



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

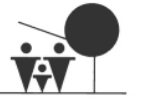


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Ländliches Baugrundstück für eine Doppelhaushälfte  
- Baugenehmigung bereits erteilt -**





## LAGEBESCHREIBUNG

### GUTE UND BELIEBTE LAGE NAHE IM MÜNCHNER SÜDEN

Der kleine überschaubare Ort Aufhofen mit seinen ca. 190 Einwohnern gehört zusammen mit den Dörfern Attenham, Deining, Dettenhausen, Egling, Ergertshausen, Endlhausen, Eulenschwang, Hornstein, Neufahrn, Moosham, Reichertshausen und Thanning zur Gemeinde Egling. Diese Gemeinde liegt im Norden des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen an der Grenze zum Landkreis München.

Aufhofen ist durch die schöne ländliche Atmosphäre sehr beliebt, die sich durch viele Wälder, Wiesen, kleine Seen und dem Landschaftsschutzgebiet "Eglinger Filze-Mooshamer Weiher" auszeichnet. Auch der Aufhofener Weiher, welcher direkt an der nördlichen Ortsgrenze liegt, lädt im Sommer zum baden und erholen oder aber auch im Winter zum Eisstockschießen ein.

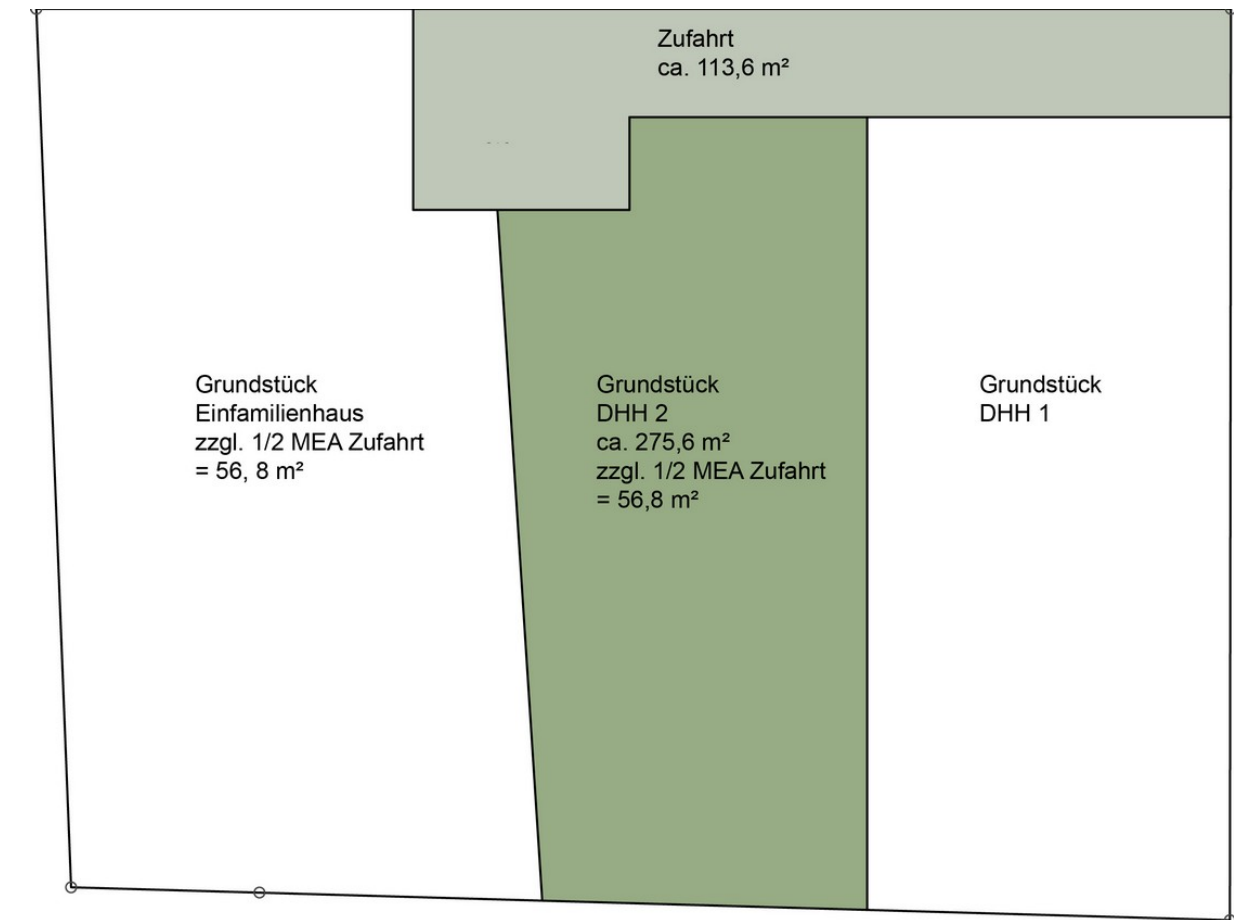
Die nächstgrößere Stadt Wolfratshausen mit einer S-Bahnstation (S7 Richtung München) und mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzten, Schulen, Kindergärten und anderen Einrichtungen liegt nur ca. 10 Fahrminuten entfernt.

