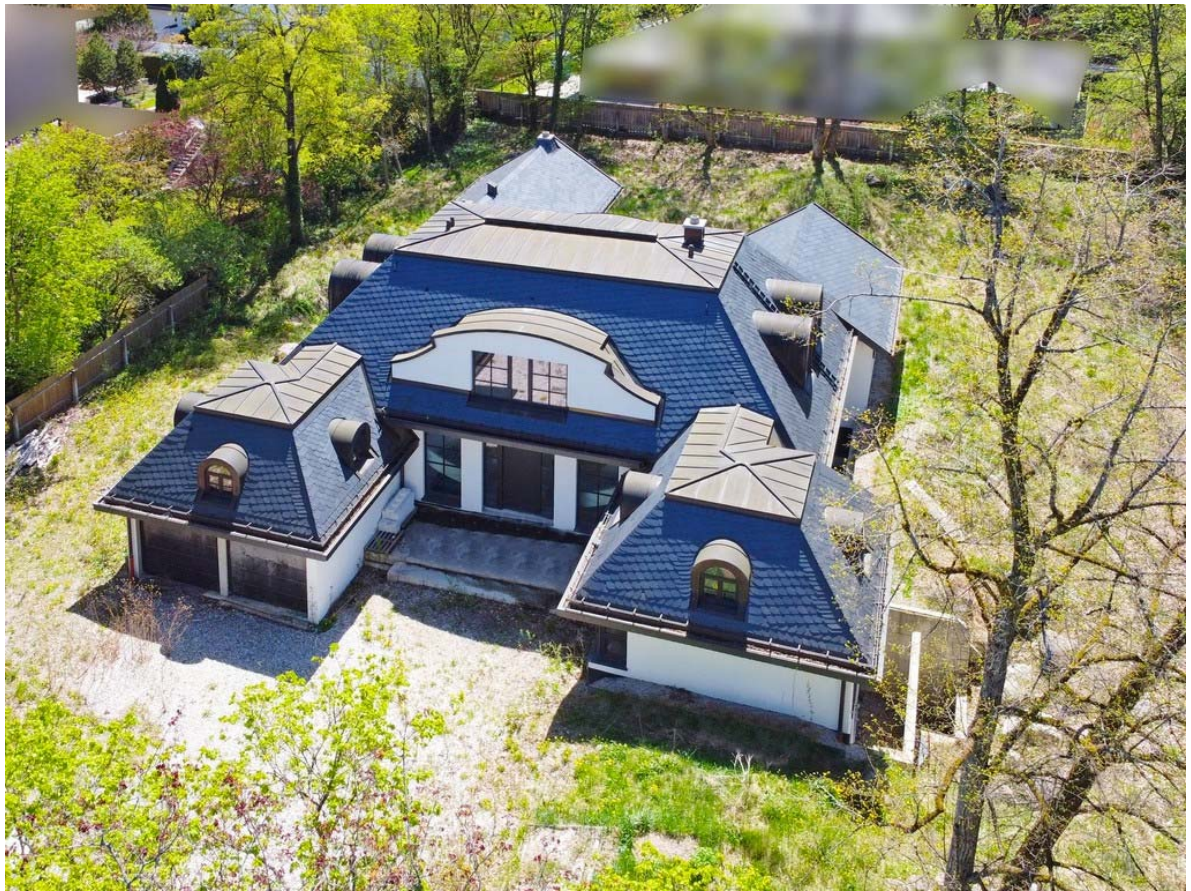


Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
e-mail: info@ritter-bautraeger.de



OBJEKTBESCHREIBUNG

Wohnqualität in Spitzenlage bedeutet mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es bezeichnet den Platz, an welchem man sich wohl fühlt, genügend Raum zum Leben hat und frische Luft zum Atmen, Sicherheit und Geborgenheit. Dies alles trifft auf diese außergewöhnliche Villa in Grünwald zu.

Die fast fertiggestellte Walmdachvilla mit ca. 477 m² reiner Wohnfläche befindet sich auf einem 2.136 m² großen Grundstück in guter Lage von Grünwald.

Der Bau der Villa hat 2014 begonnen und wurde bereits zum größten Teil fertiggestellt. Ausstehend sind noch Arbeiten wie der Innenausbau (z.B. Böden, Decken, teilweise Fliesen, Elektrik, Technik und Türen) sowie die Erstellung des Außenbereiches. Dies ermöglicht es dem Käufer noch seine eigenen Vorstellungen und Wünsche einfließen zu lassen. Ausbaumaterial wie Bodenbeläge und Sanitärgegenstände befinden sich bereits vor Ort.

