



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Großzügiges Reiheneckhaus  
in ruhiger und doch zentraler Lage von Oberhaching**

FRANZ-JOSEF-STRAUSS-STR. 19  
82041 OBERHACHING





## LAGEBESCHREIBUNG

### OBERHACHING

Das hier angebotene Reiheneckhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im westlichen Teil von Oberhaching, im sogenannten „Forstanger“.

Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Deisenhofener Forstes. In wenigen Minuten erreichen Sie das Einkaufszentrum Deisenhofen, das Schulzentrum und den S-Bahnhof.

Eingebettet in üppiges Grün erstreckt sich die Gemeinde entlang des Perlacher/Grünwalder und Deisenhofener Forsts und dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen. Modernes Landleben in einer familienorientierten, traditionellen Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur zur Münchner Innenstadt (ca. 15 km) macht Oberhaching zu einer der Spitzenlagen im Münchner Süden.

In Oberhaching/Deisenhofen sind jegliche Schulformen vorhanden, welche alle in Fuß- und Fahrradnähe zu erreichen sind, seien es zahlreiche KiTas und Kindergärten, zwei Grundschulen, eine in naher Zukunft neu erbaute Realschule und FOS, wie auch das Oberhachinger Gymnasium mit sprachlichem sowie naturwissenschaftlich-technologischem Zweig. Für die Schüler der Munich International School oder der Pater-Rupert-Meier-Schulen verkehren Schulbusse.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine Cafés und feine Restaurants findet man hier neben Feinkostläden oder anderen ortsüblichen Einzelhandelsschäften. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken tragen zur hohen Lebensqualität von Oberhaching bei.

Freizeit- und Erholung? Suchen Sie sich etwas aus! Beinahe unendlich sind die Fahrrad- und Wanderwege. Das aus natürlichen Quellen gespeiste Further-Naturbad bietet im Sommer die passende Erfrischung. Der beliebte Deininger Weiher lädt zum Baden ein und das nahe Isartal zu langen Spaziergängen. Der Grünwalder Forst bietet mit dem Walderlebniszentrums Adrenalin im Kletterpark. Reiten in den umliegenden kleinen Dörfern, Fußball, Tennis- und Squashclubs sowie die Golf Range Brunnthal und Münchener Golf Club in Straßlach werden im nahen Umkreis angeboten.

Auch für Wochenend-Ausflüge in die Berge oder zu den umliegenden Seen ist Oberhaching mit der Anbindung an die A8/A995 der ideale Ausgangspunkt.

Sei es ein Ausflug an den Chiemsee, Tegernsee, Schliersee, Starnberger See oder Ammersee - Sie haben die Wahl.

Die S-Bahn-Haltestelle Deisenhofen (S3 Holzkirchen-Mammendorf) verbindet den Ort mit München und dem Umland. Weiterhin hält in Deisenhofen der Meridian. Diverse Buslinien verbinden Deisenhofen mit umliegenden Orten wie z.B. Neuperlach Süd, Grünwald, Höllriegelskreuth, Dietramszell, Geretsried, Sauerlach, Putzbrunn, Haar, Heimstetten, Endlhausen und Wolfratshausen.

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das geräumige Reiheneckhaus wurde 1992 in massiver Ziegelbauweise auf einem 405 m<sup>2</sup> großen und ebenen Grundstück errichtet.

Das Haus wurde 2016 an die Fernwärme der Gemeinde Oberhaching (Geothermie) angeschlossen.

### Erdgeschoss

Durch einen großzügigen Dielenbereich mit eingebautem Garderobenschrank und anschließendem Gäste-WC gelangt man sowohl in die Küche wie auch in den hellen und offenen Wohn- und Essbereich.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Granitarbeitsplatte und Bosch-Elektrogeräten ausgestattet.

### Obergeschoss

In dieser Etage befinden sich ein großes Schlafzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup>, zwei Kinderzimmer mit je ca. 14 m<sup>2</sup> sowie ein geräumiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche. Zu beiden Seiten des Hauses schließen sich Balkone an, welche von den Schlafräumen aus zugänglich sind.

### Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres großes Zimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> und ein zusätzlicher Raum, an welchen ein Badezimmer mit Dusche angrenzt.

### Außenanlagen

Auf der Süd-Westseite des Hauses liegt der große Garten mit einer gemütlichen Terrasse, welche auch mit einer Markise zur Verschattung ausgestattet ist. Durch die ideale Ausrichtung können Sie auch bis abends die Sonne genießen.

Auf der Ostseite des Hauses befindet sich eine ca. 7m lange Garage mit viel Stauraum, welche den vorderen Bereich des Hauses vom Garten trennt. Des Weiteren gibt es vor dem Haus noch ein Gartenhaus mit weiterem Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder usw.

## AUSSTATTUNG

- Parkettboden (Buche) in den Wohnräumen
- Laminatboden in den Schlafzimmern
- großzügiger Hobbyraum
- beige Fliesen in Küche und Eingangsbereich
- Bäder in weiß bzw. Holzoptik gefliest
- hochwertige Einbauküche von Küchen-Dross mit Granitplatte und Bosch-Einbaugeräten
- Fernwärme Geothermie
- 7m lange Garage mit viel Stauraum



## OBJEKTDATEN

### ECKDATEN

Adresse	Franz-Josef-Strauß-Str. 19
Gemeinde	Oberhaching
Gebäudetyp	Reiheneckhaus
Etagen	UG, EG, OG, DG
Baujahr	1992
Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	405 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 263 m <sup>2</sup> inkl. Keller, Garage etc.
Wohnfläche	ca. 181 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Zimmer	5 Zimmer zzgl. Hobbyraum
Bäder	2 zzgl. Gäste-WC
zusätzliche Räume	kleines Atelier, Keller, Heizung
Einbauküche	Ja
Stellplatz	Einzelgarage u. Stellplatz

## OBJEKTDATEN

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Fernwärme (neu seit 2016)
Heizungstyp	Zentralheizung
Energieausweis	vorhanden (auf Basis der alten Gasheizung), neuer Ausweis wird in Kürze erstellt
Energieeffizienzklasse	F
Kennwert	177,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### MIETPREIS

Kaltmiete	2.750 €
Nebenkosten	380 €
Warmmiete	3.130 €
Kaution	3 Nettokaltmieten

### ALLGEMEINES

Bezug	01.02.2025
Provision	provisionsfrei
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter



## FOTOS



Süd-West-Terrasse

## FOTOS



Garten

Gartenansicht





FOTOS



Straßenansicht

FOTOS



Essbereich

Wohnbereich





FOTOS



Küche

FOTOS



Schlafzimmer

Garderobe



Kind 2





FOTOS



Kind 1

FOTOS



Atelier 1

Badezimmer



Atelier 1

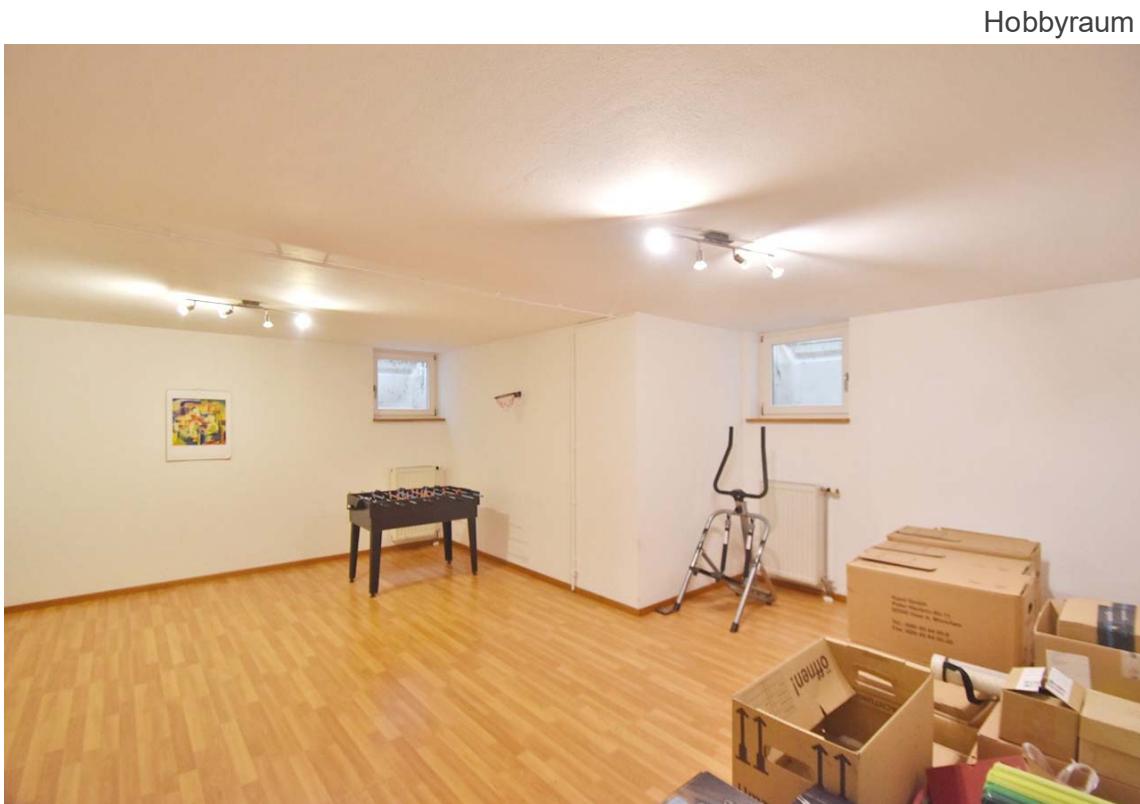




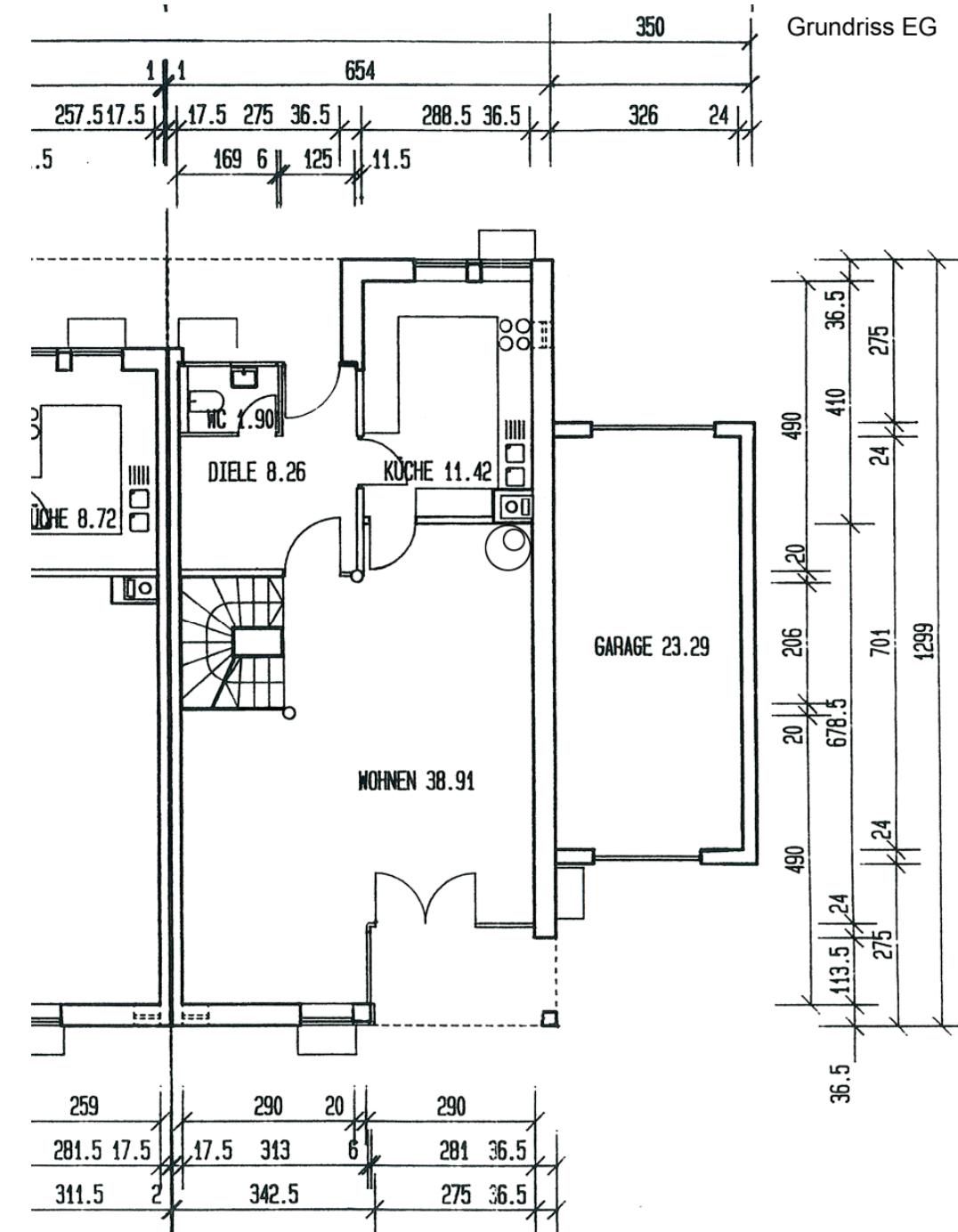
## FOTOS



