



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



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

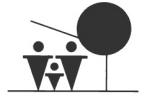
www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Raumwunder in sanierte Doppelhaushälfte
in Bestlage von Riemerling**

85521 RIEMERLING



HOHENBRUNN I RIEMERLING

Willkommen in einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchener Südosten! Riemerling, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Hohenbrunn, vereint das Beste aus zwei Welten - entspanntes Wohnen im Grünen und die Nähe zu München.

Die Immobilie befindet sich in einer besonders bevorzugten Mikrolage in Riemerling-West, in fußläufiger Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken und allem, was man im Alltag benötigt. Die S-Bahn-Station Ottobrunn (S7) ist nur etwa 10 Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung an das Münchener Zentrum.

Riemerling grenzt direkt an die Gemeinde Ottobrunn an, welche fast schon wie eine eigenständige Kleinstadt agiert und über jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, liebevolle Cafés zum Brunchen, hippe Restaurants und kleine Boutiquen verfügt.

Mit einer Vielzahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Umgebung - darunter auch eine Montessorischule - genießen Kinder und Jugendliche hier eine erstklassige Bildungslandschaft.

Besonders beliebt ist das moderne Ottobrunner Gymnasium, das bequem in 4 Minuten mit dem Fahrrad oder aber in 15 Minuten zu Fuß zu erreichbar ist.

Auch in Sachen Freizeit überzeugt die Lage auf ganzer Linie:

Das beliebte Phönix Bad mit Hallen- und Freibad sowie Sauna, weitläufige Parks, Spielplätze, Sportvereine und zahlreiche Rad- und Spazierwege sorgen für ein rundum aktives und erholsames Leben.

In wenigen Autominuten befinden Sie sich zudem im Gewerbegebiet Brunnthal Nord. Hier finden Sie alles an einem Ort, was das Herz begeht - von Geschäften des täglichen Bedarfs, Apotheken, Delikatessenmarkt, Drogerien, Super-/Biomärkte, Metro, Möbelhäuser (IKEA), Baumärkte bis hin zu Mode, Outlets (u.a. Nike) oder Schuhgeschäfte. Neben den ganzen Einkaufsmöglichkeiten bietet das Gelände auch interessante Freizeitmöglichkeiten wie eine Golfrange, die Jochen Schweizer Arena, mehrere Fitnesscenter, ein Hotel, Restaurants und ein Bowlingcenter.

In nur ca. 20 bis 25 Minuten erreichen Sie mit der S-Bahn oder aber dem Auto die Innenstadt Münchens - genießen zu Hause dennoch eine ruhige und familiäre Atmosphäre. Dank der naheliegenden Autobahnabbindung zur A99 und dem sich anschließenden Autobahnkreuz München-Süd sind Sie rasch auf dem äußeren Ring und in den umliegenden Nachbarorten (Oberhaching, Taufkirchen oder Unterhaching) oder aber an den bayrischen Seen und in den Bergen.

Die Zukunft des Münchener Süd-Ostens und der Gemeinde Brunnthal ist vielversprechend. Zahlreiche namenhafte Unternehmen befinden sich bereits in der Umgebung und Brunnthal Nord ist ein attraktiver Gewerbestandort für einige international tätige Forschungs-, Entwicklungs- und Hochtechnologiebetriebe. Der geplante Ausbau des TUM-Campus zwischen Taufkirchen/Ottobrunn und die damit zukünftig ansiedelnden diversen weiteren Firmen, Forschungseinrichtungen und Start-Ups sowie die Verlängerung der U-Bahn-Linie U5 sind äußerst interessant und versprechen noch mehr Wohn- und Lebensqualität für die Zukunft.

Riemerling vereint Lebensqualität auf höchstem Niveau, ideale Infrastruktur und ein harmonisches Wohnumfeld - perfekt für Familien, die das Besondere suchen und dabei auf nichts verzichten möchten.