Bereits durchgeführte Baumaßnahmen/geplante Baudetails:

- Massivbauweise
- Mansardenwalmdächer, Satteldächer, Zwerchgiebel und Gauben als hinterlüftete Holzkonstruktion, Wärmedämmung nach Erfordernis der EnEV.
- Dacheindeckung aus Schiefer, Deutsche Deckung, ca. 30x30 cm, mit Bogenschnitt
- Spenglerarbeiten aus Kupferblech
- Fundament: Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton, kapillarbrechende Filterschicht mit PE-Folienabdeckung und Perimeterdämmung
- Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Ortbeton inkl. Porenwasserabdichtung, Perimeterdämmung
- Lichtschächte aus Stahlbeton
- Geschossdecken als Filigrandecken und nach statischen Erfordernissen aus Überbeton
- Außenwände aus 36,5 cm dickem Ziegel
- Innenwände je nach Traglast aus 11,5 cm oder 24 cm dickem Ziegelmauerwerk
- Stahlbetontreppen in halbrunder Form; Beläge aus Naturstein oder Holz werden bereits vor Ort gelagert
- Einzügiger Kamin mit Lüftung und Schamottrohr
- Offener Kamin; zusätzlicher Außenkamin
- Extra schwere Haustüre aus Holz mit Alu-Vorsatzschale, 4-fach Verriegelung, Profilzylinder mit Sicherheitsrosette
- Fenster und Fenstertüren als 3fach-Isolierverglasung mit Holz-Alukonstruktionen
- Fenster und Fenstertüren haben einen System-Sicherheitsbeschlag
- Raffstores
- Wohnraumtüren aus Massivholz mit Kassetten
- Natursteinbelag in der Halle und allen Nassräumen in UG, EG und DG
- Fußbodenheizung
- Automatisches bzw. funkgesteuertes Garagentor
- Anschluss an das vorhandene Fernwärme-Netz
- Schwimmbad im UG:
Schwimmbecken mit den Abmessungen ca. 8,95 x 3,0 x 1,50 m, Gegenstromanlage, Unterwasserscheinwerfer, Whirlpool mit einem Durchmesser von ca. 1,05 m



Erdgeschoss:

Die großzügige Eingangshalle besticht durch ihren herrschaftlichen Flair mit einem offenen Luftraum zu einer Galerie im oberen Stockwerk, welche man über zwei große geschwungene Treppen erreicht. An den Eingang schließen eine Garderobe, ein Gäste-WC, ein Zugang zur Garage und ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer an. Zudem gelangen Sie von der Eingangshalle in den hellen Wohnbereich mit ca. 65 m². Hier haben Sie sowohl einen Zugang zu dem offen Koch- und Essbereich wie auch in ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und vorgelagertem Arbeitsbereich. Von diesen drei Räumen gelangen Sie auf die sonnige Süd-Terrasse und somit in den Garten.

Dachgeschoss:

Über die beiden Treppen erreicht man jeweils ein Zwischengeschoss, in welchen sich zwei Schlafzimmer mit eigenen Bädern befinden. Im Dachgeschoss schließt das große Masterschlafzimmer mit etwa 45 m² an die offene Galerie an. Dieses verfügt über einen abgetrennten Ankleidebereich. Ein weiteres Umkleidezimmer und ein Badezimmer mit einem separaten WC schließen an das Zimmer an.

Untergeschoss:

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich zum einen der Hauswirtschaftsraum und die Technik des Gebäudes. Zum anderen finden Sie hier auch einen Weinkeller, ein Gästezimmer inkl. Bad, ein Heimkino und einen großen Wellnessbereich, in welchem eine Sauna, ein Schwimmbad und ein eigener Fitnessbereich vorgesehen sind.

Insgesamt besticht diese Villa durch ihren offen, großzügigen und hellen Grundriss sowie ihre Vielzahl an Schlafräumen und Bädern, ohne dadurch an Großzügigkeit einzubüßen.

ORTSBESCHREIBUNG

Grünwald mit seinen ca. 11.000 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. Grünwald 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.

