



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Grundstück mit diversen Erweiterungs-
und Bebauungsmöglichkeiten**



LAGEBESCHREIBUNG

HERVORRAGENDE LAGE IM MÜNCHNER SÜDEN

Grünwald, ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis München, mit seinen ca. 11.500 Einwohnern liegt etwa 12 km entfernt im Süden der Landeshauptstadt München oberhalb des Isartals und ist eine der exklusivsten Gemeinden Deutschlands.

Der Ort verfügt über mehrere Kindergärten, eine Tagesstätte und einen Hort, eine Grundschule, ein Gymnasium sowie eine VHS. Die ärztliche Versorgung ist ebenso gegeben wie eine Vielzahl von Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Der Ort ist umgeben von grünen, in ihrer Ursprünglichkeit erhaltenen Wäldern, die immer wieder zu neuen Wanderungen und Radtouren einladen. Ebenso beliebt sind Ausflüge in das romantische und landschaftlich reizvolle Isartal oder an das Isarhochufer.

Das vielfältige Angebot des benachbarten Münchens bringt Ihnen eine gemütliche Trambahnfahrt näher. Die nächste Tramhaltestelle ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch die Autobahn ist weit genug weg, um die Ruhe nicht zu stören, aber nahe genug, um schnell Richtung München oder in die Berge zu kommen.

Mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 240% zählt die Gemeinde zu den steuerlich attraktivsten Standorte Deutschlands und lockt somit eine Vielzahl erfolgreicher Unternehmen an.

Auch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Boutiquen befinden sich in Grünwald und ziehen damit ebenso viele Käufer an. Zusätzlich zu dem bereits positiven Gesamtbild profitieren Unternehmen und Haushalte in Grünwald von der Anbindung an das Glasfaser- und Geothermie Netz.



Zu Fuß:

Tram Stopp: Ludwig-Thoma-Straße	08 Min.
Fitnessstudio	10 Min.
Isar	10 Min.
Einkaufspassage Grünwald	20 Min.

Mit dem Auto:

Münchener Golf Club e.V., Straßlach	10 Min.
Tierpark Hellabrunn	12 Min.
Kino Solln	15 Min.
München (Zentrum)	20 Min.
Starnberger See	25 Min.
Flughafen München	40 Min.
Ammersee / Herrsching	50 Min.

Mit den öffentlichen Verkehrsmittel:

München (Zentrum)	40 Min.
Flughafen München	75 Min.



OBJEKTBESCHREIBUNG UND LAGEPLAN

Das zu erwerbende Baugrundstück mit Altbestand ist umgeben von Villen, Einfamilienhäusern und Gewerbeobjekten und befindet sich im nördlichen Ortsteil von Grünwald, etwa 200 m vom Grünwalder Freizeitpark entfernt.

Das Grundstück ist vollerschlossen. Ferner ist der Zugang zu dem Grundstück über zwei Straßen möglich (von Nord-West und Süd-Ost), was weitere Vorteile bei einem Neubau bietet (zwei getrennte Zufahrten, zwei Anschlüsse etc.). Mit einer Gesamtgröße von 1.920 m² ergeben sich zudem vielerlei Möglichkeiten zur Bebauung des Grundstückes, unter anderem für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, einem Reihenhause oder aber mit einem Gewerbehaus. Jedes Bauvorhaben kann auch mit einer großzügigen Tiefgarage ergänzt werden.

Es liegt ein Bebauungsplan vor. Die GRZ (bebaubare Fläche) ist mit 0,18 = 345,6 m² festgesetzt, zzgl. 70% für Nebengebäude (z.B. Garagen). Die GFZ (Geschoßfläche) ist mit 0,22 = 422,40 m² festgesetzt und bezieht sich auf die Vollgeschoße (ein Vollgeschoß ist es, wenn mehr als 2/3 der darunter liegenden Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,3 m hat).

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte direkt an uns. Wir übermitteln Ihnen gerne den Bebauungsplan sowie alle weiteren Unterlagen und Informationen zur Bebaubarkeit.