Das Hotel und der Gasthof „Jägerwirt“ in Aufhofen genießt im ländlichen Raum zudem einen guten Ruf und bietet eine sehr gute Bayrische Küche.

Das herrliche wald- und wiesenreiche Umland werden Sie sehr rasch kennen- und lieben lernen: ein wahres Erholungs- und Freizeitgebiet für Wanderer und Jogger, Radler, Reiter und Naturliebhaber. Mit dem Starnberger See im Westen und der Alpenkulisse im Süden kann dieses naturreiche Land für Sie ein schöner Heimatort werden.

Der perfekte Ort für ein Leben auf dem Land ohne Verzicht auf die Nähe zur Münchner Innenstadt.

## LAGEPLAN - AUFTEILUNG GRUNDSTÜCKE



OBJEKTBESCHREIBUNG

Das im grünen und frei von Lasten (kein Altbestand) liegende Grundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Aufhofen. Die Nachbarschaft ist geprägt von vielen Grünflächen, Wäldern, Bauerhöfen, Einfamilien- sowie Doppelhäusern.

Das gesamte Grundstück wird derzeit real geteilt und die zukünftige Grundstücksgröße für die Doppelhaushälfte 2 (DHH 2) wird ca. 275,6 m² betragen.

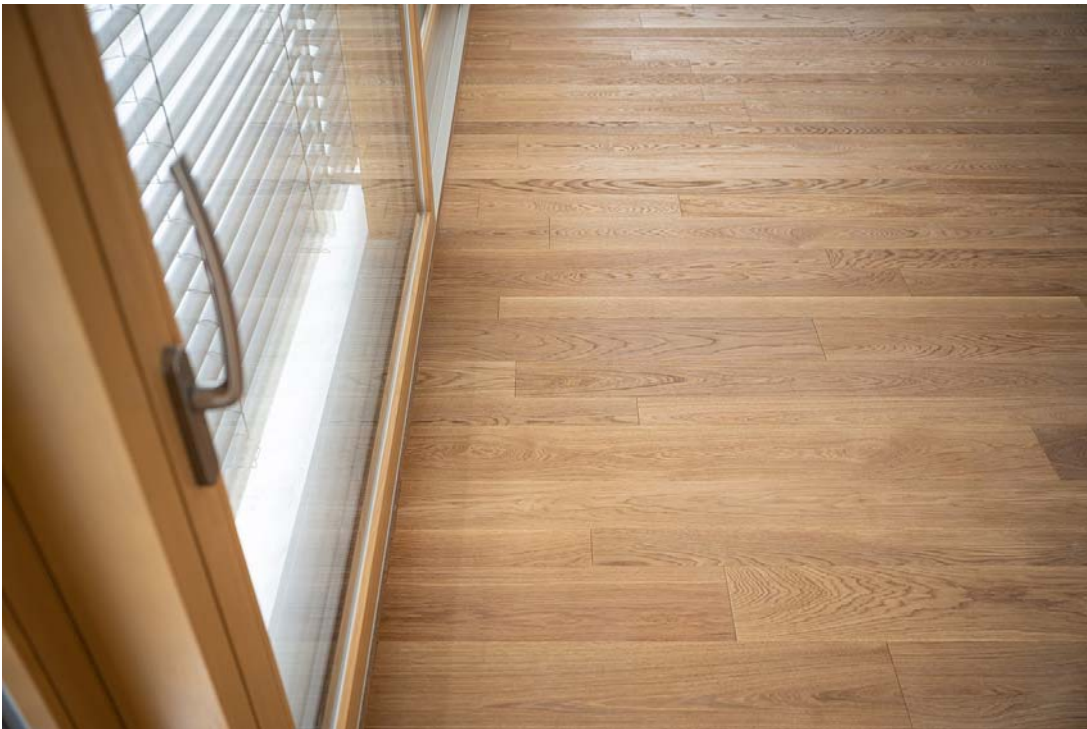
Zudem gibt es eine Zufahrtsfläche, welche ca. 113,6 m² aufweist. Dem Doppelhausgrundstück 2 (DHH 2) werden von der Zufahrt 1/2 Miteigentumsanteile / MEA zugewiesen - siehe „LAGEPLAN - AUFTEILUNG GRUNDSTÜCKE“.