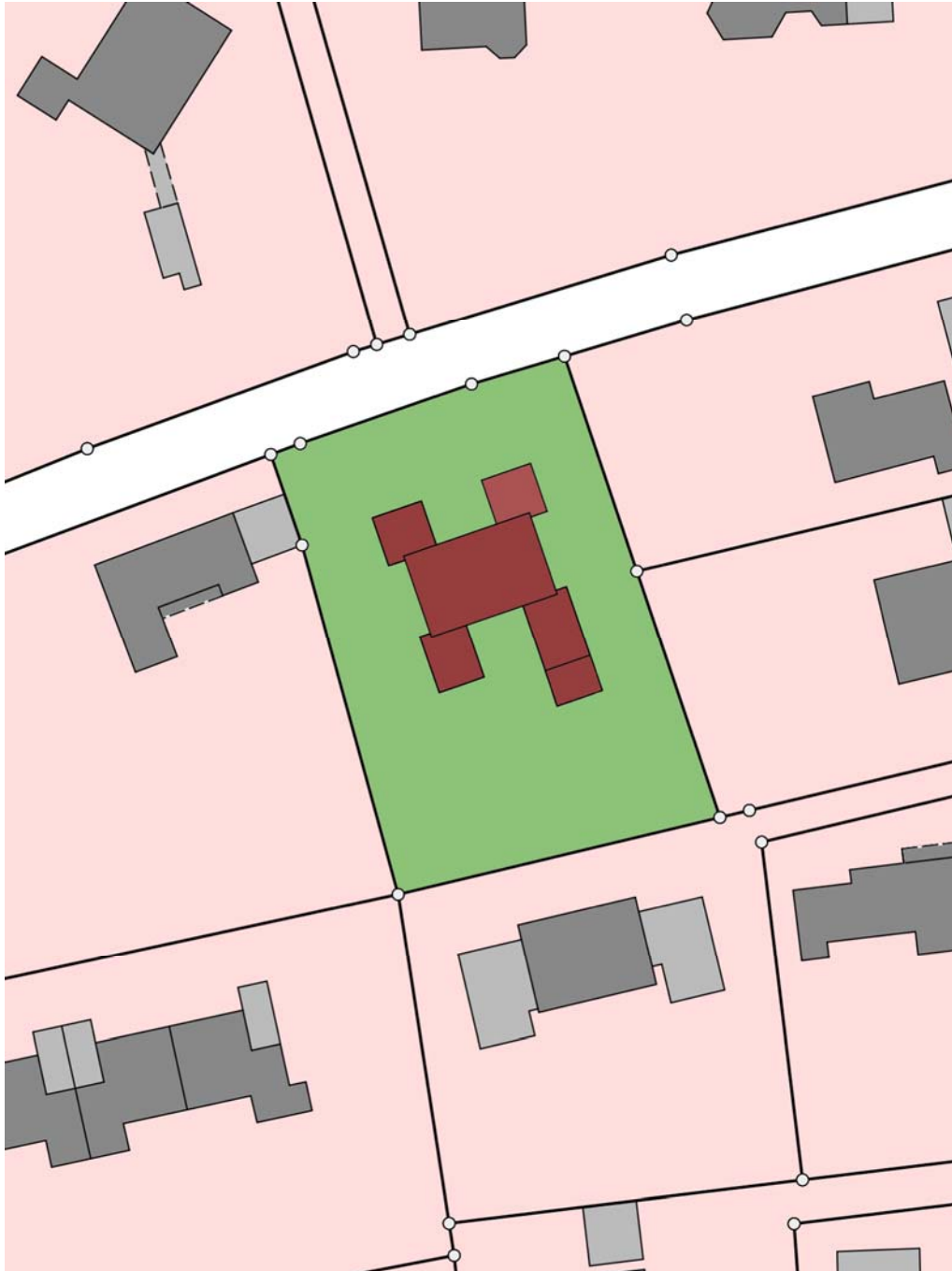
Das vielfältige Angebot des benachbarten München bringt Ihnen eine gemütliche Tramfahrt näher. Die Tramhaltestelle Robert-Koch-Str. ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Autobahn ist weit genug weg, um die Ruhe nicht zu stören, aber nahe genug, um schnell Richtung München oder in die Berge zu kommen.

Auch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Boutiquen befinden sich in Grünwald.

Zusätzlich zu dem bereits positiven Gesamtbild profitieren Haushalte in Grünwald von der Anbindung an das Glasfaser- und Geothermienetz.



LAGEPLAN



Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald

FOTOS



Vogelperspektive



Luftbild

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald

FOTOS



Außenansicht Straße



Außenansicht Garten

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald

FOTOS



Außenansicht Eingang



Außenansicht

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald

FOTOS



Außenansicht



Garten

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



FOTOS



Galerietreppe



Eingang

FOTOS



Empfangshalle



Zimmer



Wohnbereich



Küchenbereich

FOTOS



Masterschlafzimmer



Ankleide (Masterschlafzimmer)

FOTOS



Badezimmer ensuite (Masterschlafzimmer)



WC (Masterschlafzimmer)

FOTOS



Zimmer



Zimmer

FOTOS



Zimmer/Gast



Badezimmer/Gast

FOTOS



Fitness & Wellnessbereich



Fitness & Wellnessbereich

Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald

ILLUSTRATIONEN



Alle Illustrationen wurden in einer frühen Phase erstellt und entsprechen nicht genau den aktuellen Gegebenheiten (Pool und Regenwasserauffangbecken wurden nicht ausgeführt).

