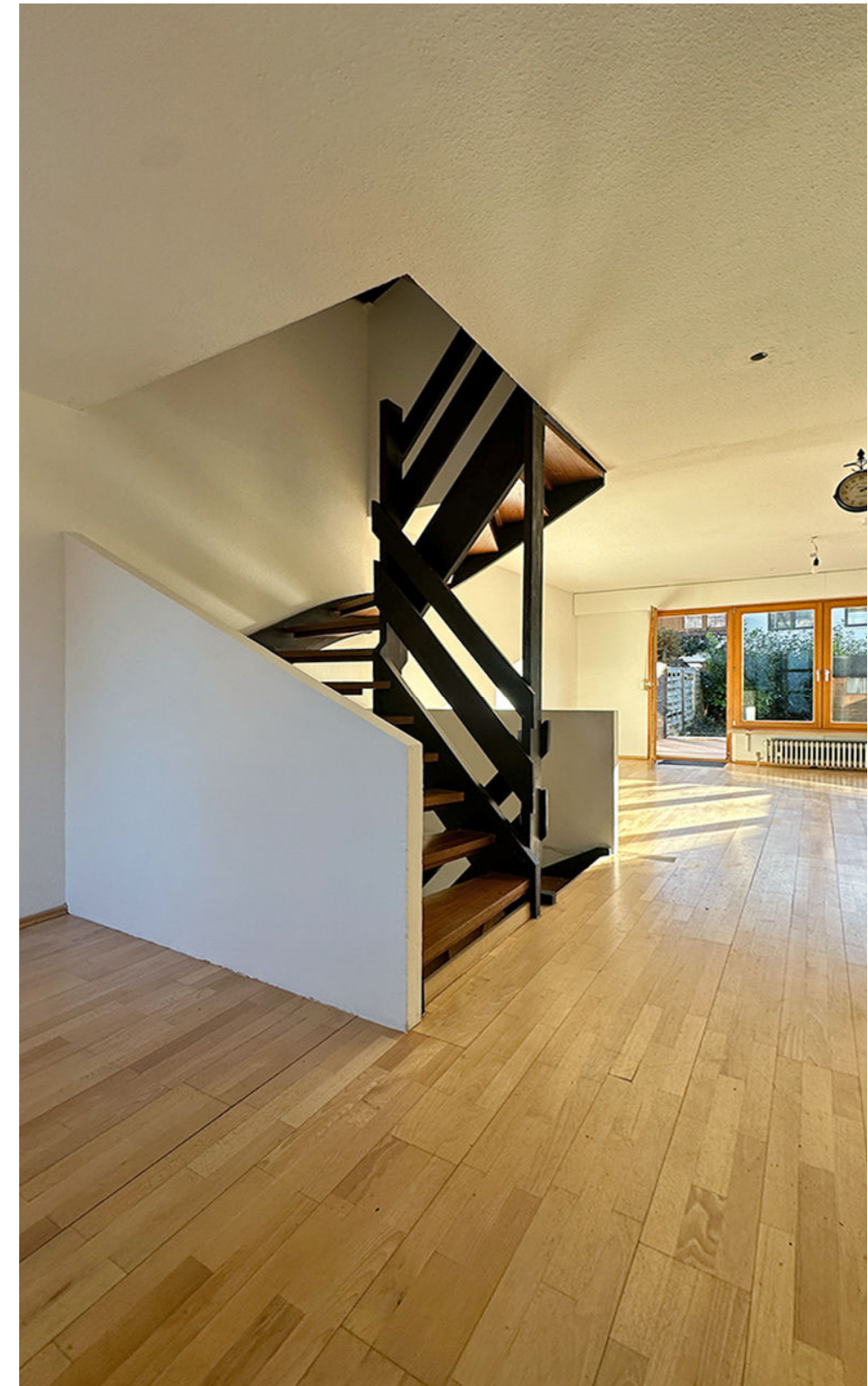


Aussicht Nord



Aussicht Süd

## FOTOS



halboffene Treppe



## FOTOS



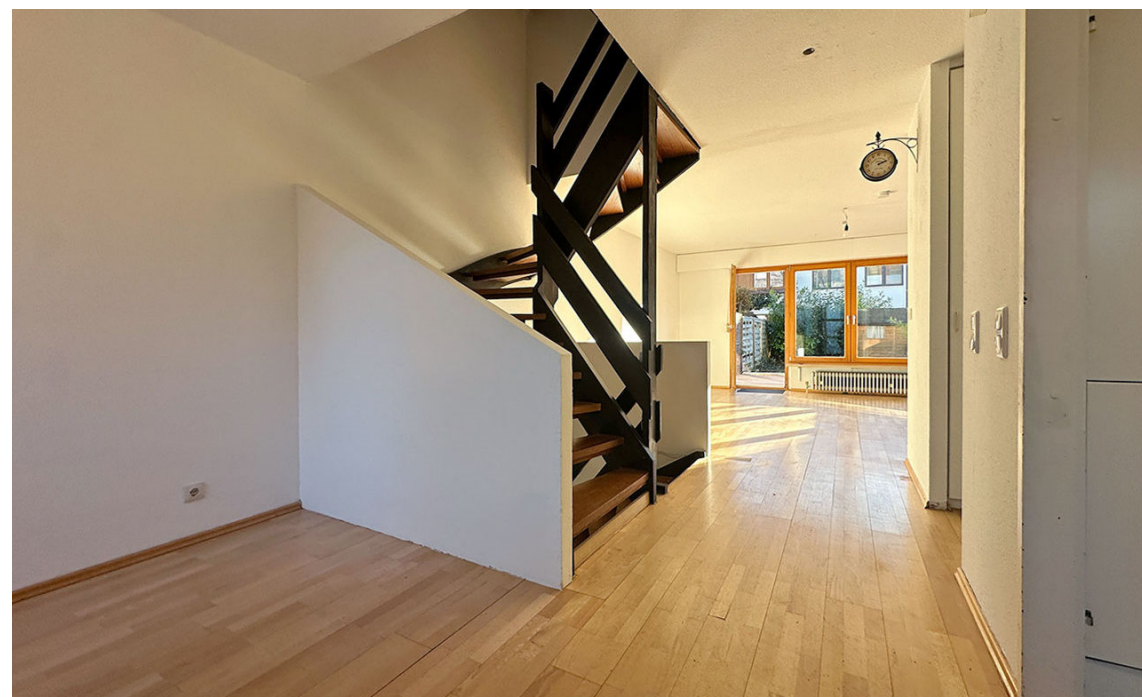
Ausblick in Garten

## FOTOS



Wohnbereich