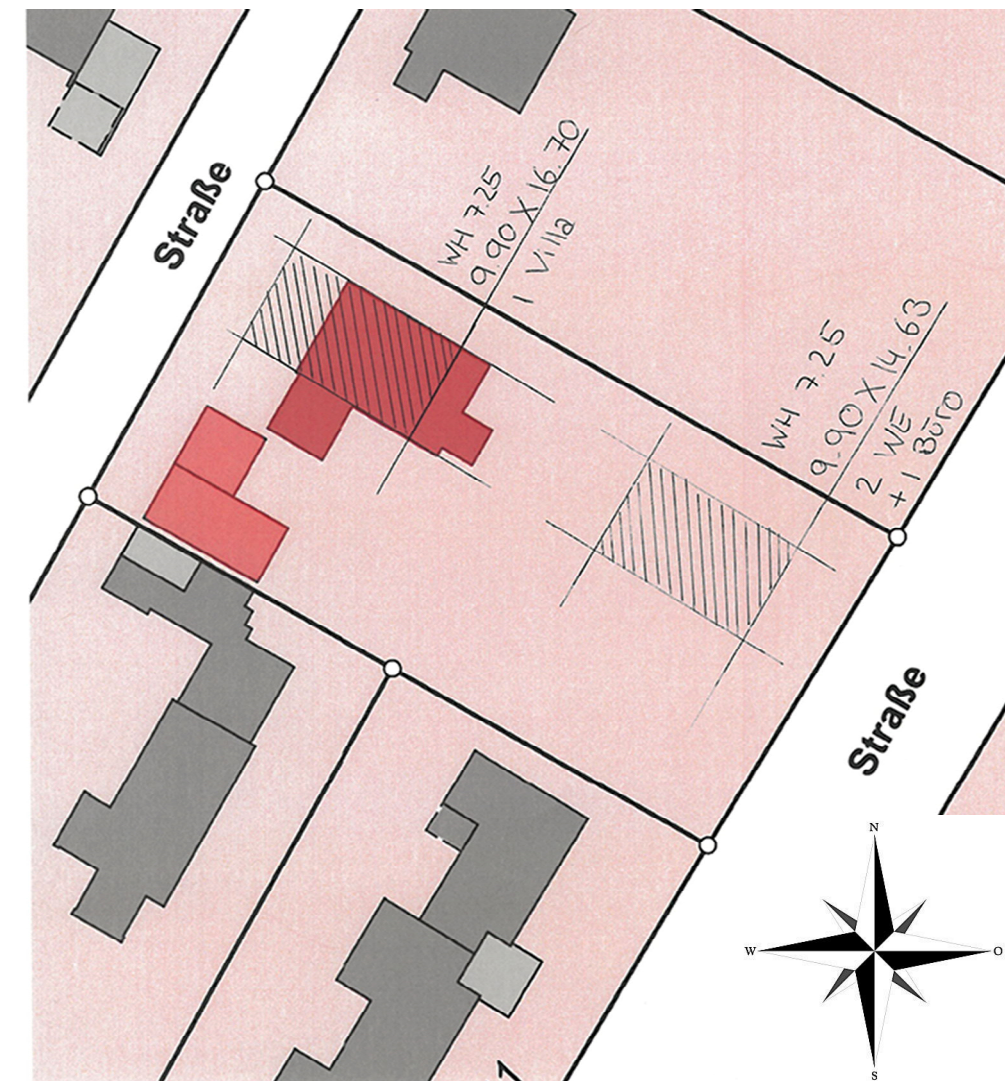
MÖGLICHE BEBAUUNGSVARIANTE

In der untenstehenden Skizzierung sehen Sie eine Variante, wie das Grundstück bebaut werden kann. Diese Bebauungsmöglichkeit wurde von der Gemeinde Grünwald bereits für das Nachbargrundstück genehmigt, welches die gleichen Eckdaten und Bebauungsplan wie das zu Erwerbende aufweist.

In der Darstellung sehen Sie im nord-westlichen Teil ein Einfamilienhaus/Villa und im süd-östlichen Teil ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und einer Büroeinheit. Beide Gebäude werden von jeweils der anliegenden Straße erschlossen und sind von jeweils der angrenzenden Straße zu erreichen. Optimal um lange Zufahrten zu vermeiden und separate Zufahrten zu den Gebäuden zu verwirklichen.

Grundfläche und Wandhöhen entnehmen Sie bitte der Skizze.

Eine Realteilung des Grundstückes ist laut Bebauungsplan nicht möglich.



OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK	
Adresse	bitte nehmen Sie hierfür Kontakt mit uns auf
Grundstücksgröße	1.920 m²
Gartenausrichtung	Süd-Ost
Altbestand	ja

BEBAUBARKEITEN	
Bauvorbescheid vorhanden	<div>genehmigter Bauvorbescheid für gleich-artiges Nachbargrundstück vorhanden. (siehe vorherige Seite)</div> <div>andere Bebauungsvarianten möglich. Bebauungen müssen individuell mit der Gemeinde abgeklärt werden.</div>
Bebauungsplan	ja
vorstellbare Bebaubarkeit	<div>2 Vollgeschosse</div> <div>GRZ 0,18 = 345,6 m² Grundfläche, zzgl. 70% für Anlagen (Garage etc.) nach § 19 Abs. 4 Satz 1</div> <div>GFZ 0,22 = 422,40 m² Geschossfläche</div>
Erschließung	vollerschlossen
Garagen / Stellplatz	nach Bedarf, Tiefgarage möglich

KAUFPREIS	
Kaufpreis	3.500.000 €

ALLGEMEINES	
Auftragsart	im qualifizierten Alleinauftrag
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

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.

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

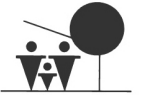
Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sogenannte Fernkommunikationsmittel (z.B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) mit Ihnen zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollten Sie folgendes wissen:

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.



WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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

- 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.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

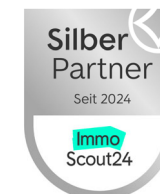
Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

hausinterne Hausverwaltung

Mietverwaltung

hauseigener ehem. Notariatsrat - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de