

Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten

Glonner Straße 6 in 85653 Aying-Großhelfendorf



Energieeffizienzklasse: A+

NEUWOBAU Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH
Gruber Straße 4 in 85653 Aying-Großhelfendorf
Telefon 08095 / 2002 ■ www.neuwobau.de

NEUWOBAU

Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer
Schlafen



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer
Bad





Über das Projekt

In der oberbayerischen Gemeinde Aying, direkt vor den Toren Münchens, haben wir für Sie im Ort Großhelfendorf in der Glonner Straße 6 ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen revitalisiert. Die moderne Ausstattung und die ausschließliche Verwendung hochwertiger Baumaterialien gibt Ihnen die Sicherheit, dass Sie eine Immobilie mit bester Wertbeständigkeit besitzen werden.

Die angebotenen Wohnungen sind hell und lichtdurchflutet konzipiert und bieten viel Platz für Sie. Zögern Sie nicht lange, wenn Sie in einem maßgeschneiderten Zuhause leben möchten – wir erfüllen Ihre Wünsche gerne.

Das Mehrfamilienhaus wurde von uns entkernt und anschließend komplett neu aufgebaut. Dabei setzen wir auf ein durchdachtes energetisches Konzept mit dem Sie Energie sparen und gleichzeitig zusätzliche Lebensqualität genießen können. So wurde die Außenhülle des Hauses neu gedämmt, es wurden neue Fenster und elektrische Rollläden eingebaut. Außerdem wurde die Heizung vollständig erneuert und mit einer Luft-Wärmepumpe versehen. Zusätzlich runden kontrollierte Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung das energetische Konzept ab. Und zur Schonung der Sanitärinstallationen wurde eine Wasserenthärtungsanlage installiert.

In den Wohnungen selbst wurde der komplette Bodenaufbau inklusive Estrich, Fußbodenheizung sowie Bodenbelägen erneuert. Auch die Sanitärinstallation inklusive der Bäder ist komplett neu. Des Weiteren wurden auch die Elektroinstallation sowie die Innentüren erneuert. Am Ende steht somit ein neues Gebäude mit wunderschönen Wohnungen da. Nutzen Sie also jetzt die Chance. Denn gute Lagen und vor allem lebenswerte Wohnungen sind rar und werden auch weiterhin gefragt sein.



Wohnen in Aying-Großhelfendorf

Großhelfendorf präsentiert sich als eine sehr angenehme, ruhige und ländliche Ortschaft. Die Natur beginnt hier direkt vor der Haustüre. Joggen, Wandern, Skifahren, den Tegernsee besuchen – hier ist alles in kurzer Zeit und Entfernung möglich.

Durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erreichen Sie in relativ kurzer Zeit das Stadtzentrum Münchens. So benötigen Sie mit der S-Bahn S7 ungefähr 40 Minuten Fahrtzeit zum Marienplatz.

In Großhelfendorf selbst gibt es alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs - Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. einen Supermarkt, eine Metzgerei oder auch eine Bäckerei. Auch Banken, Friseure und Ärzte sind im Ort vorhanden.

Und auch für junge Familien bietet Großhelfendorf einen optimalen Ort zum Leben. Sehr nah gelegen befindet sich eine Kinderkrippe, ein Kindergarten sowie die Grundschule.