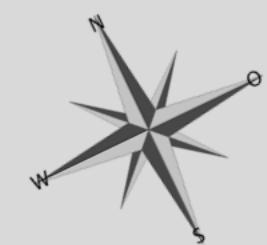
Atelier 2

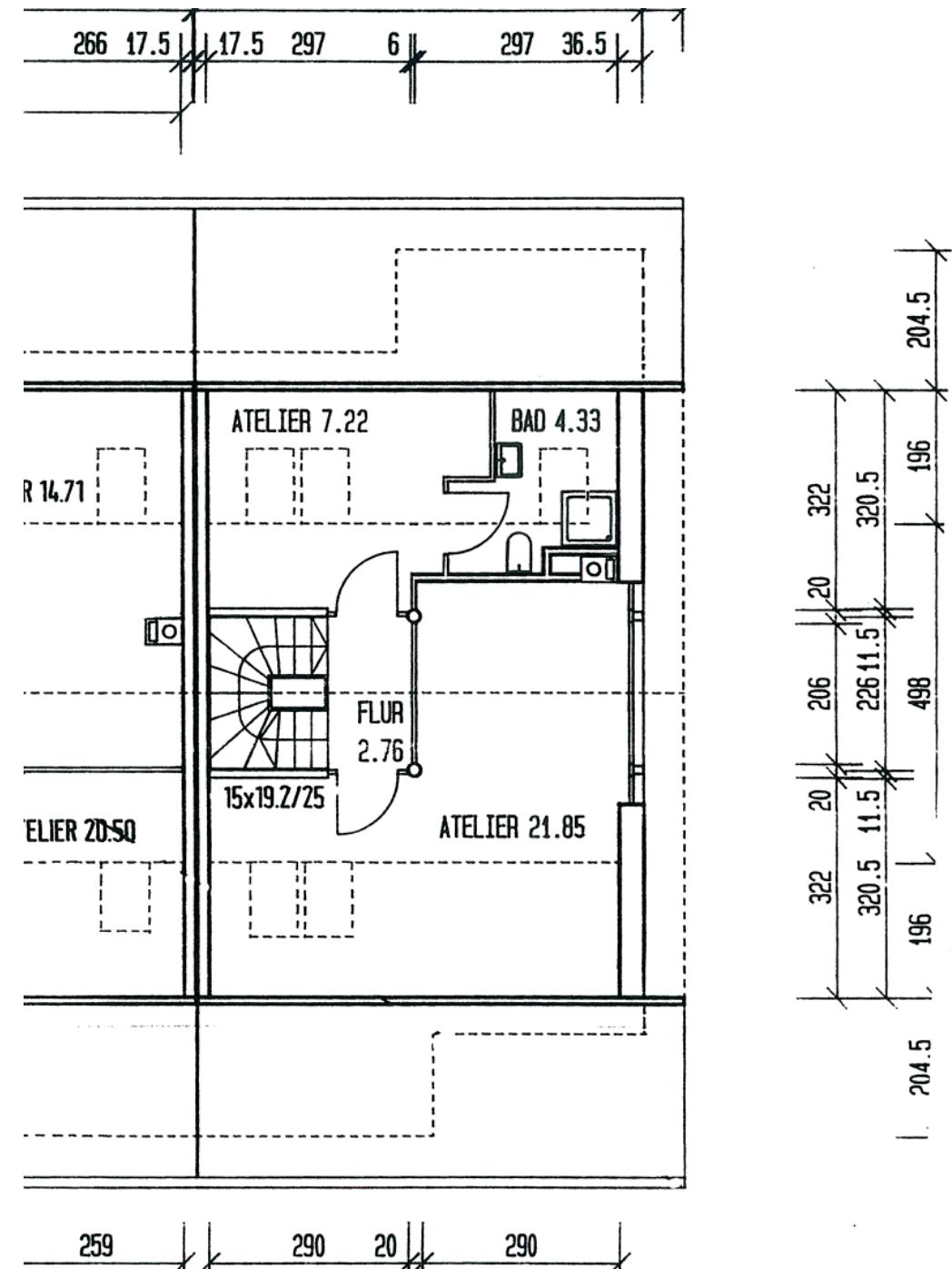
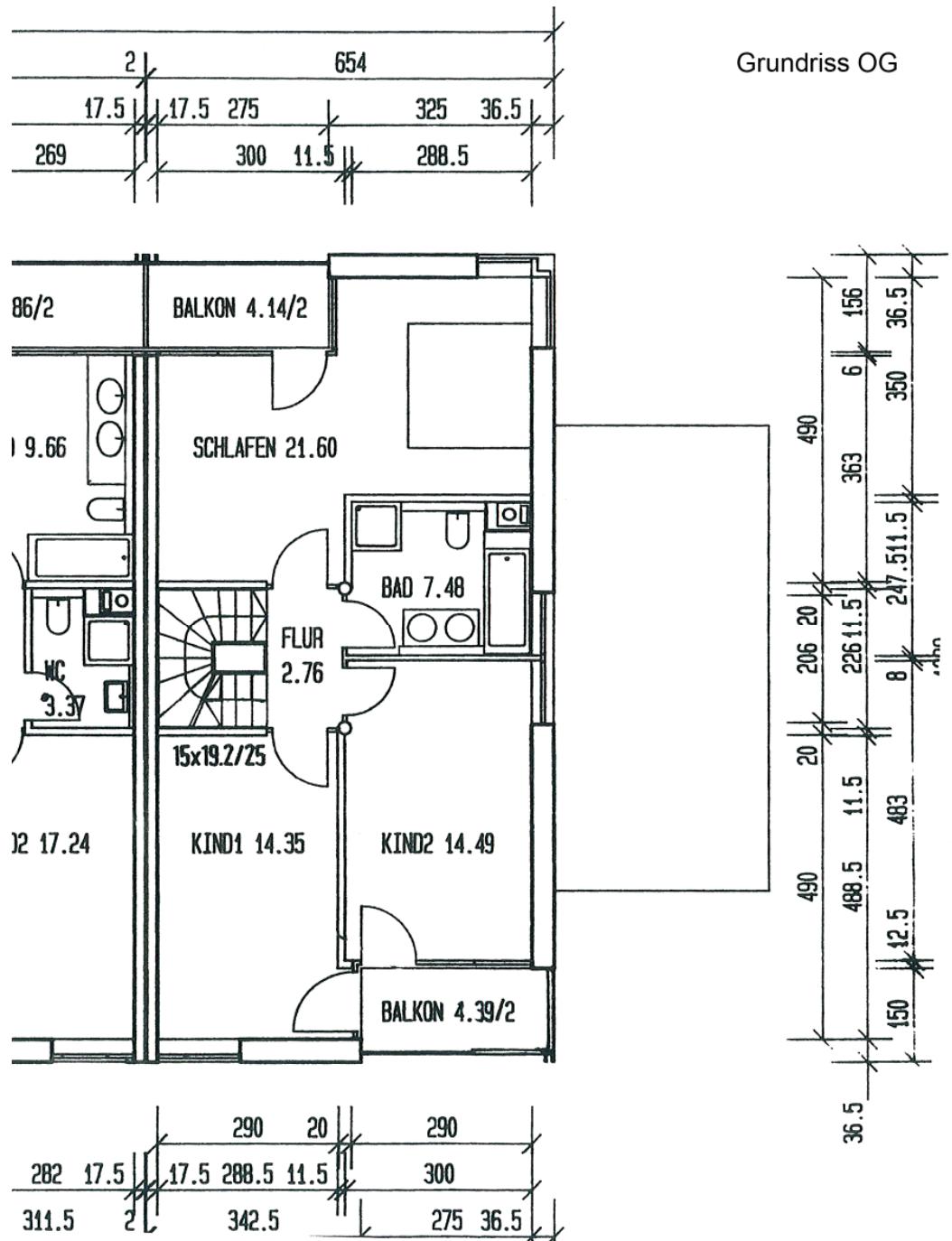