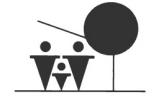
OBJEKTDATEN

LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	Hierfür kontaktieren Sie uns bitte direkt
Gemeinde	85521 Riemerling / Hohenbrunn
Grundstücksfläche	Grundstück mit 331 m ² (real geteilt) sowie 30/100 MEA an Einfahrt mit 69 m ²
	Gesamtfläche: 400 m²

HAUS

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr Gebäude	1997, 2023 umfangreich saniert
Gesamtfläche	ca. 269 m ²
Wohnfläche	ca. 210 m ²
Nutzfläche	ca. 59 m ²
Zimmer gesamt	6 zzgl. Hobbyraum und Fitnessraum
Schlafzimmer	5
Bäder	2 zzgl. Gäste-WC
Nebenkosten	ca. 700 € mtl. inkl. Strom und Heizung
Außenbereich	Süd-West-Terrasse & Garten, Gartenhaus
Einbauküche	Ja, neu und hochwertig



OBJEKTDATEN

Stellplatz	1 x Einzelgarage, Außenstellplatz
Zustand	Gepflegt und saniert
ENERGIEAUSWEIS	
Befeuerungsart	Gas
Heizungsart- und typ	Zentralheizung, Radiatoren, FBH in Bädern
Baujahr Wärmeerzeuger	2023
Energieeffizienzklasse	C
Kennwert	89,00 kWh/(m²*a)
KAUFPREIS	
Kaufpreis Haus	1.550.000 €
Kaufpreis Einzelgarage	inklusive
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP
ALLGEMEINES	
Bezug	nach Vereinbarung
Auftragsart	qualifizierter Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Grundstück:

Das Grundstück liegt in bester Lage im Süd-Osten von München in Riemerling-West. Es befindet sich in einer kleinen, gepflegten und familienfreundlichen Doppelhausanlage, welche sich ideal in das Ortsbild einfügt.

Das Grundstück ist real geteilt und steht für sich. Zu dem Haus gehört eine Einzelgarage und ein Außenstellplatz sowie eine gemeinschaftliche Zuwegung (zugeordnet per Miteigentumsanteilen). Die gesamte zu erwerbende Grundstücksfläche beträgt 400 m².

Das Haus:

Die gepflegte Doppelhaushälfte wurde 1997 in massiver Ziegelbauweise erbaut und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung. Das Haus erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 269 m² - mit einer reinen Wohnfläche von ca. 210 m² sowie einer Nutzfläche von ca. 59 m².

Das Haus überzeugt durch ein offenes Raumkonzept mit einem einladenden Eingangsbereich mit Einbauschrank und Gäste-WC. Der Wohn-/Essbereich erstreckt sich gen Süd-Westen zum Garten hin und bringt bereits beim Betreten viel Licht und ein warmes Raumgefühl. Durch eine Größe von 47 m² offeriert der Raum viel Platz für einen Wohnbereich, einen weiträumigen Essbereich sowie einem gemütlichen Kaminbereich. Die neue und hochmoderne Küche befindet sich angrenzend zum Wohn-/Essbereich. Ein weiteres Highlight ist der Außenbereich mit großer Terrasse, die zu gemütlichen Grill- und Sommerabenden einlädt und mit einem idyllischen Garten, der eine optimale Größe bietet.

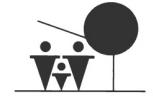
Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer - zwei davon in Süd-West-Ausrichtung mit großem überdachten Balkon - sowie ein komplett renoviertes und modernisiertes Badezimmer mit Eck-Badewanne.

Das ausgebauten Dachgeschoss überzeugt gleich durch zwei großzügige Studios mit beeindruckender Deckenhöhe. Zudem finden Sie hier ein weiteres neu modernisiertes Badezimmer, sodass das Dachgeschoss als ganz eigener Wohnbereich genutzt werden kann.

Im Untergeschoss erwarten Sie ein Hobbyraum, ein Fitnessraum mit Abböschung, ein Wasch-Heizraum und ein großer Vorratsraum - genügend Platz für jegliche Hobbyaktivitäten oder auch Heimwerker.

Über die Einzelgarage haben Sie zudem einen direkten Eingang in den Garten des Hauses.

Das Haus befindet sich in einem umfänglich renovierten Zustand. In den letzten Jahren wurden folgenden Renovierungen vorgenommen: neue Fußbodenheizung in den beiden Bädern, Austausch beschädigter Fenster und Gargentüre, Plissees, Elektrik, jegliche Bäder wurden saniert, Erneuerung aller Wasserleitungen, Einbau einer modernen, neuen Einbauküche mit jeglichen Annehmlichkeiten, maßgefertigter Schreiner-Einbauschrank im Eingangsbereich, Parkett-sanierung, Heizung und Einbau einer Biocat-Kalkschutzanlage, Außenanlagen-Arbeiten.