Lageplan



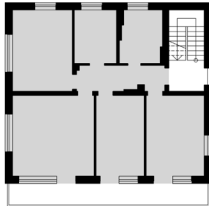
nicht maßstabsgetreu



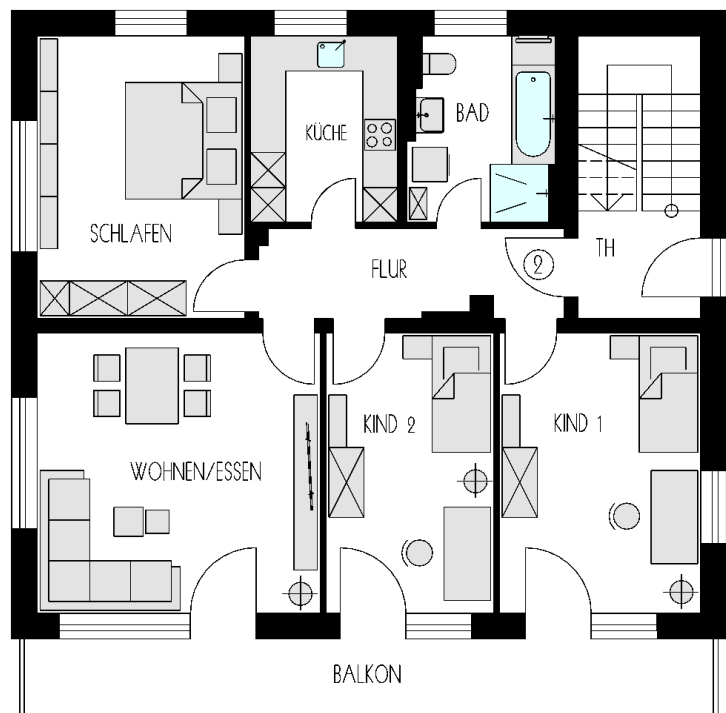
Freiflächengestaltungsplan



Wohnung 2 - Obergeschoss



Wohnung 2 - OG 4-Zimmer-Wohnung mit 1 Balkon



nicht maßstabsgetreu

	Wohnfläche	Nutzfläche
Flur	8,80 m ²	
Kind 1	16,59 m ²	
Kind 2	13,80 m ²	
Wohnen/ Essen	23,33 m ²	
Schlafen	17,27 m ²	
Küche	8,06 m ²	
Bad	7,67 m ²	
Balkon ^(1/2)	7,56 m ²	7,56 m ²
Keller 2		10,00 m ²
Gesamt	103,08 m²	17,56 m²

Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer
Wohnen / Essen



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer
Balkon mit Südausrichtung



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer
Schlafen



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer
Bad

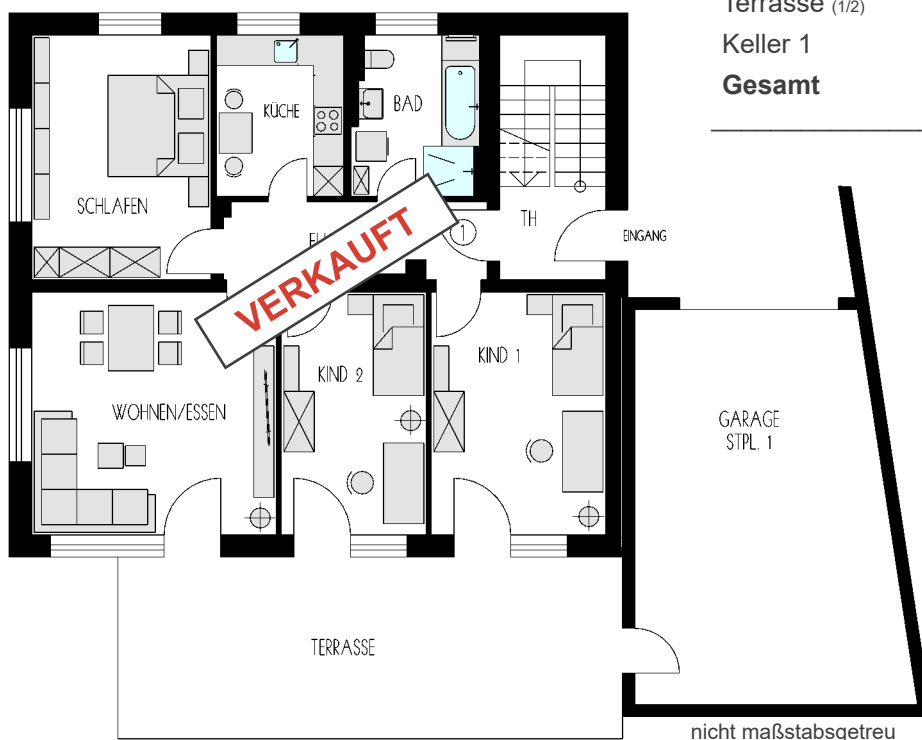
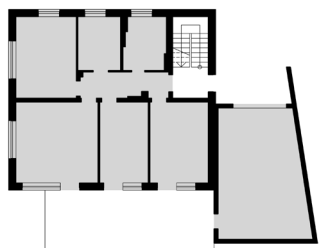




