



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

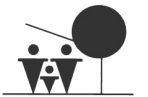


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



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

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Großzügiges Grundstück mit Einfamilienhaus und Pool  
in Deisenhofen**





LAGEBESCHREIBUNG

BEGEHRTE FAMILIENIDYLLE IM MÜNCHNER SÜDEN

Oberhaching-Deisenhofen liegt im idyllischen Süden des Landkreises München, eingebettet in eine Gegend, die den Charme eines ruhigen Wohnviertels mit der Nähe zur Natur und zugleich eine sehr gute Anbindung an die Stadt München vereint. Die Gemeinde Oberhaching ist für ihre hohe Lebensqualität, ihre naturnahe Lage sowie die Mischung aus Tradition und Moderne bekannt. Durch die gute Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitangebote wird der Vorort besonders von Familien, Berufspendlern und naturverbundenen Menschen geschätzt.

Die Nähe zur S-Bahn-Station Deisenhofen sorgt für eine reibungslose Anbindung an die Münchner Innenstadt. Die S-Bahn-Linie S3 bringt Sie in etwa 20 Minuten direkt zum Marienplatz, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht, die in der Stadt arbeiten, aber die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils genießen möchten. Zudem sind die Autobahnen A995 und A8 nur wenige Autominuten entfernt und ermöglichen schnelle Verbindungen sowohl zum Münchner Mittleren Ring als auch zu beliebten Ausflugszielen in den bayerischen Alpen oder zu den Seen im Umland, wie dem Starnberger See und dem Tegernsee.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und modernen Doppelhaushälften. Die breiten, verkehrsberuhigten Straßen und großzügigen Grünflächen machen das Wohngebiet auch für Kinder sicher und bieten Raum für Spaziergänge und Erholung im Freien. In der Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen und Sportvereine, wodurch eine ideale Wohnlage für Familien gegeben ist. Es gibt auch zahlreiche Spielplätze und Grünanlagen, die Familien ein zusätzliches Plus an Freizeitmöglichkeiten bieten.

Oberhaching und der Ortsteil Deisenhofen bieten zudem ein reichhaltiges Kultur- und Vereinsleben. Verschiedene Vereine und Veranstaltungen fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl und bieten Einwohnern aller Altersgruppen die Möglichkeit zur aktiven Mitgestaltung und Vernetzung. Darüber hinaus befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und ein Wochenmarkt in der Nähe, sodass man viele Besorgungen bequem vor Ort erledigen kann.

Für Naturliebhaber bietet die Lage direkten Zugang zu zahlreichen Wander- und Radwegen im nahegelegenen Deisenhofener Forst oder auch im Isartal, wo man unberührte Natur und idyllische Ruhe genießen kann. Mit dem Auto nur ca. 1 Stunde Richtung Süden gibt es zudem beliebte Naherholungsgebiete wie das Mangfallgebirge, das im Sommer zum Wandern und im Winter zum Skifahren einlädt, und die malerischen bayerischen Seen, die nur eine kurze Autofahrt entfernt sind.

DISTANZEN

Hauptbahnhof München	30 Min. Fahrzeit & MVV
Flughafen München	48 Min. Fahrzeit   1 Std. 10 Min. MVV
Starnberger See	35 Min. Fahrzeit
Tegernsee	35 Min. Fahrzeit   48 Min. mit MVV
Ammersee   Herrsching	55 Min. Fahrzeit
Garmisch-Patenkirchen	1 Std. 10 Min. Fahrzeit
Brixental   Kitzbühel	1 Std. 30 Min. Fahrzeit

OBJEKTBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES & ENERGISTAND

- verkehrsarme Anliegerstraße
- konventionelle Ziegelbauweise
- gute Bausubstanz
- gesundes Raumklima
- Erweiterung an Ostseite des Hauses (ca. 100 m²)
- Dachausbau (gedämmt) in 1985
- Schuppenanbau (1982)
- Fensteraustausch nach und nach (zw. 2000-2014) (außer Dachflächenfenster)
- Photovoltaik zur Stromerzeugung mit Pufferspeicher
- Fernwärmeanschluss
- zusätzlich 2 Wärmepumpen (eine für Pool und eine für Warmwasser)
- Glasfaseranschluss

AUFTEILUNG

- EG: Wohnbereich, Essbereich, Küche, Gäste-WC, Diele, Abstellkammer
- OG: Bad, 3 Zimmer, Flur
- DG: WC, 2 Zimmer, Flur, Speicher
- UG: Waschküche, Vorratsraum, Heizraum, Keller und Stubn

