

Neubau von 2 Doppelhaushälften

Nelkenstraße 19 in 85521 Hohenbrunn-Riemerling



KfW-Förderfähiges Effizienzhaus 55
Energieeffizienzklasse A+

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

NEUWOBAU





Über das Projekt

In attraktiver und ruhiger Wohnlage von Hohenbrunn-Riemerling, unmittelbar vor den Toren Münchens, entstehen in der Nelkenstraße 19 zwei exklusive Doppelhaushälften in hochwertiger, massiver Ziegelbauweise. Die moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und eine gehobene Ausstattung schaffen ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Komfort, Qualität und Wertbeständigkeit gerecht wird.

Helle, lichtdurchflutete Wohnräume sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre für die ganze Familie. Die durchdachten Häuser bieten viel Platz zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen und verbinden zeitgemäßes Wohnen mit nachhaltiger Bauqualität.

Besonderen Wert legen wir auf ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung gewährleistet einen energieeffizienten Betrieb, niedrige Energiekosten und ein komfortables Raumklima zu jeder Jahreszeit. So profitieren Sie nicht nur von einem nachhaltigen Wohnkonzept, sondern auch von langfristiger Unabhängigkeit von steigenden Energiekosten.

Die beiden Doppelhaushälften werden als KfW-förderfähige Effizienzhäuser 55 errichtet. Dadurch besteht die Möglichkeit, von attraktiven staatlichen Förderprogrammen und zinsgünstigen Finanzierungsmöglichkeiten zu profitieren. Dies erleichtert den Weg in die eigenen vier Wände und macht den Traum vom Eigenheim noch greifbarer.



Leben in Hohenbrunn-Riemerling

Familienfreundlich, naturnah und bestens angebunden: Hohenbrunn-Riemerling zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im süd-östlichen Münchner Umland. Die Gemeinde verbindet die Ruhe und Lebensqualität des Wohnens im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Münchner Innenstadt. Mit der S-Bahn-Linie S5 erreichen Sie den Münchner Marienplatz in nur 23 Minuten.

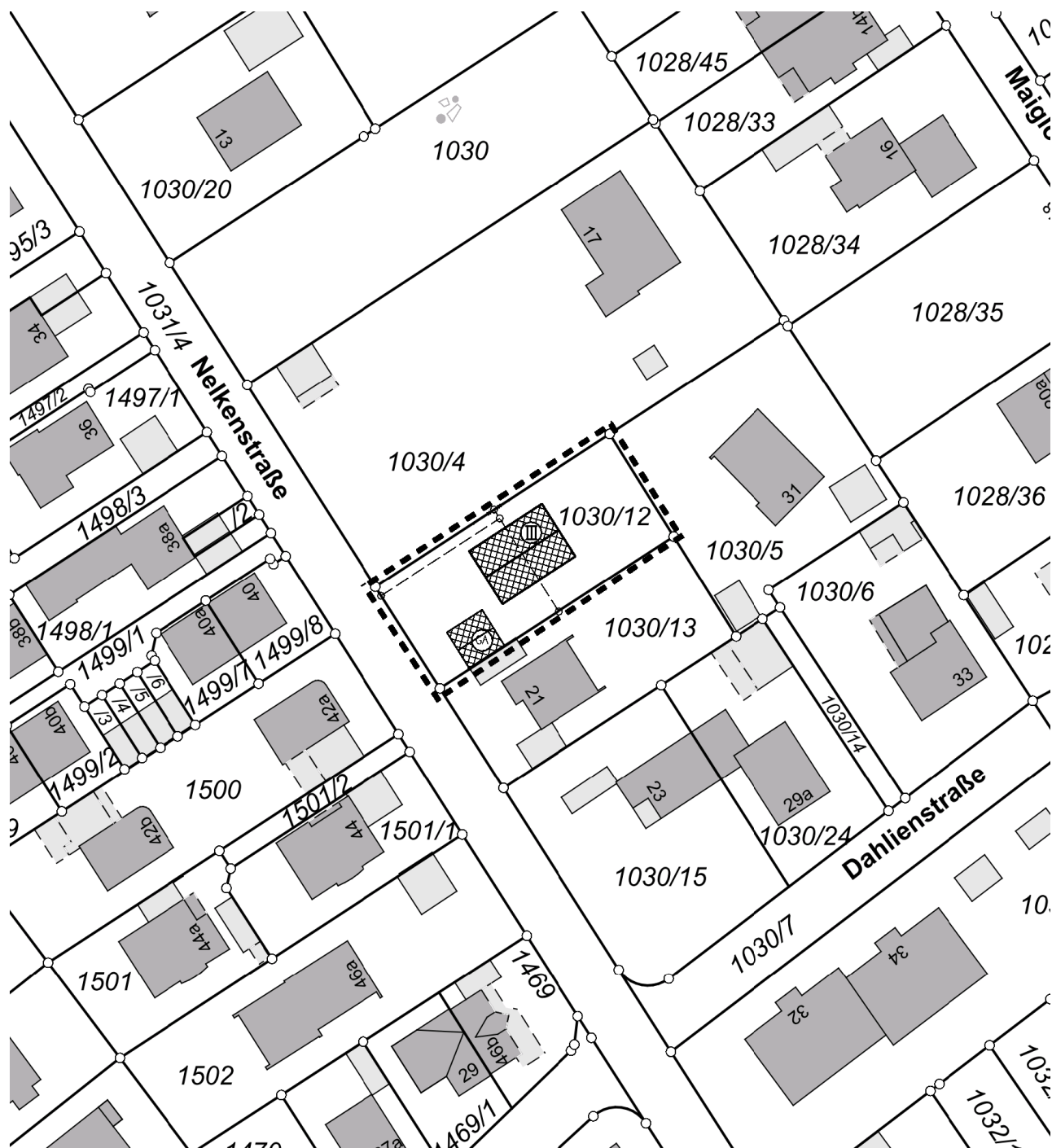
Besonders Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kinderkrippen, Kindergärten und Horte sowie die Grundschule Hohenbrunn mit den Schulstandorten Riemerling und Hohenbrunn bieten optimale Voraussetzungen für die Betreuung und Ausbildung der jüngsten Bewohner. Auch weiterführende Schulen in den benachbarten Gemeinden Ottobrunn, Neubiberg und München sind zahlreich vorhanden.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Dank der guten Verkehrsanbindung sind zudem die Gewerbe- und Wirtschaftsstandorte im Münchner Süden schnell erreichbar.