Wohnung 1 - Erdgeschoss

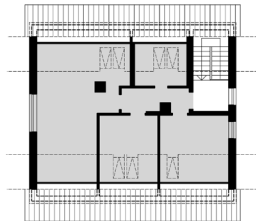
Wohnung 1 - EG

4-Zimmer-Wohnung
 mit Terrasse und ca. 300 m² Garten

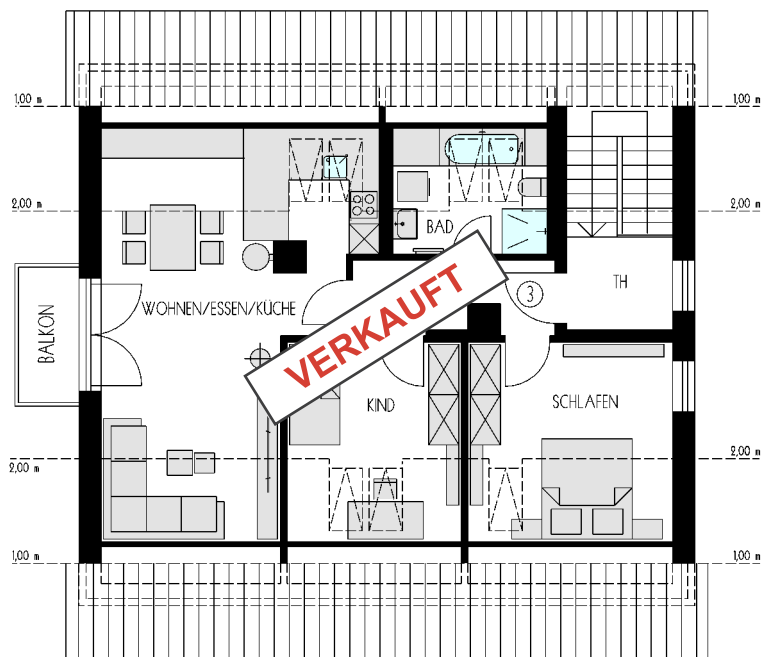


	Wohnfläche	Nutzfläche
Flur	8,80 m ²	
Kind 1	16,59 m ²	
Kind 2	13,80 m ²	
Wohnen/ Essen	23,33 m ²	
Schlafen	17,27 m ²	
Küche	8,06 m ²	
Bad	7,67 m ²	
Terrasse (1/2)	18,00 m ²	18,00 m ²
Keller 1		11,00 m ²
Gesamt	113,52 m²	29,00 m²

Wohnung 3 - Dachgeschoss



Wohnung 3 - DG
 3-Zimmer-Wohnung
 mit 1 Balkon



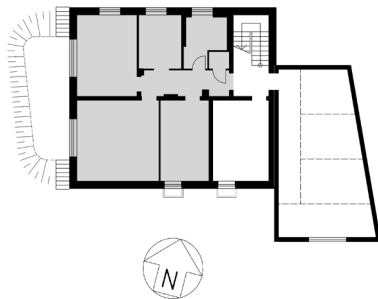
nicht maßstabsgetreu

	Wohnfläche	Nutzfläche
Flur	5,94 m ²	
Schlafen	12,85 m ²	
Kind	11,04 m ²	
Wohnen/ Essen/ Küche	28,55 m ²	
Bad	5,27 m ²	
Balkon ^(1/2)	1,62 m ²	1,62 m ²
Keller 3		9,00 m ²
Gesamt	65,27 m²	10,62 m²