## Übergang Koch-Essbereich zu Wohnbereich



## Küche





## FOTOS



Gäste-WC

## FOTOS



Elternzimmer OG



Zimmer OG



## FOTOS



Zimmer OG

## FOTOS



Dachstudio

Bad OG



Duschbad DG





## FOTOS



Vorrats-/Waschraum

## FOTOS



Garagenhof

Hobbyraum

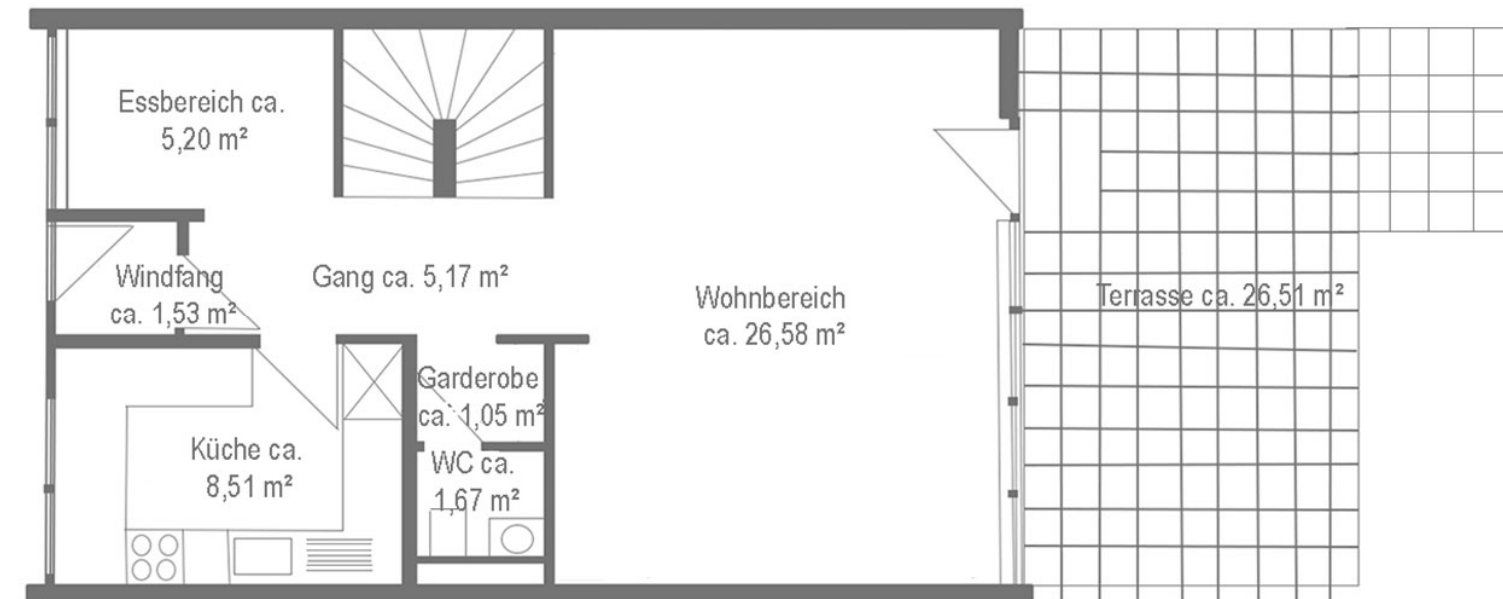


Garage





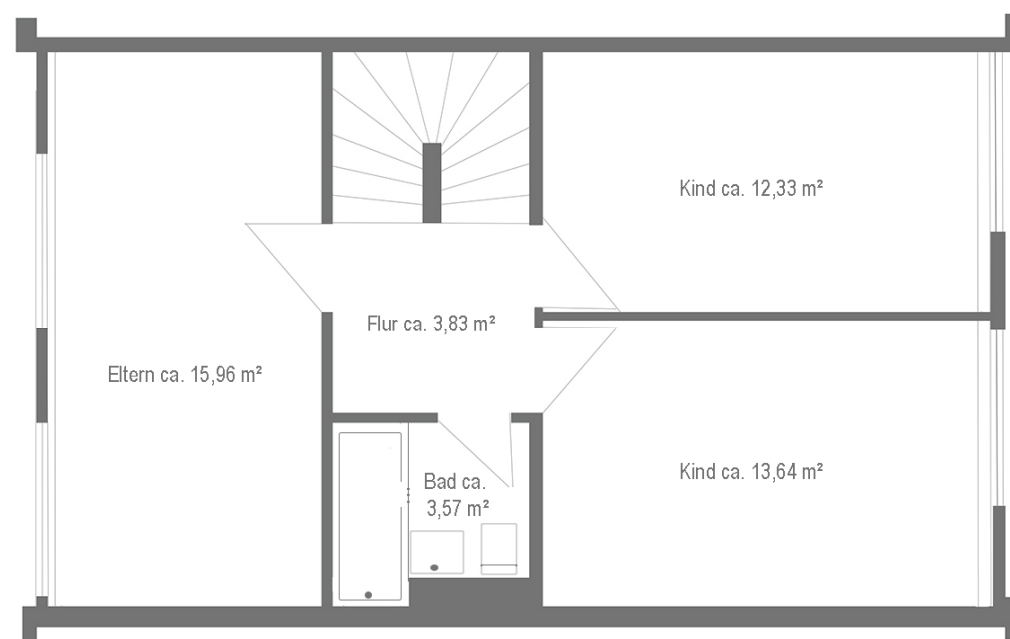
## LAGEPLAN



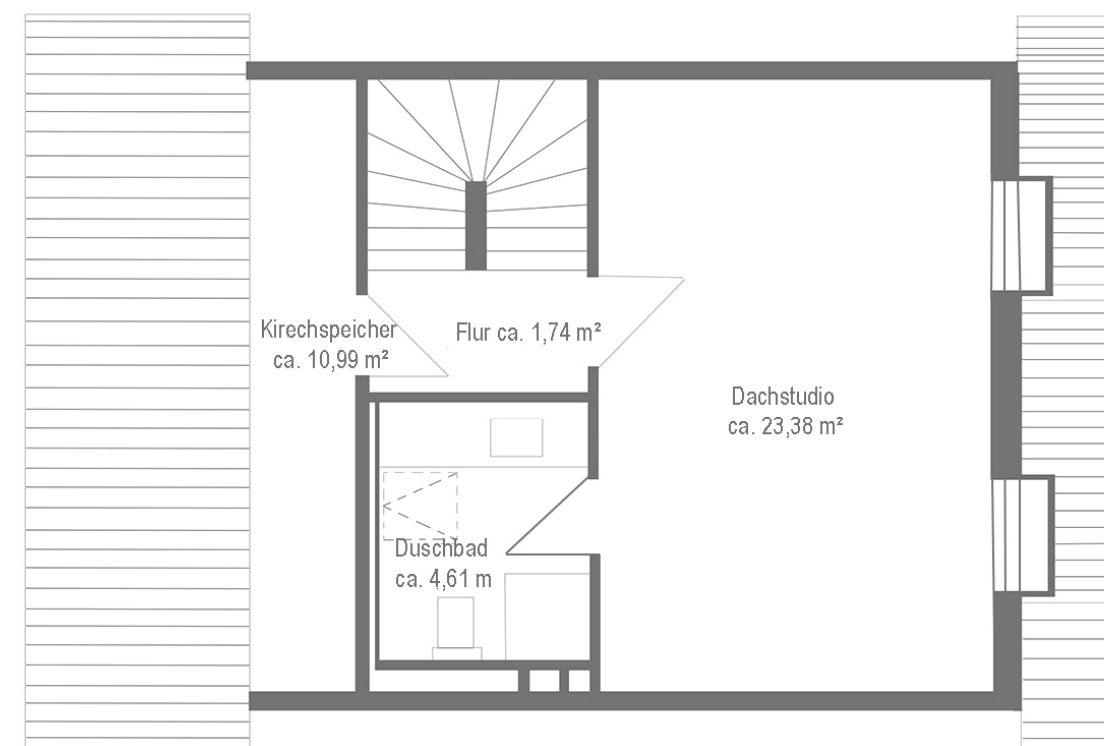
## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