Für Freizeit, Sport und Erholung bietet Hohenbrunn-Riemerling zahlreiche Möglichkeiten. Der moderne Sportcampus Riemerling mit Hallenbad, vielfältige Sportvereine, Spielplätze sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege in die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete schaffen ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung. Familien schätzen zudem das breite Vereinsangebot sowie die zahlreichen Freizeit- und Ferienprogramme für Kinder und Jugendliche.

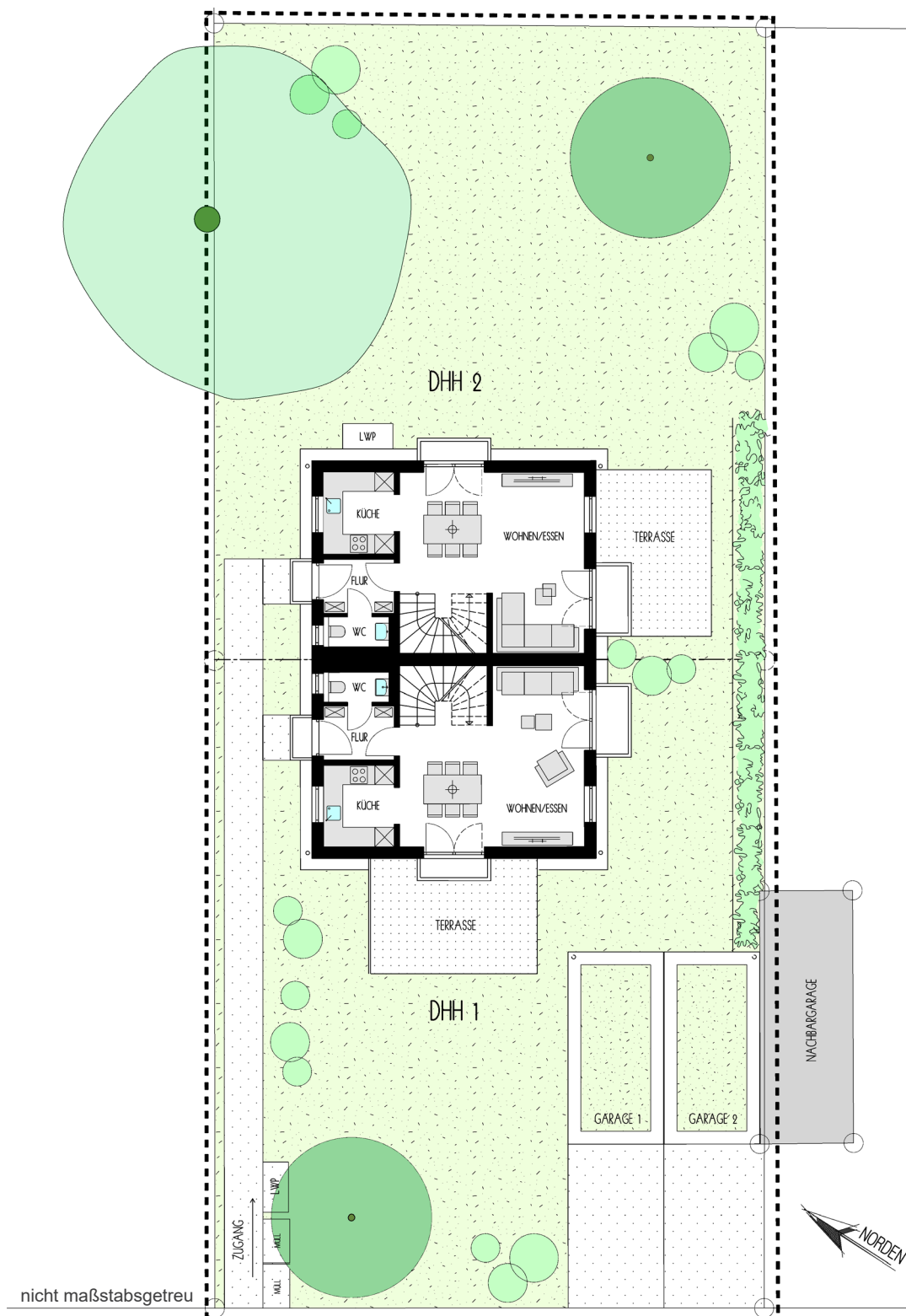


Lageplan



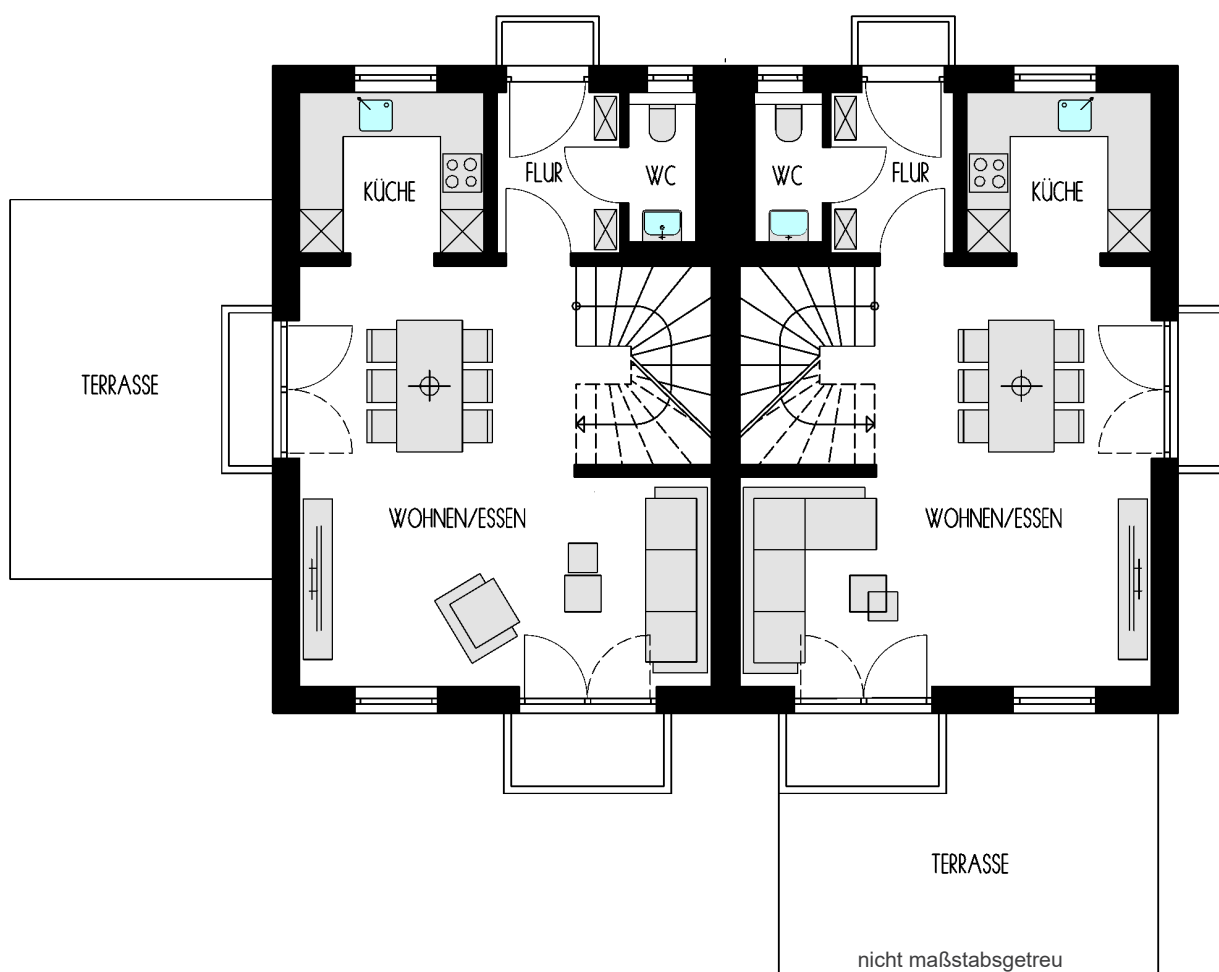
nicht maßstabsgetreu

Freiflächengestaltungsplan



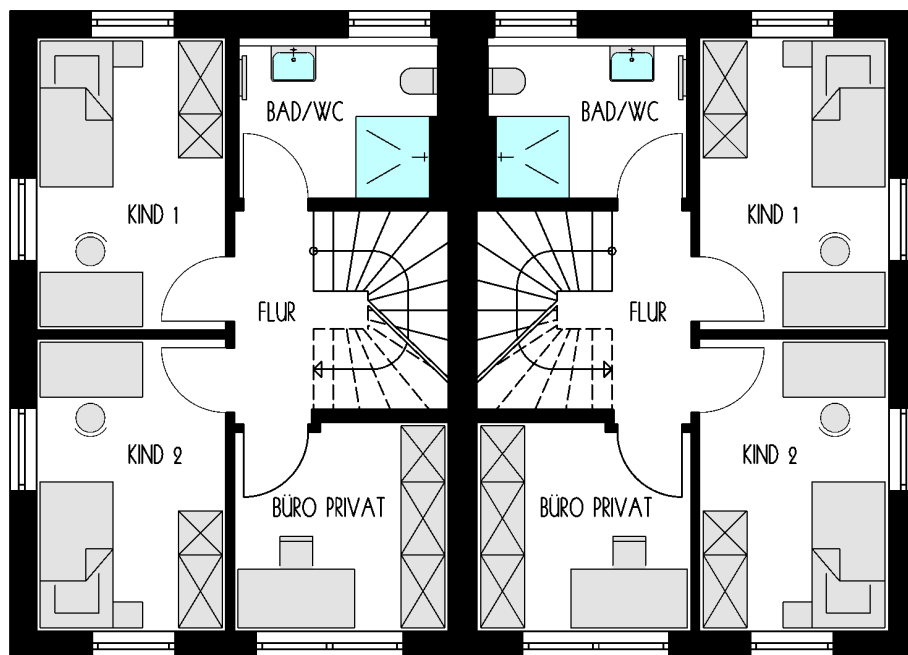
Grundriss Erdgeschoss

	DHH 1		DHH 2	
	Wohnfläche	Wohn/Nutzfl.	Wohnfläche	Wohn/Nutzfl.
Flur	3,71 m ²	3,71 m ²	3,71 m ²	3,71 m ²
WC	1,74 m ²	1,74 m ²	1,74 m ²	1,74 m ²
Küche	5,78 m ²	5,78 m ²	5,78 m ²	5,78 m ²
Wohnen/Essen	27,16 m ²	27,16 m ²	27,16 m ²	27,16 m ²
Terrasse	9,36 m ²	18,72 m ²	9,36 m ²	18,72 m ²
Gesamt	47,75 m²	57,11 m²	47,75 m²	57,11 m²