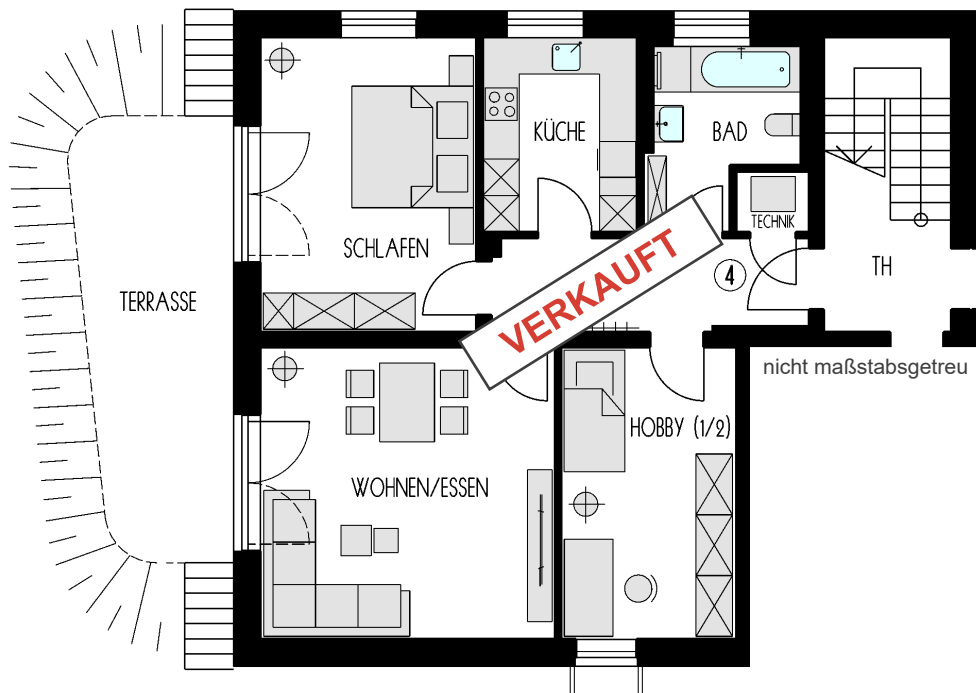
Wohnung 4 - Untergeschoss

Wohnung 4 - UG

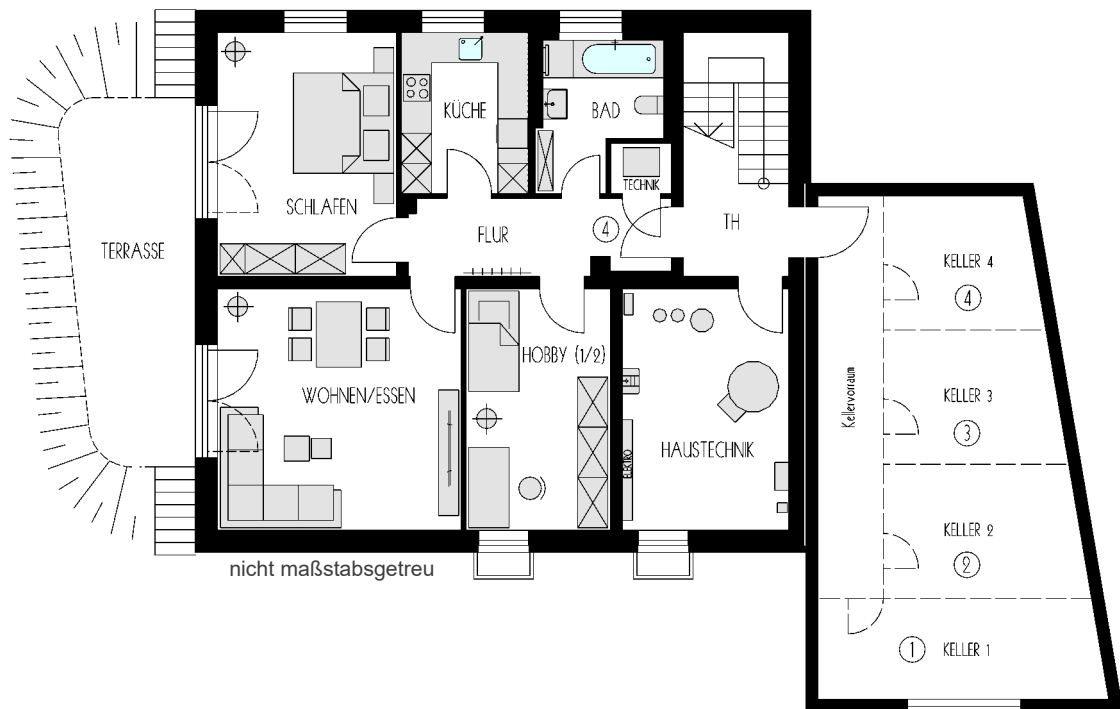
2,5-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und ca. 80 m² Garten