Hobbyraum



## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

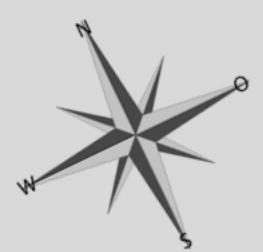


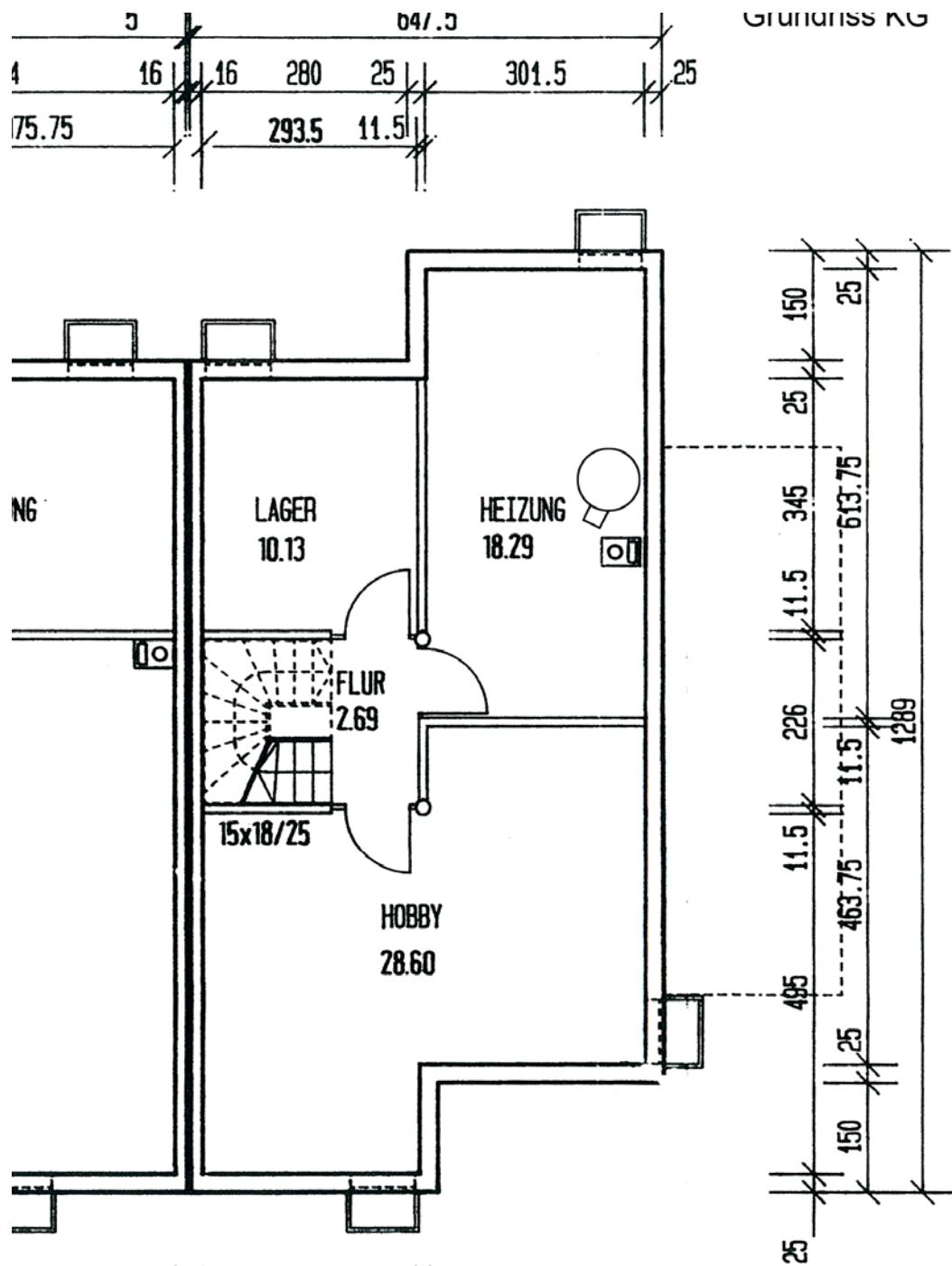


GRUNDRISS OBERGESCHOSS

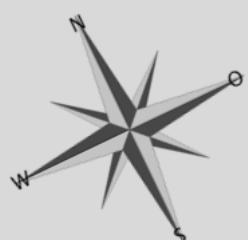


GRUNDRISS DACHGESCHOSS





## GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



## FLÄCHENBERECHNUNG

<b>EG</b>		<b>Wfl.</b>	<b>Nfl.</b>	<b>Gesamt</b>
Eingang			4,05	4,05
WC		1,90		1,90
Diele		8,26		8,26
Küche		11,42		11,42
Wohnen		38,91		38,91
Terrasse (1/2)		5,00	5,00	10,00
Garage			23,29	23,29
<b>OG</b>		<b>Wfl.</b>	<b>Nfl.</b>	<b>Gesamt</b>
Balkon 1 (1/2)		2,07	2,07	4,14
Schlafen		21,60		21,60
Bad		7,48		7,48
Flur		2,76		2,76
Kind 1		14,35		14,35
Kind 2		14,49		14,49
Balkon 2 (1/2)		2,19	2,19	4,38
<b>DG</b>		<b>Wfl.</b>	<b>Nfl.</b>	<b>Gesamt</b>
Bad		4,33		4,33
Atelier 1		7,22		7,22
Flur		2,76		2,76
Atelier 2		21,85		21,85
<b>KG</b>		<b>Wfl.</b>	<b>Nfl.</b>	<b>Gesamt</b>
Lager 1			10,13	10,13
Heizung			18,29	18,29
Flur			2,69	2,69
Hobby (1/2)		14,30	14,30	28,60
<b>Gesamt</b>		<b>180,89</b>	<b>82,01</b>	<b>262,90</b>
<i>Alle Maße sind Circaangaben und nicht verbindlich!</i>				



# LAGEPLAN



## NOTIZEN



## 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 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.

## 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:

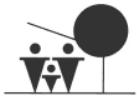
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen  
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

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)



**FAMILIENGEFÜHRTES  
IMMOBILIENUNTERNEHMEN**

**SEIT 1988**

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten

### 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.



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)