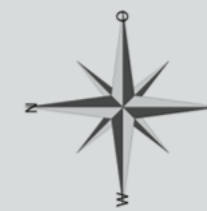




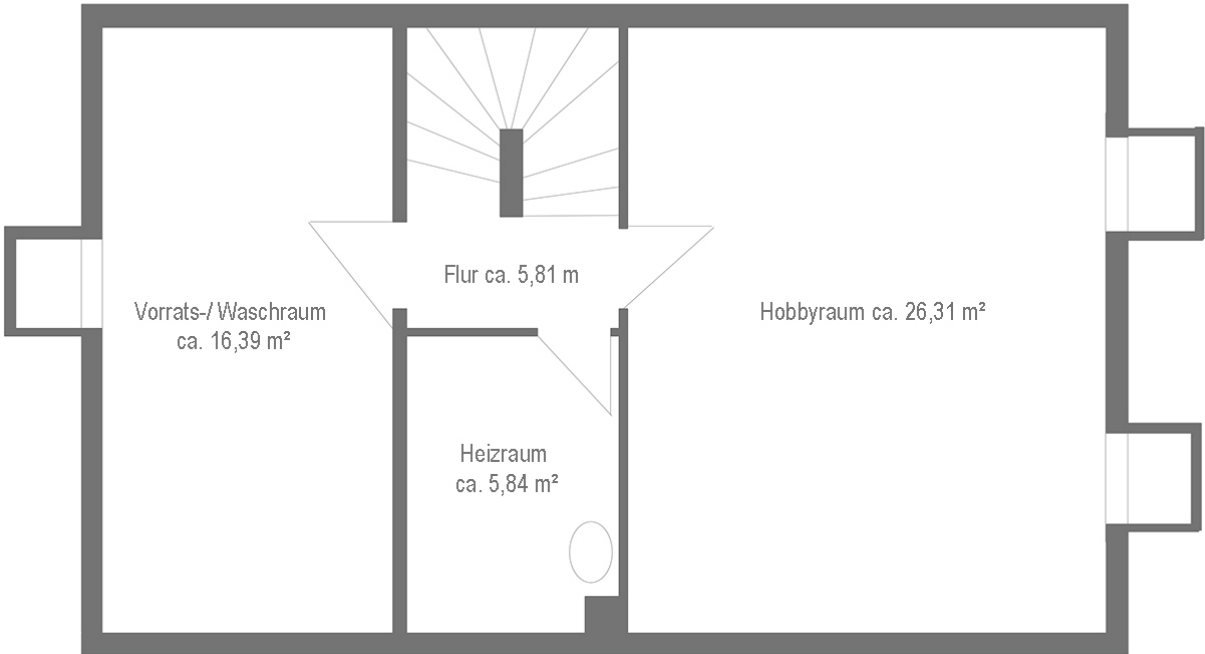
GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS



GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS







GRUNDRISS  
UNTERGESCHOSS



FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Windfang	1,53		1,53
	Essbereich	5,20		5,20
	Küche	8,51		8,51
	Garderobe	1,05		1,05
	Gäste-WC	1,67		1,67
	Wohnen	26,58		26,58
1/4	Terrasse	6,63	19,88	26,51
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Eltern	15,96		15,96
	Flur	3,83		3,83
	Bad	3,24		3,24
	Kind	12,33		12,33
	Kind	13,64		13,64
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	1,74		1,74
	Duschbad	4,13	0,48	5,75
	Studio	20,72	2,66	23,38
	Kriechspeicher		10,99	10,99
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur		5,81	5,81
	Vorrats-/Waschraum		16,39	16,39
	Heizraum		5,84	5,84
1/4	Hobbyraum	6,58	19,73	26,31
Gesamt		138,84	81,78	220,62
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](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 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  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Ansprechpartner Herr Stephan 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

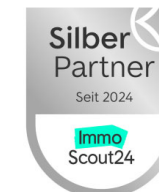
Durchführung von Behördengängen

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](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



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