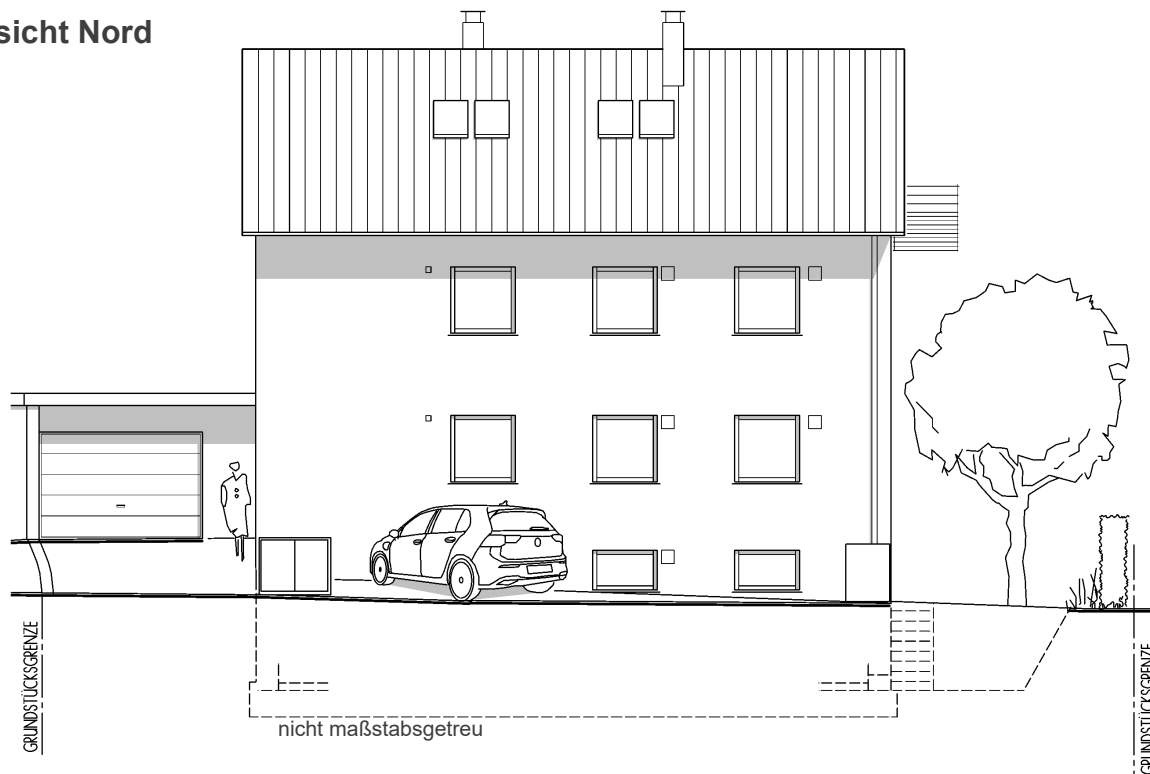
	Wohnfläche	Nutzfläche
Flur	8,56 m ²	
Wohnen/ Essen	23,33 m ²	
Schlafen	17,27 m ²	
Küche	8,06 m ²	
Bad	6,25 m ²	
Hobby (1/2)	6,90 m ²	6,90 m ²
Terrasse (1/2)	8,58 m ²	8,58 m ²
Technik		1,20 m ²
Keller 1		8,00 m ²
Gesamt	78,95 m²	24,68 m²