AUSSTATTUG

- Innenausstattung: kleinere Renovierungsmaßnahmen (u.a. teilweise Böden, Fassadenanstrich, evtl. Dachflächenfenster)
- großer, heller Wohn-Essbereich
- separater Küchenbereich mit Wintergartenanbau
- 6 Zimmer zzgl. Stubn
- 5 Schlafzimmer
- Großes Bad im OG
- Gäste-WC mit Bidet und Pissoire
- Toilette im DG (Ausbau als Bad möglich)
- offenes, großzügiges Treppenhaus
- Bodenbelag: Parkett, Fliesen und Teppichboden
- viel Stauraum im UG und eine Stubn mit offenem Kamin

AUSSENBEREICH UND ANLAGEN

- große Garage und Außenstellplatz
- Parkmöglichkeiten vor dem Grundstück vorhanden
- abgeschlossener Schuppen
- überdachte Werkküche
- Gartenhaus mit viel Staufläche
- 4 m x 10 m Außenpool mit eigener Wärmepumpe
- geflieste Süd-Terrasse
- idyllischer Süd-Ost-West Garten



FOTOS



Zuweg

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK UND LAGE

Adresse	Bitte kontaktieren Sie uns hierfür
Ort / Gemeinde	82041 Deisenhofen
Grundstücksgröße	824 m²
Ausrichtung	Süd-Ost-West

HAUS

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Nebengebäude	Garage mit angrenzendem Schuppen
Bezug	ab sofort
Baujahr	1967
Anbau Garage Schuppen	1982
Dachausbau	1985
möglicher Anbau	Anbau an Ostseite möglich (ca. 100 m²)
Gesamtfläche	ca. 383 m²
Wohnfläche	ca. 222 m²
Nutzfläche	ca. 161 m²
Etage	EG, OG, DG und UG
Zustand	guter Zustand, teilweise renovierungsbedürftig
Zimmer	6 zzgl. Stubn im UG
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1 Bad, 1 Gäste-WC mit Bidet und Pissoire, 1 Toilette in DG (Ausbau als Bad möglich)



OBJEKTDATEN

ENERGIEDATEN

Befeuerungsart	Fernwärme
zusätzliche Befeuerung	2 Wärmepumpen (1 für Pool und 1 für Warmwasser)
Heizungsart	Zentralheizung oder
Heizungstyp	Radiatoren, FBH in Küche
Unterstützung durch erneuerbare Energie	Photovoltaik mit Pufferspeicher
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	D
Kennwert	104 kWh/(m²*a)