FOTOS



Süd-West-Ansicht

MERKMALE

LAGE / GRUNDSTÜCK

- sehr gute Lage
- gute Infrastruktur
- realgeteiltes Grundstück 331 m² + gemeinschaftliche Zuwegung 69 m²
Gesamtfläche = 400 m²
- Süd-West-Ausrichtung

BAULICHE MERKMALE

- Baujahr 1997
- gute Bauqualität
- massive Ziegelbauweise
- doppelschalige Kommunwand

RENOVIERUNGEN 2023

- neue Designer-Einbauküche
- Sanierung aller Bäder und Gäste-WC
- Austausch beschädigter Fenster
- Plissees
- Erneuerung der Elektrik
- maßangefertigter Schreiner-Einbauschrank im Eingangsbereich
- Parketsanierung
- Außenanlagen
- erneuerte Gaszentralheizung mit Kalkschutzanlage Biocat
- Erneuerung aller Wasserleitungen
- Fußbodenheizung in den Bädern

AUFTHEILUNG & AUSSTATTUNG

- gute Raumaufteilung
- 6 Zimmer zzgl. Hobbyraum und Gymnastikraum
- 2 Bäder und Gäste-WC
- 3 Schlafzimmer im OG
- 2 raumhafte Zimmer im DG
- großzügiges Treppenhaus
- Eingangsbereich mit Einbauschrank
- hochwertige Designer-Einbauküche
- großer Wohn-/Essbereich mit Erker
- Kamin
- UG: Hobbyraum, Fitnessraum mit Abböschung, Wasch-Heizraum, Vorratsraum
- Süd-West-Terrasse mit Süd-West-Garten
- Einzelgarage und Außenstellplatz
- direkter Durchgang über Garage in den Garten



FOTOS



Nord-Ost-Ansicht

FOTOS



West-Terrasse

Garten



Garten





FOTOS



Eingangsbereich

FOTOS



Essbereich im Erker

Wohnbereich



Wohn-Essbereich





FOTOS



Küche

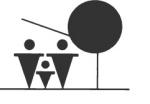
FOTOS



Küche

Gäste-WC





FOTOS



Treppenhaus OG

FOTOS



Elternzimmer OG

Badezimmer OG



Zimmer OG





FOTOS



Zimmer OG

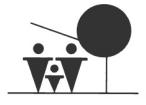
FOTOS



Bad DG

Süd-West-Balkon





FOTOS



Bad DG

FOTOS



raumhaftiges Dachgeschoss

Zimmer DG





FOTOS



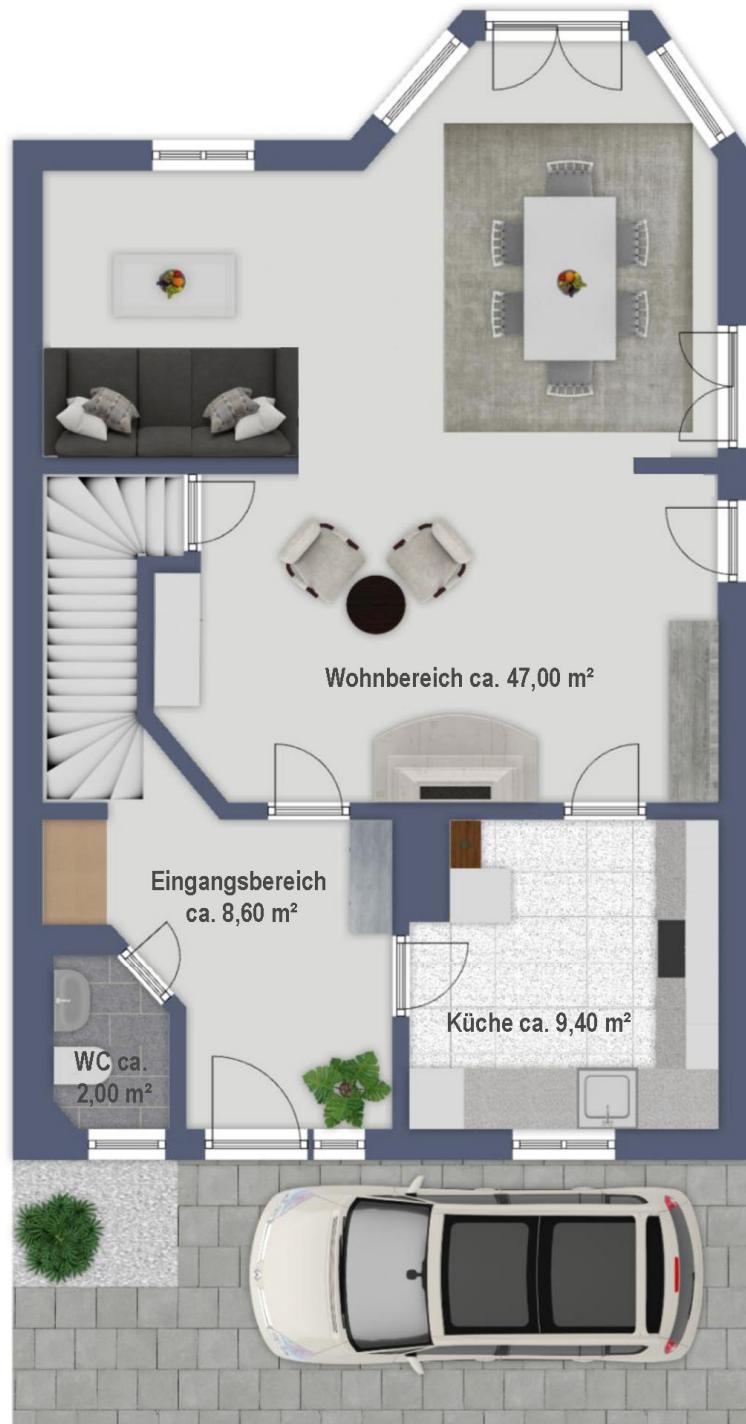
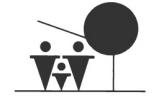
Fitnessraum mit Abböschung