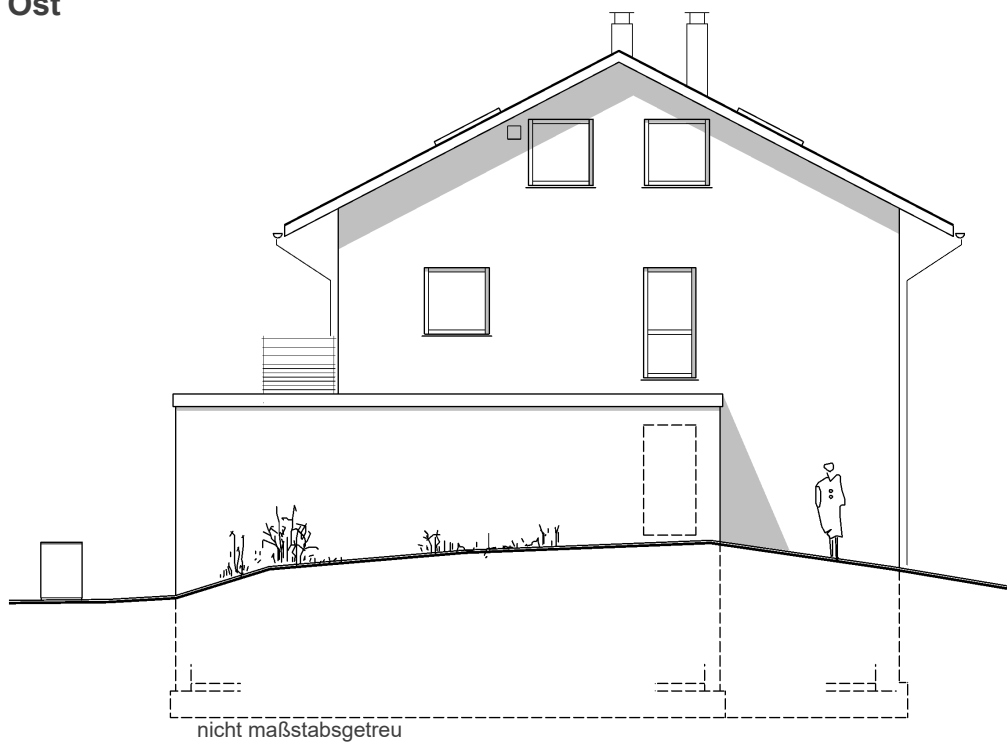
Untergeschoss



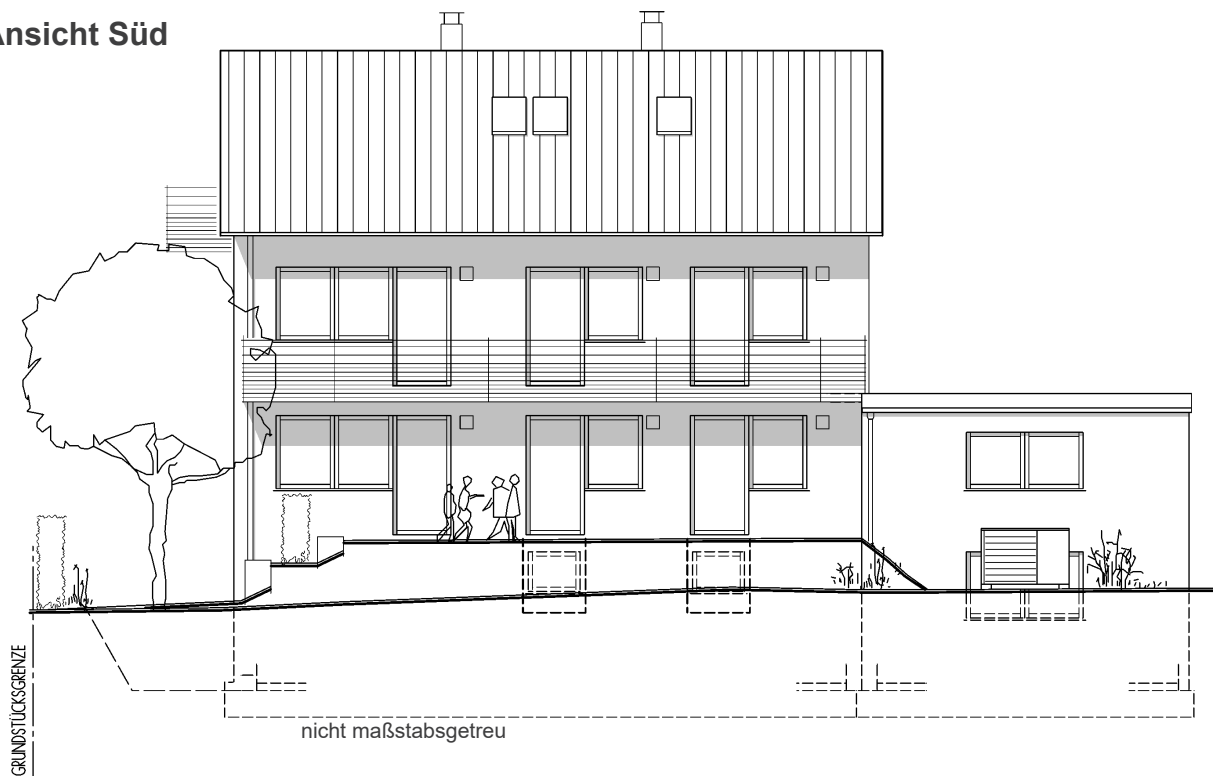
Ansicht Nord



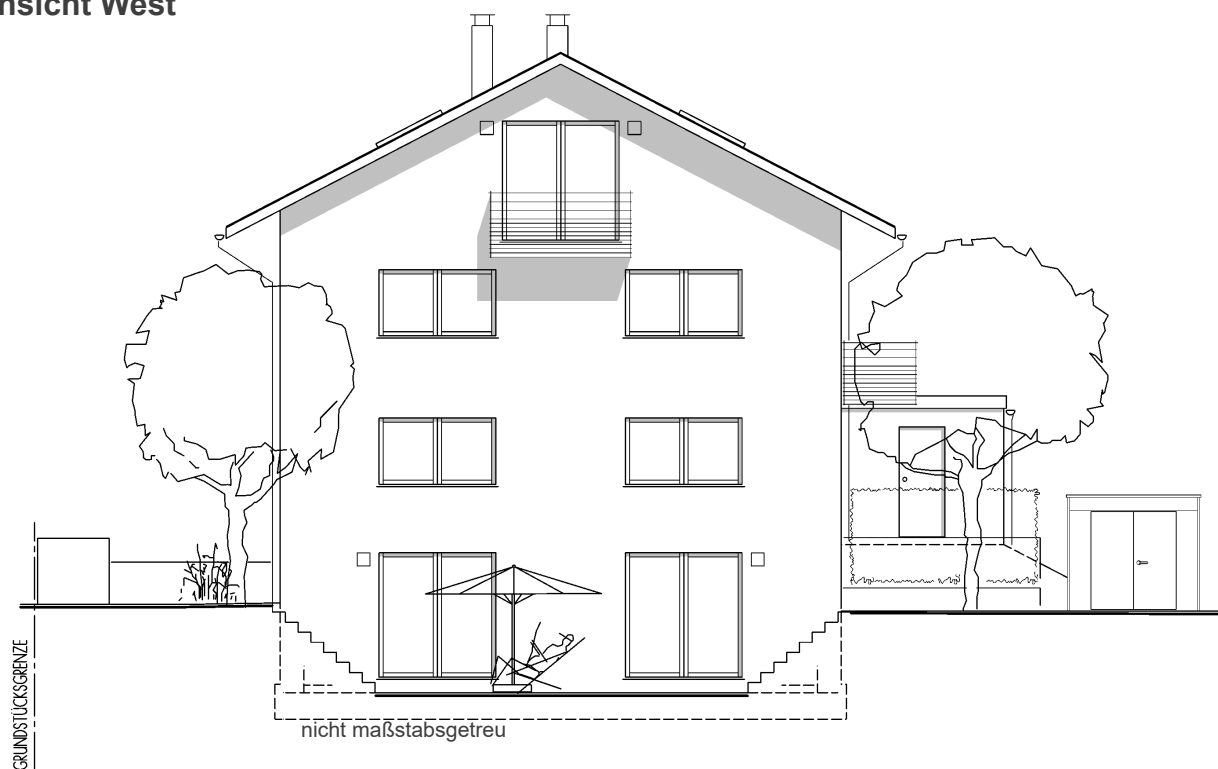
Ansicht Ost



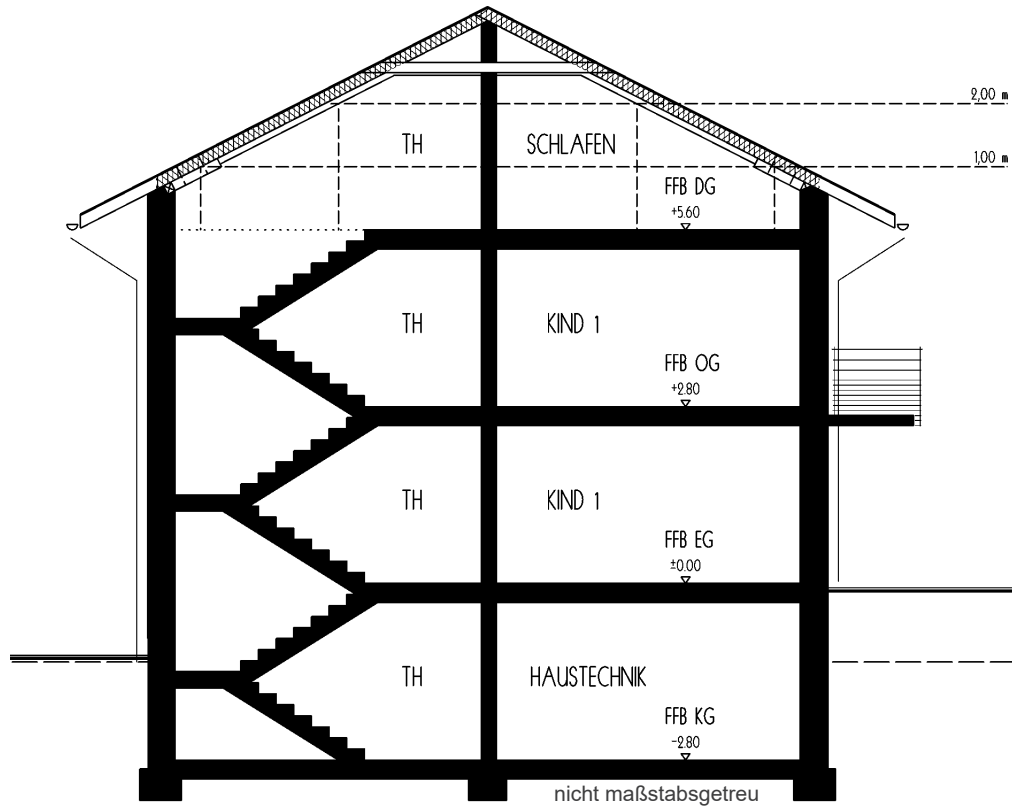
Ansicht Süd



Ansicht West

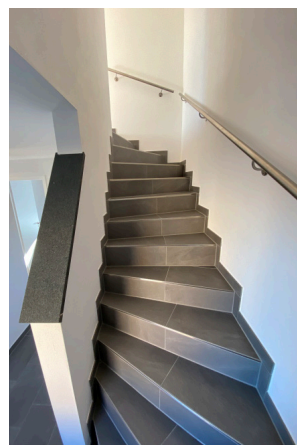


Schnitt



Ausstattung der Wohnungen / des Mehrfamilienhauses

- Erneuerung des Bauwerksschutzes im UG durch Anbringen eines Schutzanstriches sowie einer Dämmung an der Kelleraußenwand
- neue Fassaden- und Dachdämmung mit wohngesunder Mineralwolle
- neue Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden in der DG-Wohnung
- neue Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und elektrischen Alu-Rollläden
- aufwendige Abgrabung bei der Souterrrain-Wohnung im UG für viel Tageslicht und eigenen Gartenzugang mit Terrasse