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald

ILLUSTRATIONEN

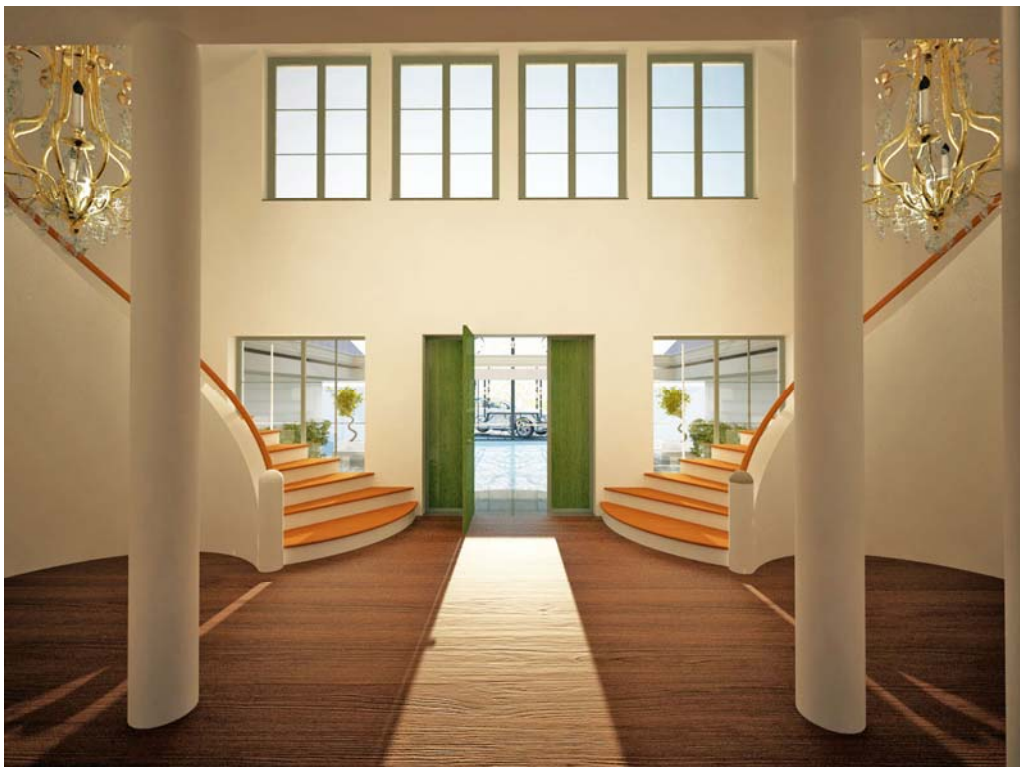


Alle Illustrationen wurden in einer frühen Phase erstellt und entsprechen nicht genau den aktuellen Gegebenheiten (Pool und Regenwasserauffangbecken wurden nicht ausgeführt).