KAUFPREIS

Kaufpreis	1.590.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP

ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

FOTOS



Außenansicht



Außenansicht



## FOTOS



Luftbild

## FOTOS



vorderer Gartenteil



Aussicht



Süd-Terrasse



## FOTOS



Süd-Balkon

## FOTOS



hinterer Gartenteil - Gartenhaus



hinterer Gartenteil - Werkküche



## FOTOS



Essbereich



Wohnbereich

## FOTOS



Küche



Küche



## FOTOS



Wintergartenanbau in Küchenbereich

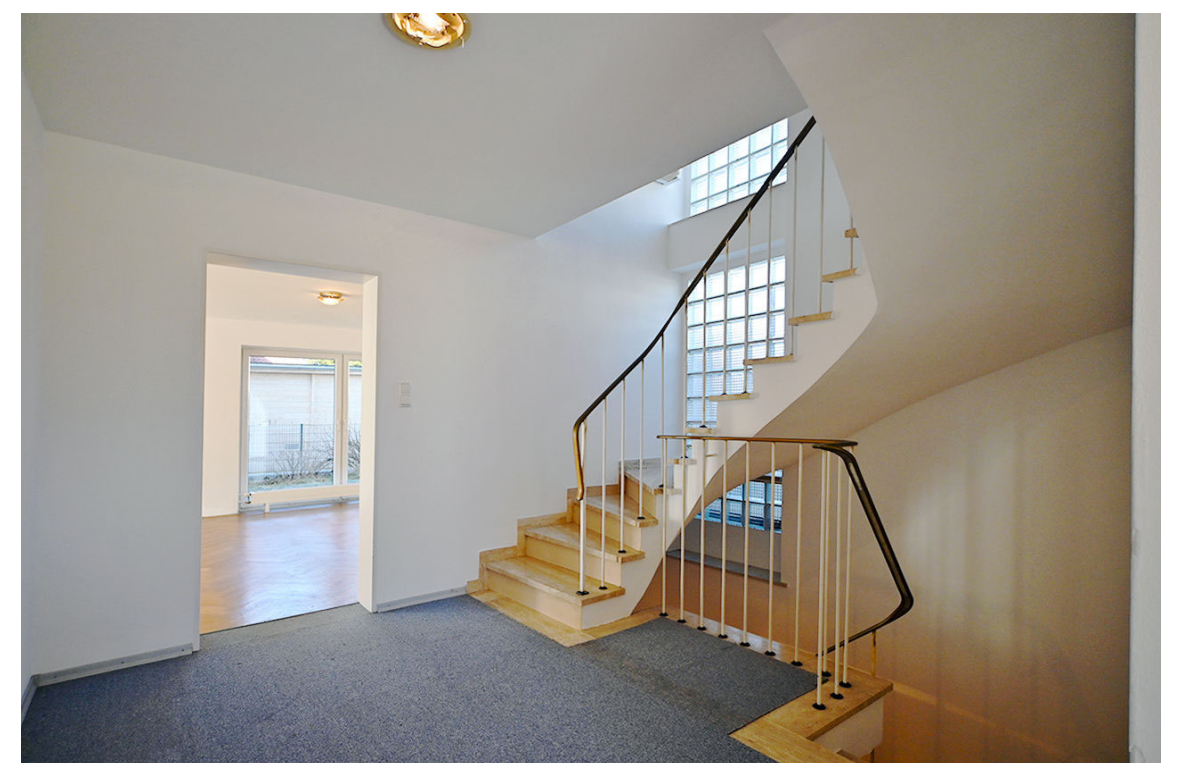
## FOTOS



Gäste-WC mit Bidet und Pissoire



Diele



Treppenhaus



## FOTOS



Treppenhaus

## FOTOS



Zimmer OG



Zimmer OG



## FOTOS



Zimmer OG