- Heizungs- und Warmwasserversorgung durch energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wasserenthärtungsanlage zur Schonung der Sanitärinstallationen
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Wohnräumen
- Handtuchheizkörper zusätzlich zur Fußbodenheizung in allen Bädern
- hochwertige sanitäre Einrichtungsgegenstände
- hochwertige Bodenbeläge
- in jeder Wohnung gibt es zusätzlich die Möglichkeit einen Kaminofen einzubauen
- neuer Glasfaserhausanschluss + EDV-Verkabelung in allen Wohn-/Schlafträumen
- pro Wohnung 1 Abstellraum im UG für zusätzlichen Stauplatz
- KfZ-Stellplätze mit Vorbereitung für E-Lademöglichkeit
- Aufwendige Gestaltung der Außenanlagen inkl. Bepflanzung



Zusammenstellung der Kaufpreise



Wohnung	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis Wohnung	Garagenstellplatz	Außenstellplatz	Gesamtkaufpreis
1 - EG	4	113,52 m ²				verkauft
2 - OG	4	103,08 m ²	799.900 € 774.900 €		25.000 €	824.900 € 799.900 €
3 - DG	3	65,27 m ²				verkauft
4 - UG	2,5	78,95 m ²				verkauft

*** Sonderaktion für Schnellentschlossene mit 25.000 € Preisvorteil gilt bis 31. März 2026***

Anmerkung zur Berechnung der angegebenen Wohnflächen:

Die Wohnflächen der Wohnungen wurden anhand von Rohbaumaßen berechnet. Terrassen und Balkone wurden mit 1/2 ihrer jeweiligen Grundfläche angesetzt. Im Dachgeschoss wurde die Fläche in der Dachschräge zwischen der 1- und 2-Meter-Höhenlinie mit 1/2 ihrer Grundfläche angesetzt. Im KG wurde der Hobbyraum mit 1/2 seiner Grundfläche angesetzt.