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



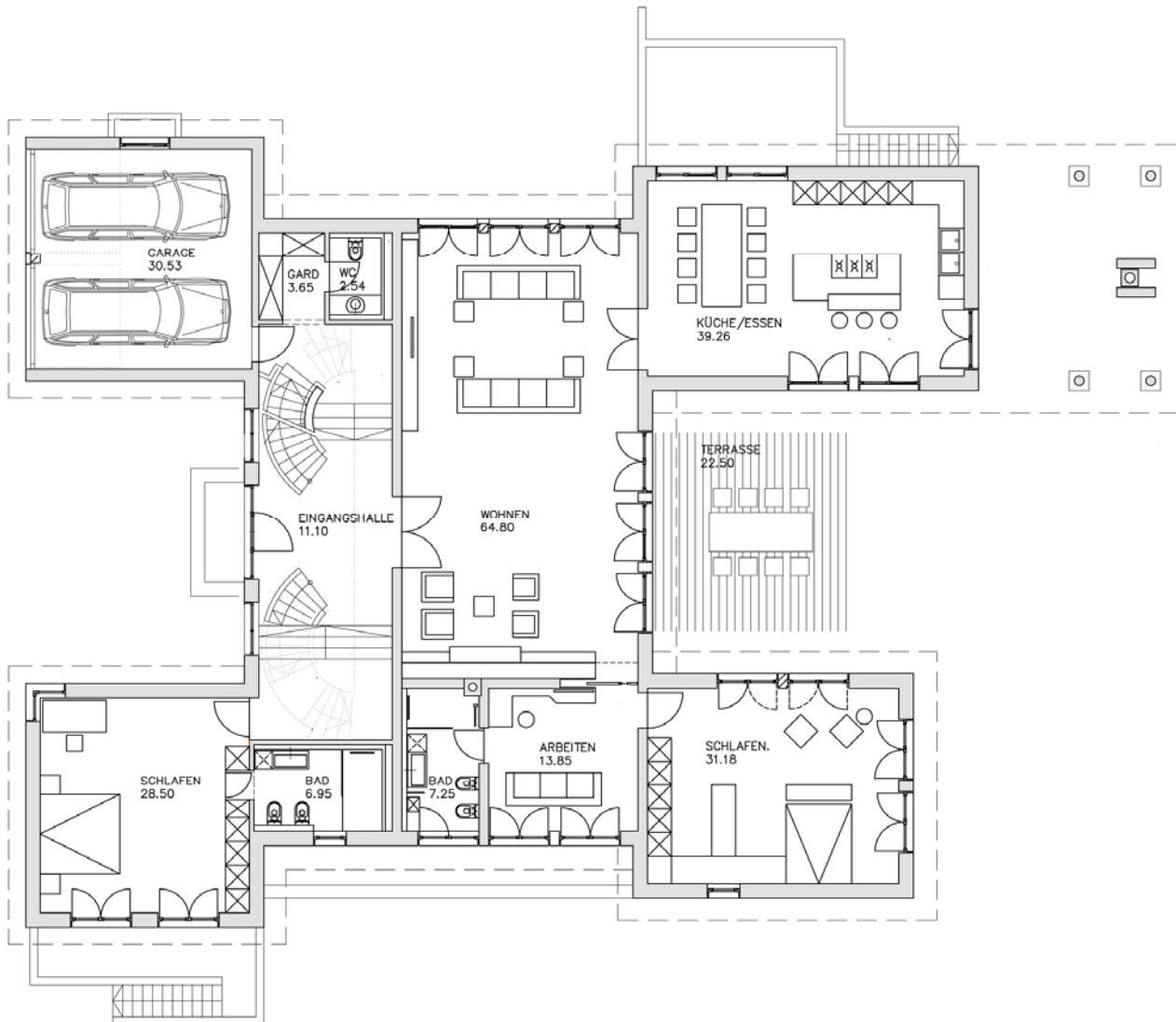
ILLUSTRATIONEN



Alle Illustrationen wurden in einer frühen Phase erstellt und entsprechen nicht genau den aktuellen Gegebenheiten (Pool und Regenwasserauffangbecken wurden nicht ausgeführt).

Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald

GRUNDRISS EG

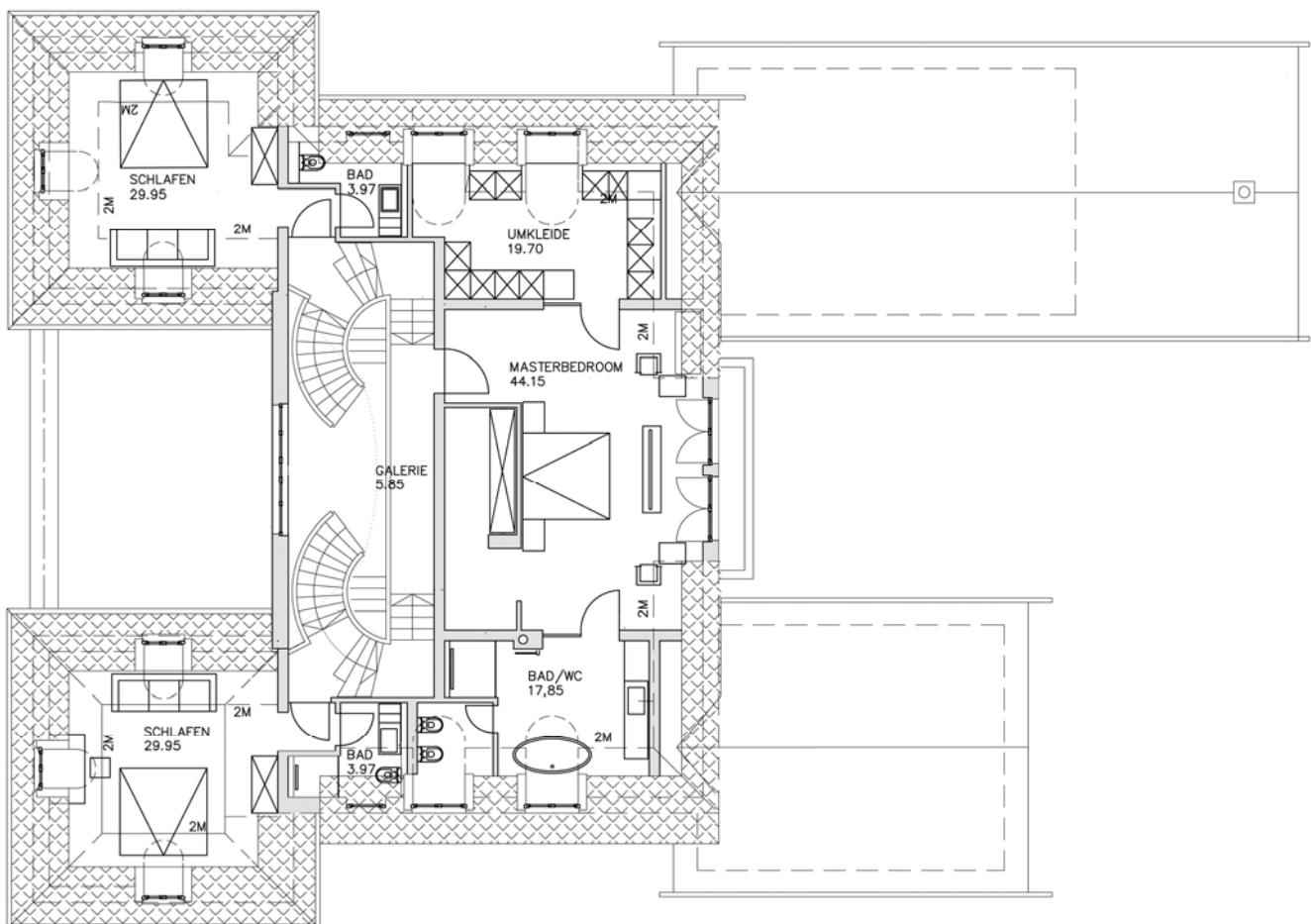


Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald

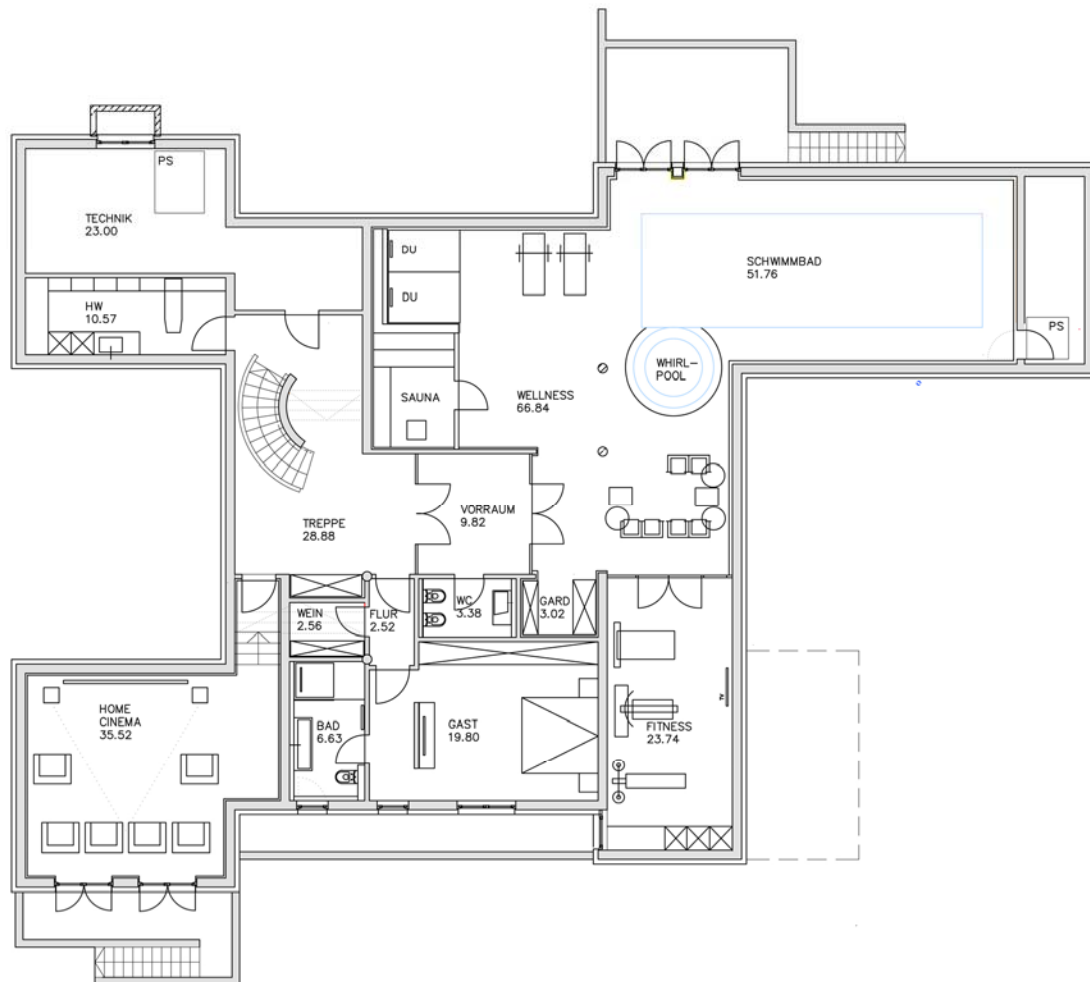
GRUNDRISS DG



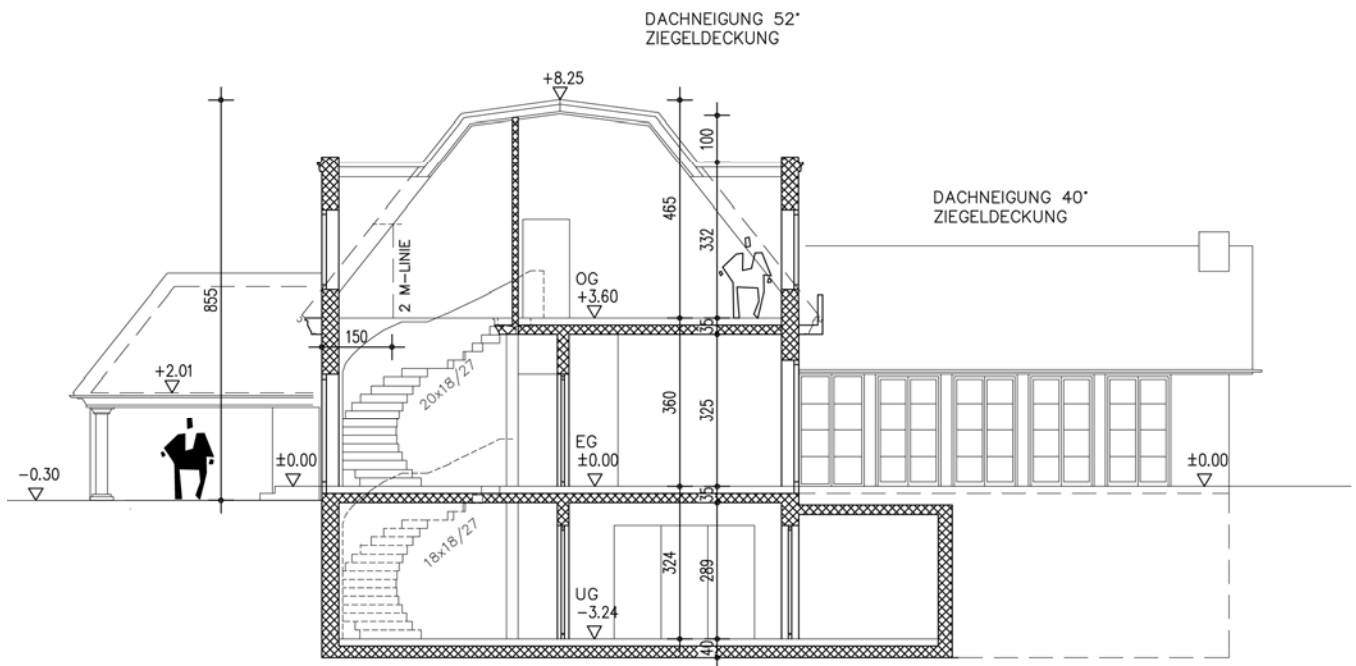
Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de