Bad OG

## FOTOS



Zimmer DG



Zimmer DG



## FOTOS



Toilette DG

## FOTOS



Vorrat UG



Flur



Waschen



## FOTOS



Heizraum



Schuppen



offener Kamin in Stubn



Garage mit Fahrradabstellfläche





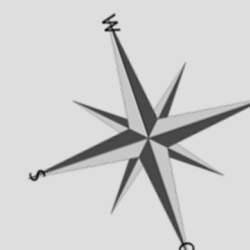
## Freiflächenplan

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

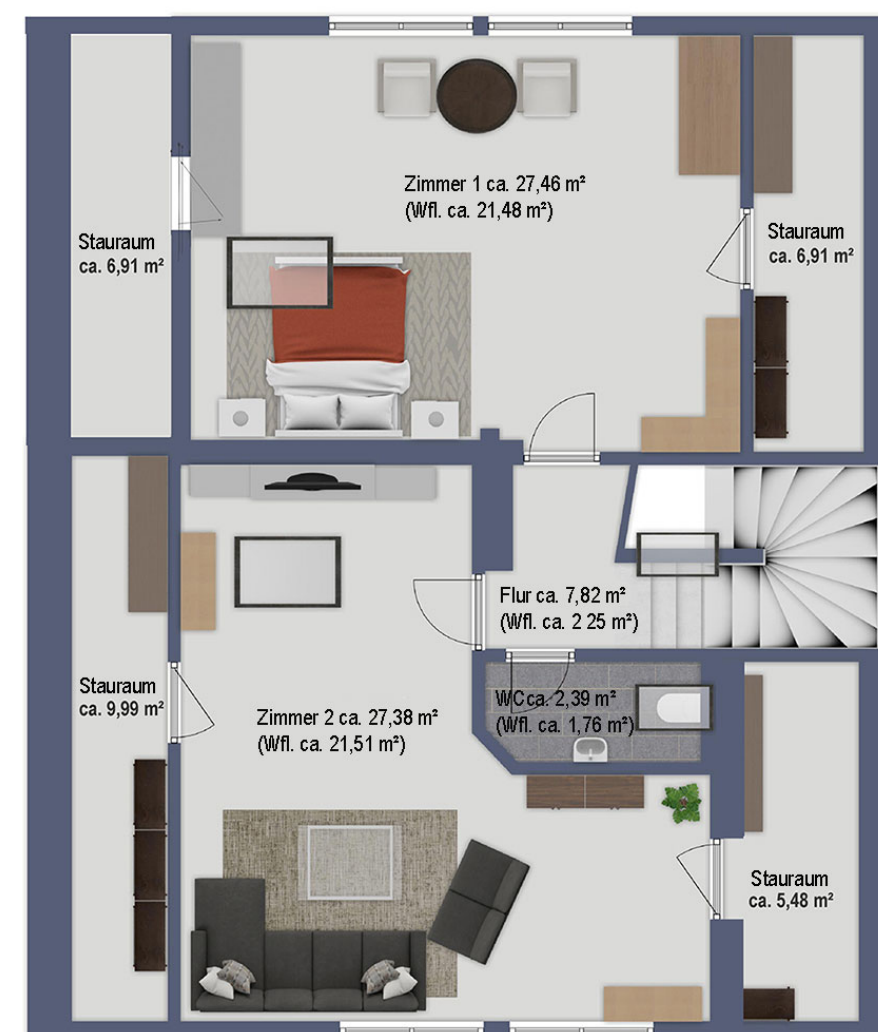
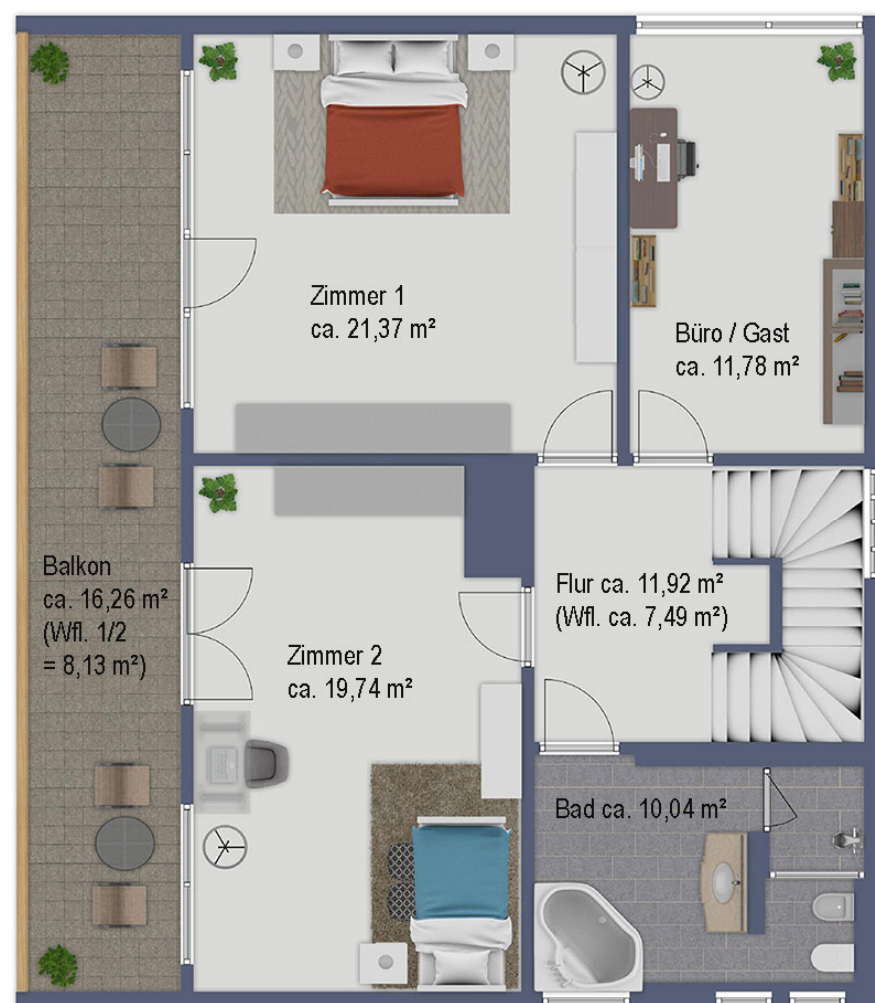


## Erdgeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

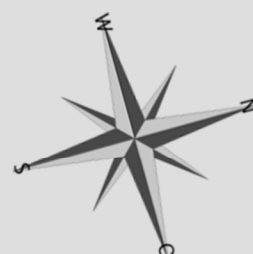






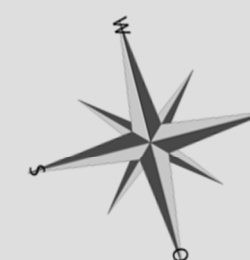
## Obergeschoss

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!  
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