Für das Grundstück wurde bereits eine Baugenehmigung für die Bebauung mit einem Doppelhaus (DHH 1 & DHH 2) erteilt. Somit können Sie mit dem Bau sofort beginnen. Die Planung für die Doppelhaushälfte wurde von einem renommierten Architekturbüro aus Oberhaching erstellt.

Folgende Außenmaße können für die DHH 2 laut Baugenehmigung realisiert werden:

- **Maße Einfamilienhaus: Länge 10,99 m x Breite 7,63 m x Höhe 6,32 m (Wandhöhe)**

Weitere Detailinformationen zu der möglichen Wohnfläche sowie den Grundrissgestaltungsvorschlägen des Einfamilienhauses können Sie der Eckdaten-Tabelle und den Beispielgrundrissen auf den nächsten Seiten entnehmen.



OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Bekanntgabe nach Anfrage             |
| Flur-Nr.          | (in Teilung)                         |
| Grundstücksgröße  | ca. 275,6 m²                         |
| Zufahrtsgröße     | ca. 113,6 m² (1/2 MEA = ca. 56,8 m²) |
| Erschließung      | ja, von Osten                        |
| Gartenausrichtung | Süd                                  |
| Altbestand        | nein                                 |
| Realteilung       | ja, wird derzeit vermessen           |

MÖGLICHE BEBAUBARKEIT

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Baugenehmigung                 | ja, für Doppelhaus (DHH 1 + DHH 2)                                        |
| mögliche Baukörpergröße gesamt | UG, EG, OG, DG<br>Grundfläche ca. 10,99 m x 7,63 m<br>Wandhöhe ca. 6,32 m |
| erzielbare Wohnfläche          | ca. 193 m²                                                                |
| erzielbare Nutzfläche          | ca. 37 m²                                                                 |
| Zimmeranzahl                   | 8                                                                         |
| Bäderanzahl                    | 4                                                                         |
| Hobbyraum                      | ja                                                                        |
| Kellerräume                    | ja                                                                        |
| Terrasse                       | ja                                                                        |
| Stellplatzanzahl               | 2 Stellplätze / Garage                                                    |

KAUFPREIS

|           |                                                                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis | 350.000 € inkl. Zufahrtsfläche und genehmigte Bauantragsplanung |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|

ALLGEMEINES

|                |                                        |
|----------------|----------------------------------------|
| Auftragsart    | im Alleinauftrag                       |
| Provision      | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.            |
| Besichtigungen | individuell nach vorheriger Abstimmung |
| Objektbetreuer | Herr Maximilian Ritter                 |

## HIGHLIGHTS

- schöne Lage an der Grenze zum Landkreis München
  - kleiner überschaubarer Ort
  - idyllische Ruhe & grüne Umgebung
- 
- optimal geschnitten und ideal für Familien geeignet
  - flexible Grundrissgestaltung
- 
- frei von Lasten (kein Altbestand)
- 
- Baugenehmigung für ein Doppelhaus bereits vorhanden
- 
- Ausrichtung nach Südwesten
- 
- kleiner Weiher im Ort
  - Gasthof & Hotel „Jägerwirt“
  - Metzgerei „Mayrs Oxenhof“ mit Fokus auf das Tierwohl
- 