Hobbyraum

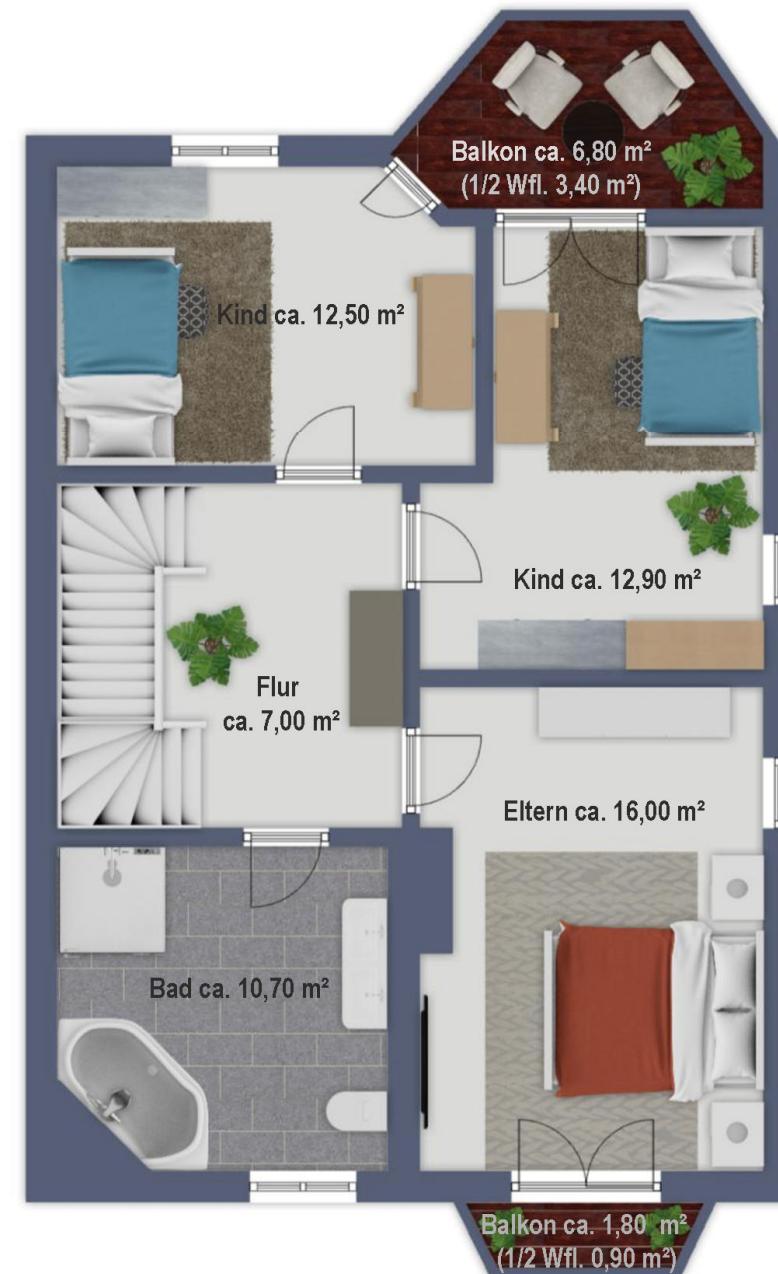


GRUNDRISS
FREIFLÄCHE



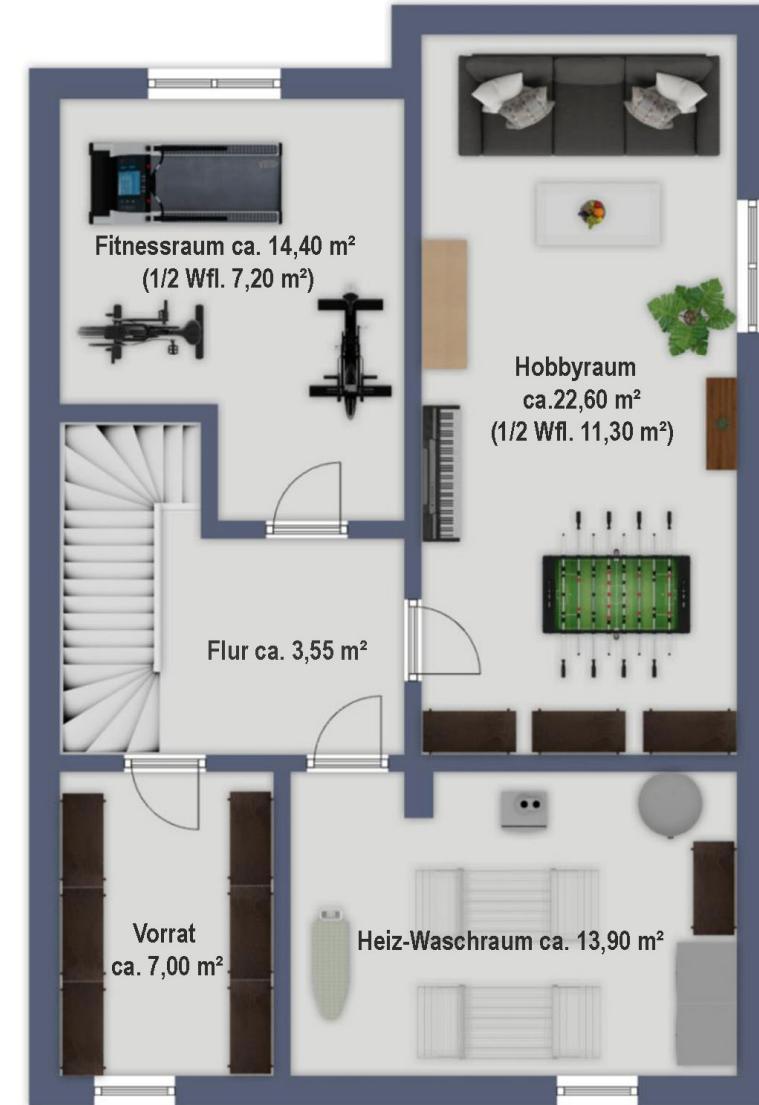


**GRUNDRISS
ERDGESCHOSS**



**GRUNDRISS
OBERGESCHOSS**





GRUNDRISS
DACHGESCHOSS



GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS





FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Eingangsbereich	8,60		8,60
	Küche	9,40		9,40
	Gäste-WC	2,00		2,00
	Wohnbereich	47,00		47,00
1/2	Terrasse	10,00	10,00	20,00
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Eltern	16,00		16,00
	Flur	7,00		7,00
	Bad	10,70		10,70
	Kind	12,90		12,99
	Kind	12,50		12,50
1/2	Balkon Nord-Ost	0,90	0,90	1,80
1/2	Balkon Süd-West	3,40	3,40	6,80
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Zimmer	16,90		16,90
	Zimmer	21,80		21,80
	Bad	8,00		8,00
1/2	Balkon	1,30	1,30	2,60
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	3,55	3,55	7,10
	Hobbyraum	11,30	11,30	22,60
	Fitnessraum	7,20	7,20	14,40
	Vorrat		7,00	7,00
	Heiz-Waschraum		13,90	13,90
Gesamt		210,45	58,55	269,00
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.

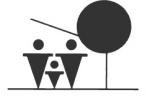
Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

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
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Ansprechpartner Herr Stephan Ritter
Telefon: 089 / 4445566-0
Telefax: 089 / 4445566-10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de
Internet: www.ritter-bautraeger.de



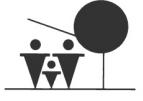
F. Besichtigungen

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.



NOTIZEN



INHABERGEFÜHRTES
IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Baurägerschaft

Abklärung baurechtlicher Fragen

Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

hausinterne Hausverwaltung

Mietverwaltung

ratsrat - Beratung in

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