## Untergeschoss

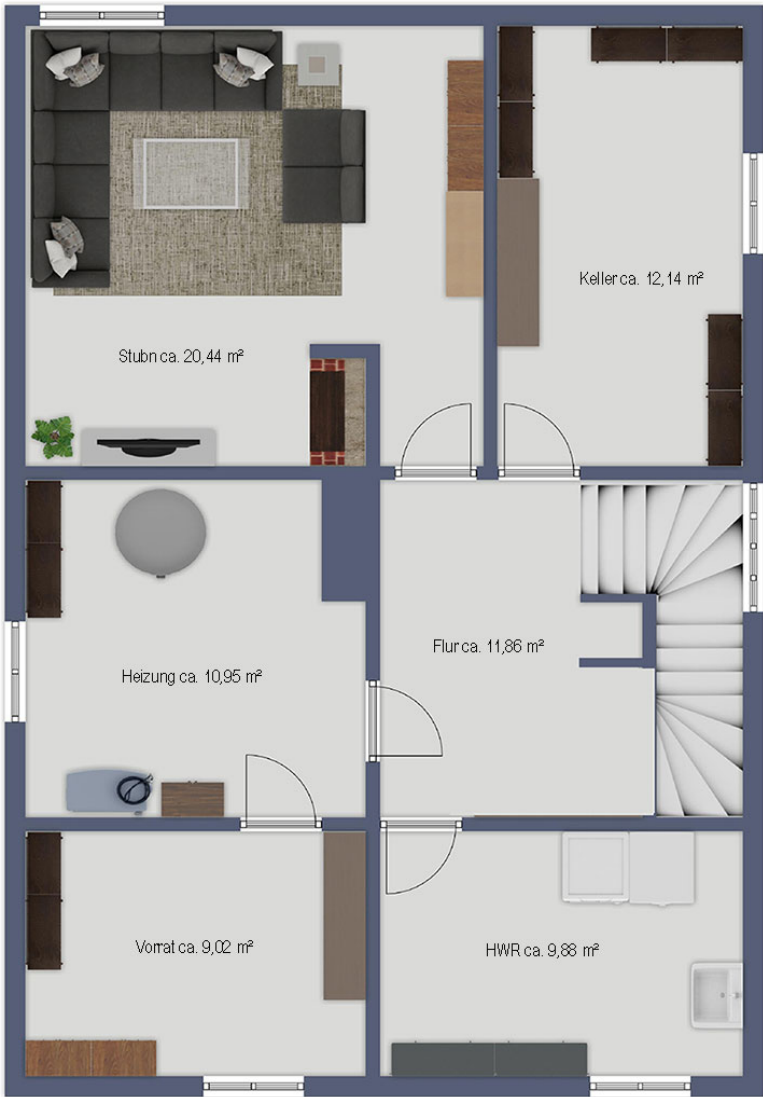
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!





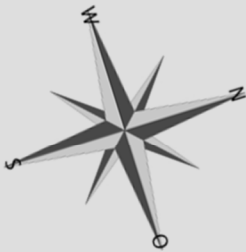
FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Diele	12,37	4,51	16,88
	WC	2,91		2,91
	Abstellkammer	1,49		1,49
	Essbereich	10,28		10,28
	Küche	12,98		12,98
	Wohnbereich	34,46		34,46
	Terrasse	22,15	22,15	44,30
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	7,49	4,43	11,92
	Bad	10,04		10,04
	Zimmer 1	21,37		21,37
	Zimmer 2	19,74		19,74
	Gast / Büro	11,78		11,78
	Südbalkon	8,13	8,13	16,26
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	2,25	5,57	7,82
	WC	1,76	0,63	2,39
	Zimmer 1	21,48	5,98	27,46
	Zimmer 2	21,51	5,87	27,38
	Stauraum		29,29	29,29
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur		11,86	11,86
	HWR		9,88	9,88
	Heizung		10,95	10,95
	Vorrat		9,02	9,02
	Keller		12,14	12,14
	Stubn		20,44	20,44
Gesamt		222,19	160,85	383,04



Untergeschoss

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](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)

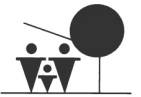
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

##### 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  
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.



**INHABERGEFÜHRTES  
IMMOBILIENUNTERNEHMEN**

**SEIT 1988**

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

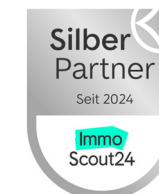
Durchführung von Behördengängen

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



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