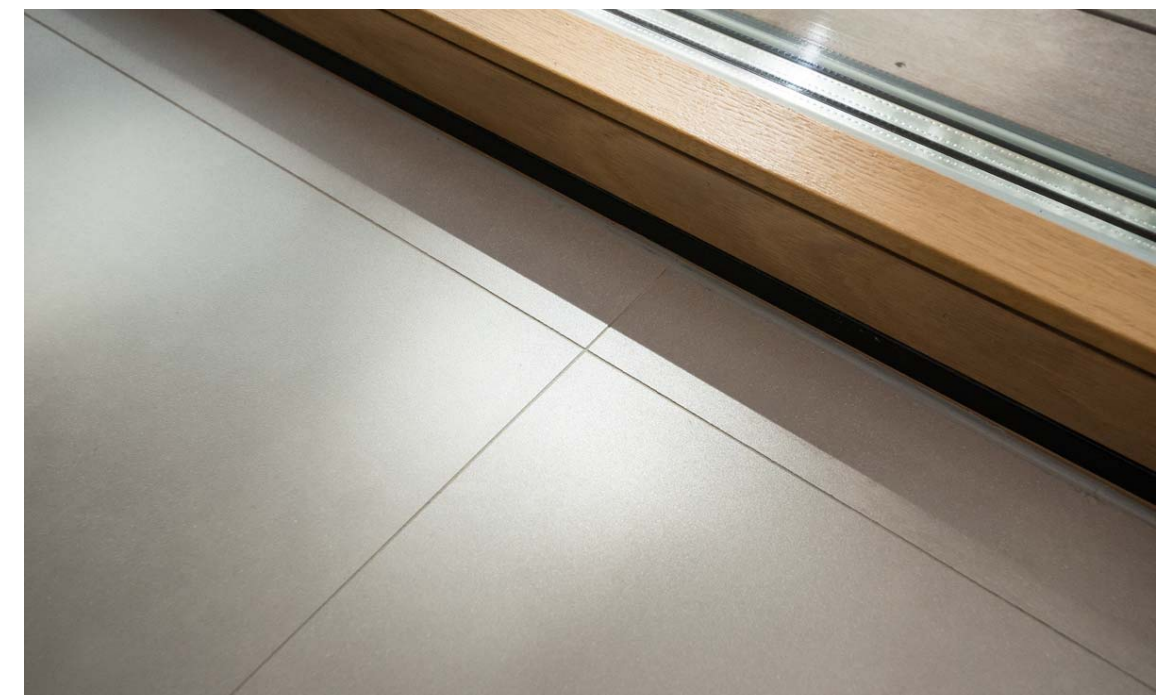
## FOTOS GRUNDSTÜCK



## FOTOS GRUNDSTÜCK



## BEISPIELBILDER INNENAUSSTATTUNG

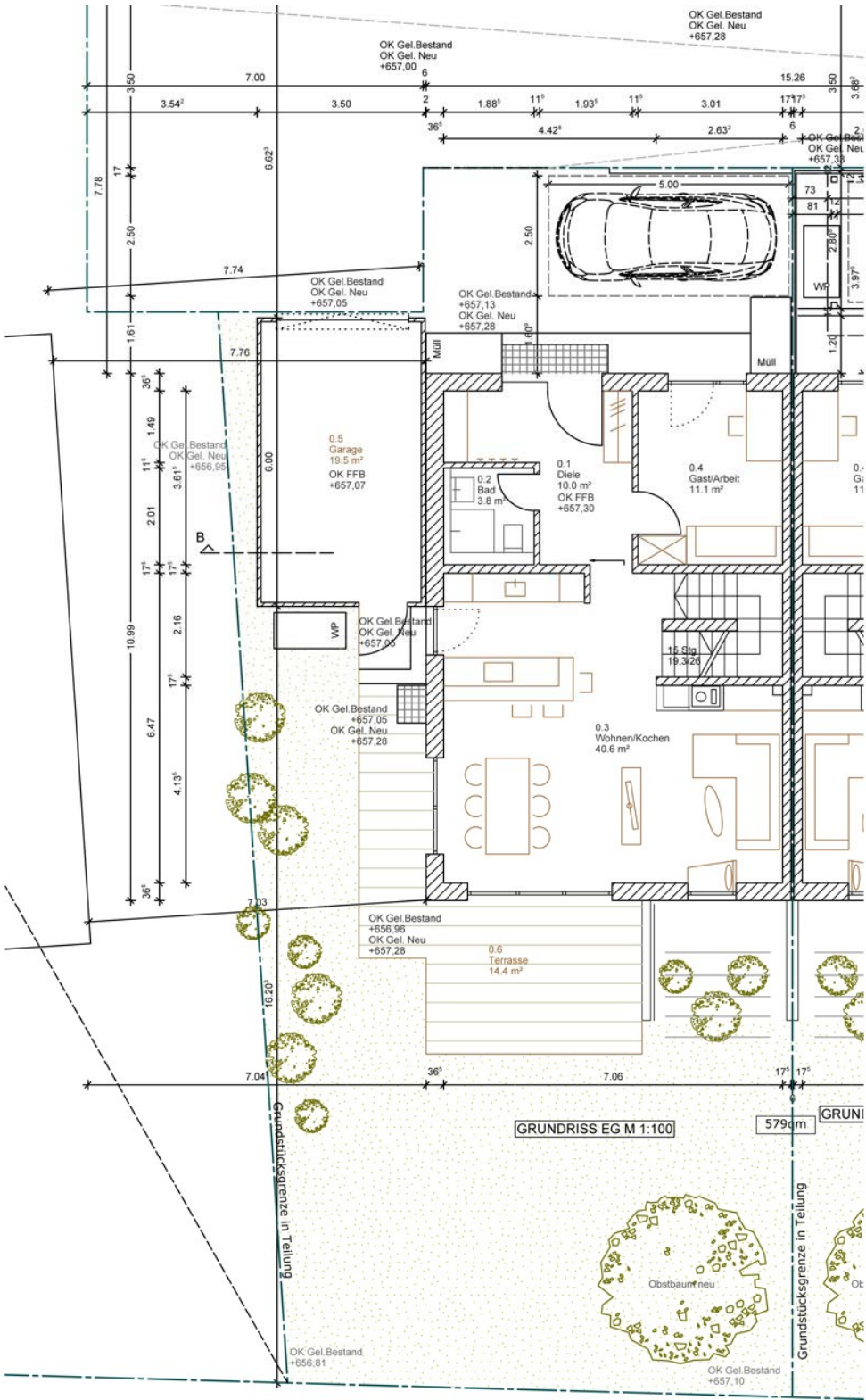




BEISPIELBILDER AUSSENFASSADE

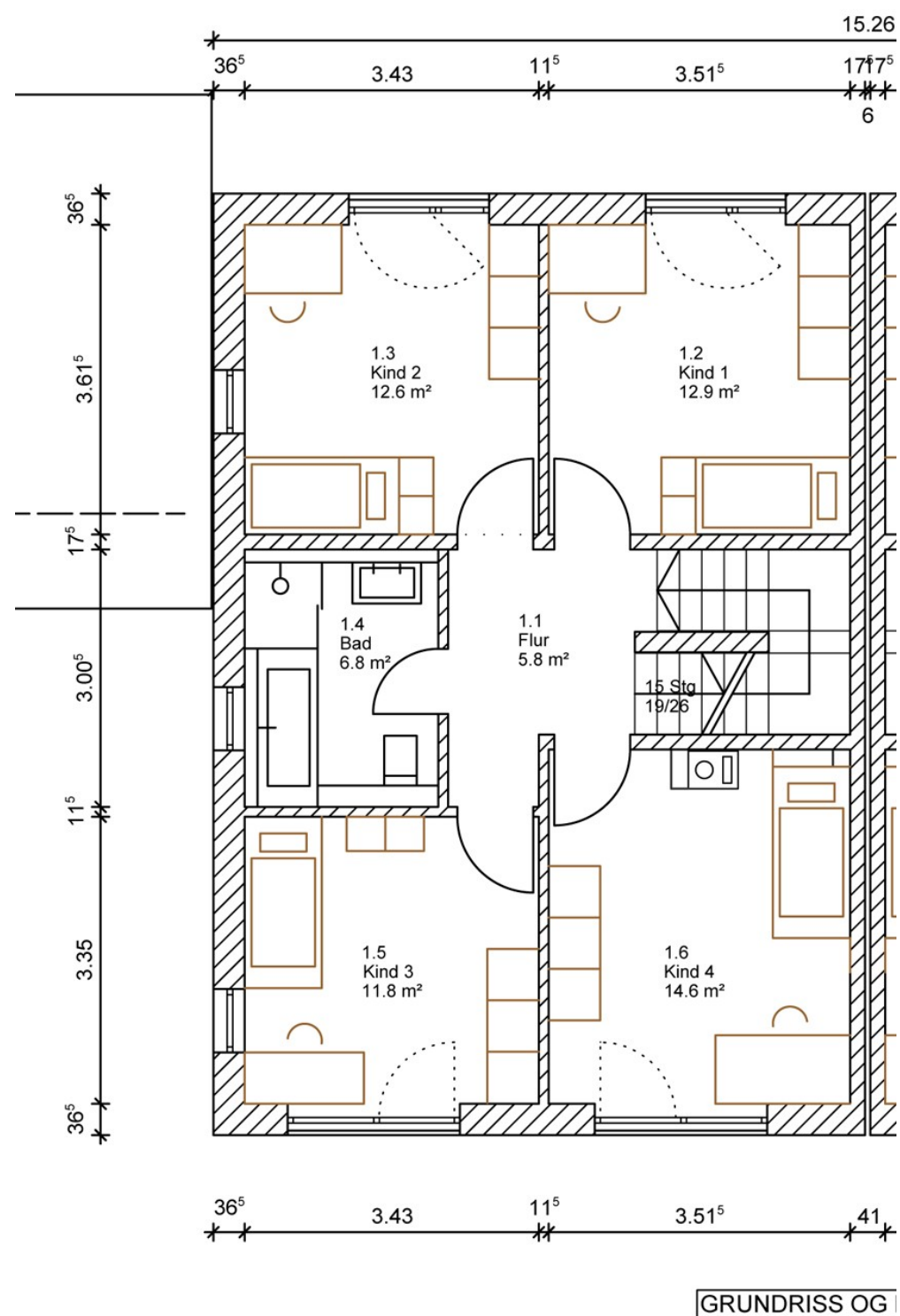


ENTWURFSPLAN  