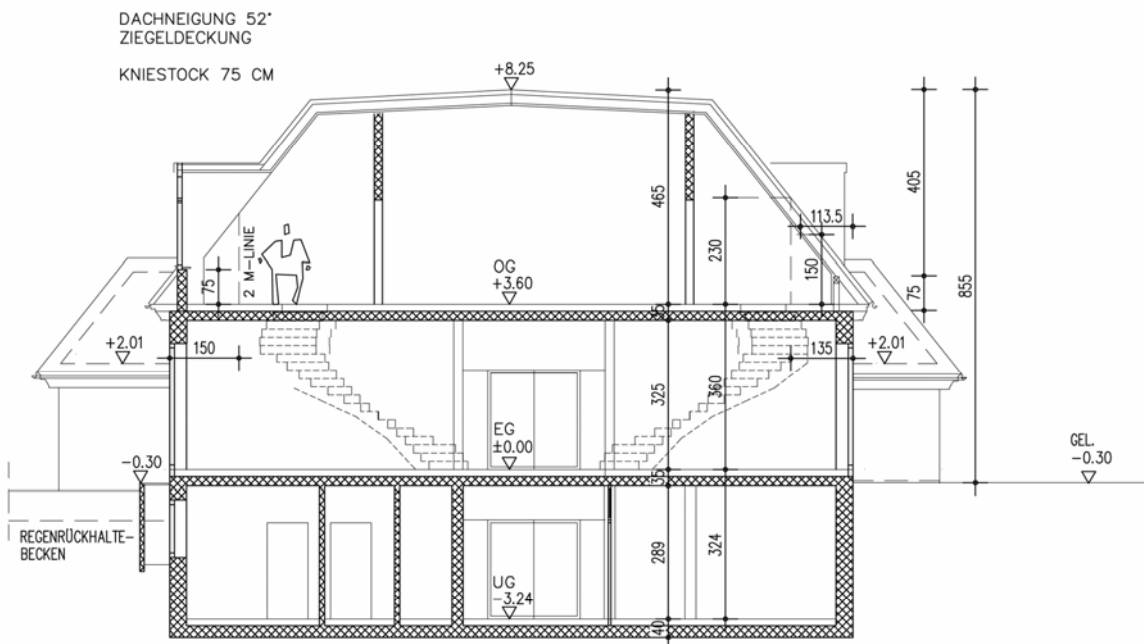
GRUNDRISS UG



SCHNITTE



SCHNITT 1



SCHNITT 2

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Dachgeschoss			
Masterbedroom	44,15		44,15
Umkleide	19,70		19,70
Bad	17,85		17,85
Galerie	5,85		5,85
Gesamt	87,55	0,00	87,55
Zwischengeschoss DG			
Schlafen	29,95		29,95
Bad	3,97		3,97
Schlafen	29,95		29,95
Bad	3,97		3,97
Gesamt	67,84	0,00	67,84
Erdgeschoss			
Wohnen	64,80		64,80
Küche	39,26		39,26
Schlafen	31,18		31,18
Arbeiten	13,85		13,85
Bad	7,25		7,25
Eingangshalle	11,10		11,10
Garderobe	3,65		3,65
WC	2,54		2,54
Schlafen	28,50		28,50
Bad	6,95		6,95
Terrasse (1/4)	5,63	16,87	22,50
Garage		30,53	30,53
Gesamt	214,71	47,40	262,11



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt
Untergeschoss			
Wellness	33,42	33,42	66,84
Garderobe		3,02	3,02
Fitness	11,87	11,87	23,74
Gast	19,80		19,80
Bad	6,63		6,63
Wein		2,56	2,56
Flur		2,52	2,52
Treppe		28,88	28,88
Vorraum		9,82	9,82
Home Cinema	35,52		35,52
Technik		23,00	23,00
Hauswirtschaftsraum		10,57	10,57
Gesamt	107,24	125,66	232,90
Gesamt	477,34	173,06	650,40

Alle Maße sind Circaangaben 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 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. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

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.

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 _____



ECKDATEN

Grundstücksgröße: **2.136 m²**

Wohnfläche: **ca. 477 m²**

Nutzfläche: **ca. 173 m²**

Schlafzimmer: 6

Badezimmer: 5

Süd-West-Ausrichtung

Hochwertiges Schieferndach

Heimkino

Wellnessbereich (Sauna, Schwimmbad, Whirlpool)

Fitnessstudio

Doppelgarage mit elektrischem Tor

Heizung: Fernwärme

Kaufpreis: **7.500.000 €**

zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

KONTAKT

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH

Stephan Ritter

Hubertusplatz 1

82041 Deisenhofen

Telefon: 089 / 4445566-0

Telefax: 089 / 4445566-10

E-Mail: info@ritter-bautraeger.de

Internet: www.ritter-bautraeger.de

BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

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.



Außergewöhnliche Villa
mit Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche
in Bestlage von 82031 Grünwald

IHR RITTER TEAM
IHR FAMILIENUNTERNEHMEN SEIT 1988



Professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie
(Verkauf und Vermietung)

Bauträger

Hauseigener Notariatsrat a.D.

Hausinterne Hausverwaltung

Internationale Vermarktung

Kunden- und bedarfsorientierte Beratung

Kostenlose Immobilienbewertung

Immobilienverrentung

Unsere Philosophie ist eine langanhaltende Partnerschaft mit einer Rund-
umbetreuung in allen Belangen



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



www.ritter-bautraeger.de

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de