GRUNDRISS EG

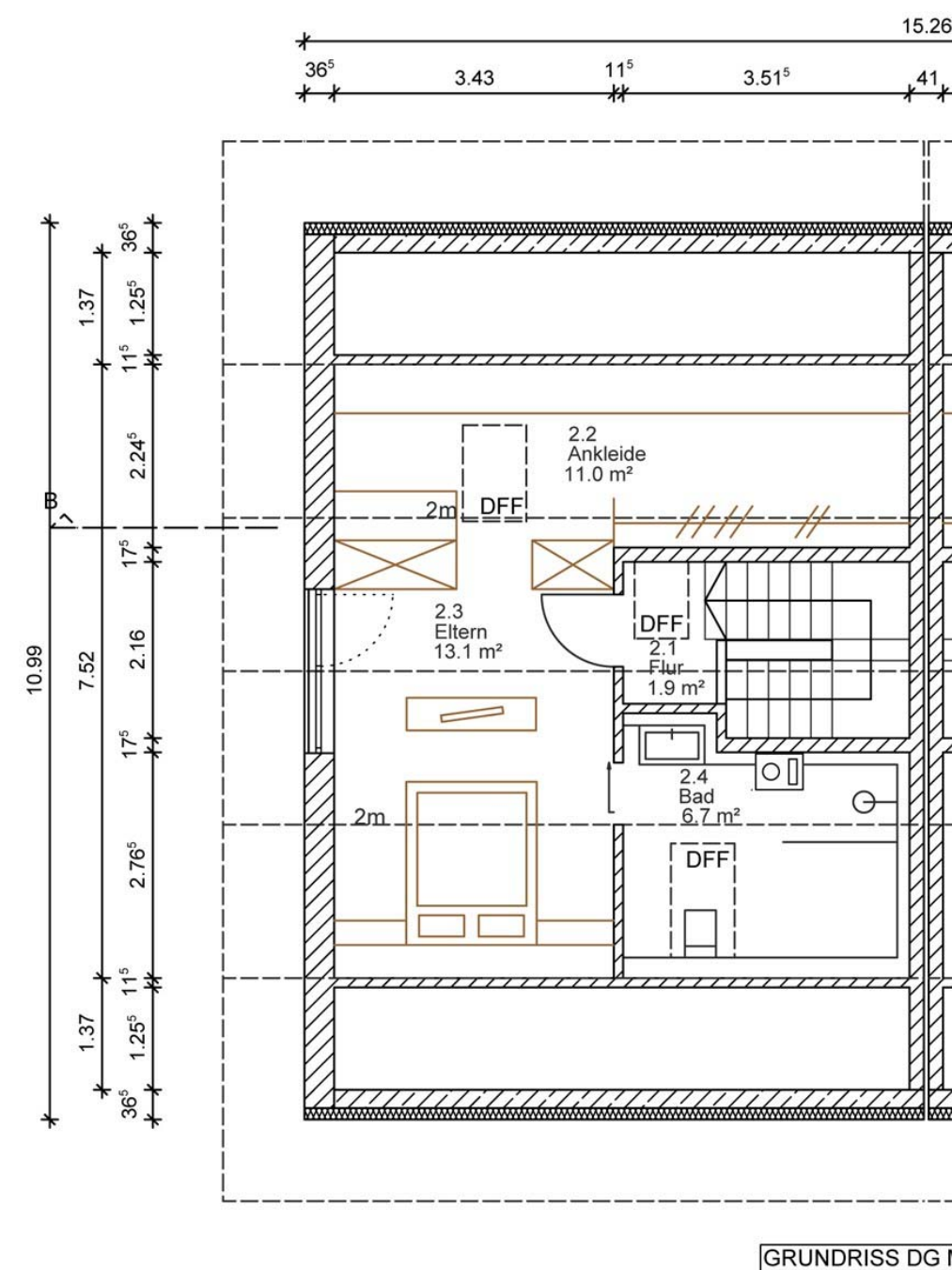




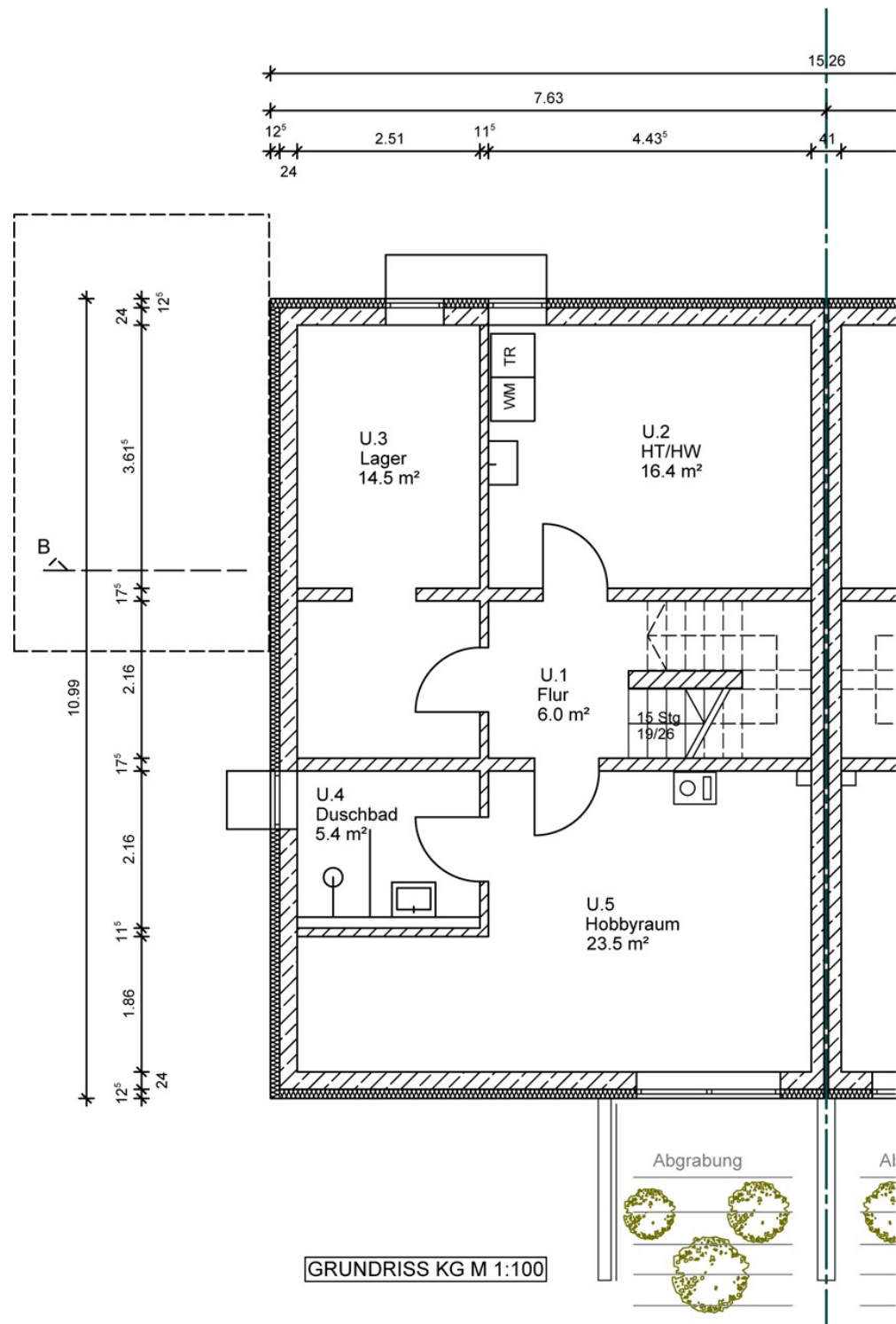
## ENTWURFSPLAN GRUNDRISS OG



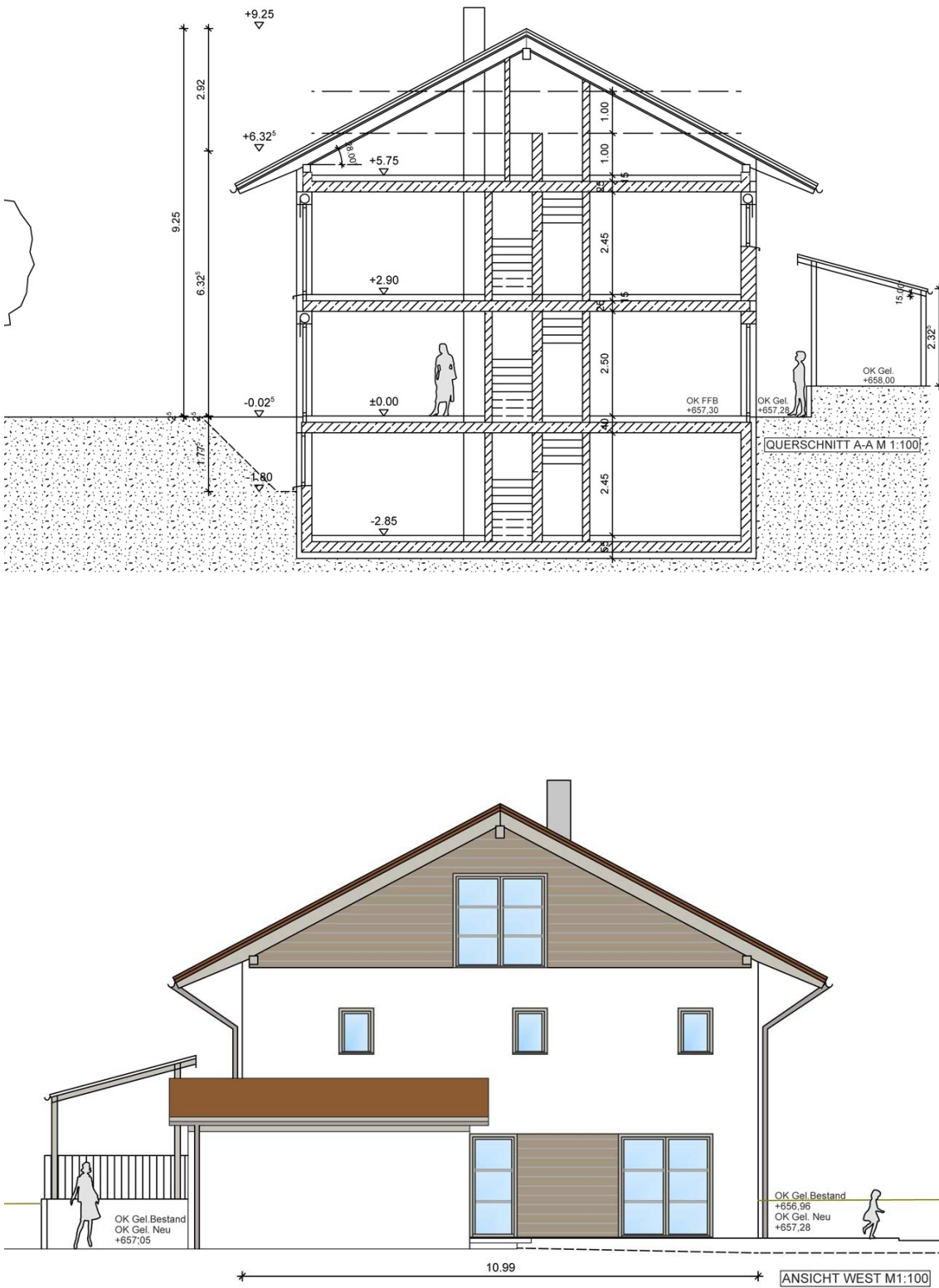
## ENTWURFSPLAN GRUNDRISS UG



ENTWURFSPLAN  
GRUNDRISS KG



ENTWURFSPLAN SCHNITT & ANSICHT - WEST



## ENTWURFSANSICHTEN - SÜD & NORD



## 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 3,57 % 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.



## NOTIZEN



### INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

**SEIT 1988**

Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie

professionelle Vermarktung

kostenlose Wertermittlung

Bauträgerschaft

Durchführung von Behördengängen

Ermittlung Ihrer Grundstücksbebauung

Notariatsrat a.D.

zur Beratung aller notarieller Verträge

hausinterne Hausverwaltung

fachkompetente Rundumberatung

Verkauf im Ausland

**ALLES AUS EINER HAND!**



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



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



www.ritter-bautraeger.de