Grundriss Obergeschoss

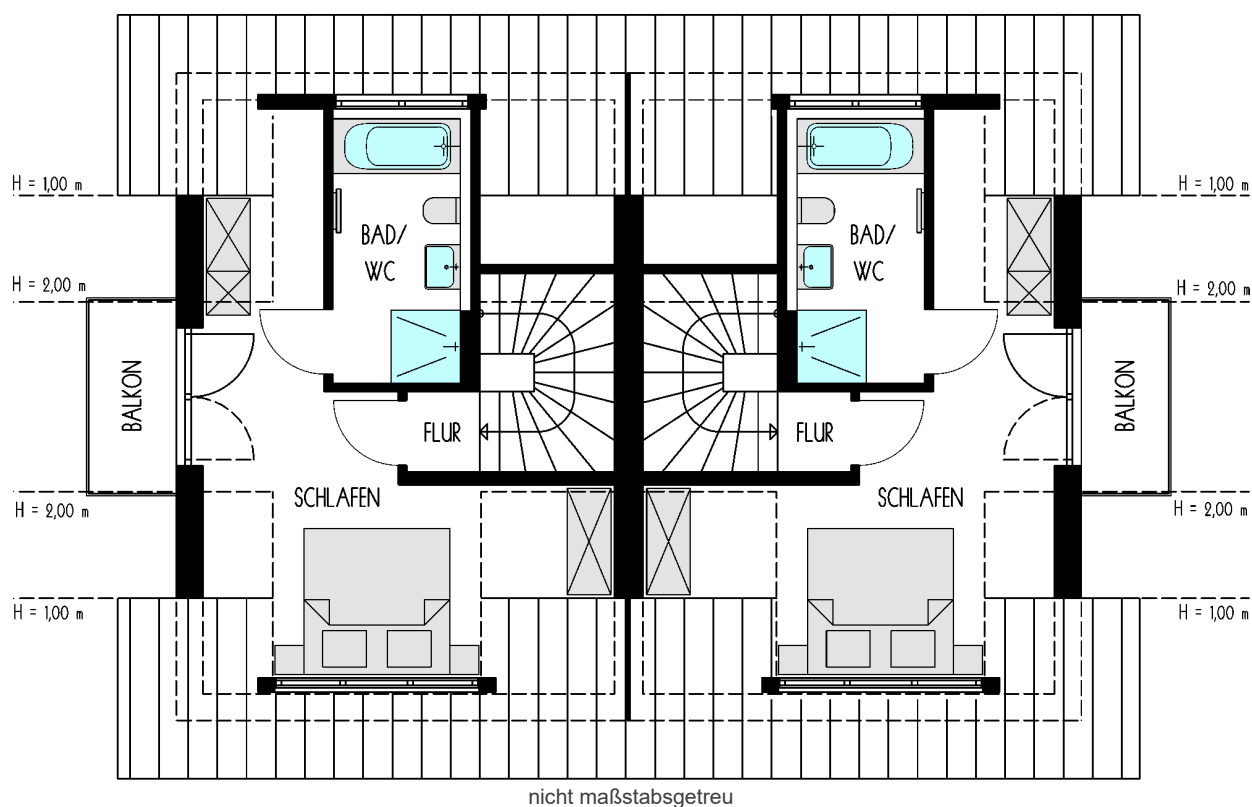
	DHH 1		DHH 2	
	Wohnfläche	Wohn/Nutzfl.	Wohnfläche	Wohn/Nutzfl.
Flur	3,16 m ²	3,16 m ²	3,16 m ²	3,16 m ²
Bad	5,55 m ²	5,55 m ²	5,55 m ²	5,55 m ²
Kind 1	10,41 m ²	10,41 m ²	10,41 m ²	10,41 m ²
Kind 2	10,40 m ²	10,40 m ²	10,40 m ²	10,40 m ²
Büro Privat	8,24 m ²	8,24 m ²	8,24 m ²	8,24 m ²
Gesamt	37,76 m²	37,76 m²	37,76 m²	37,76 m²



nicht maßstabsgetreu

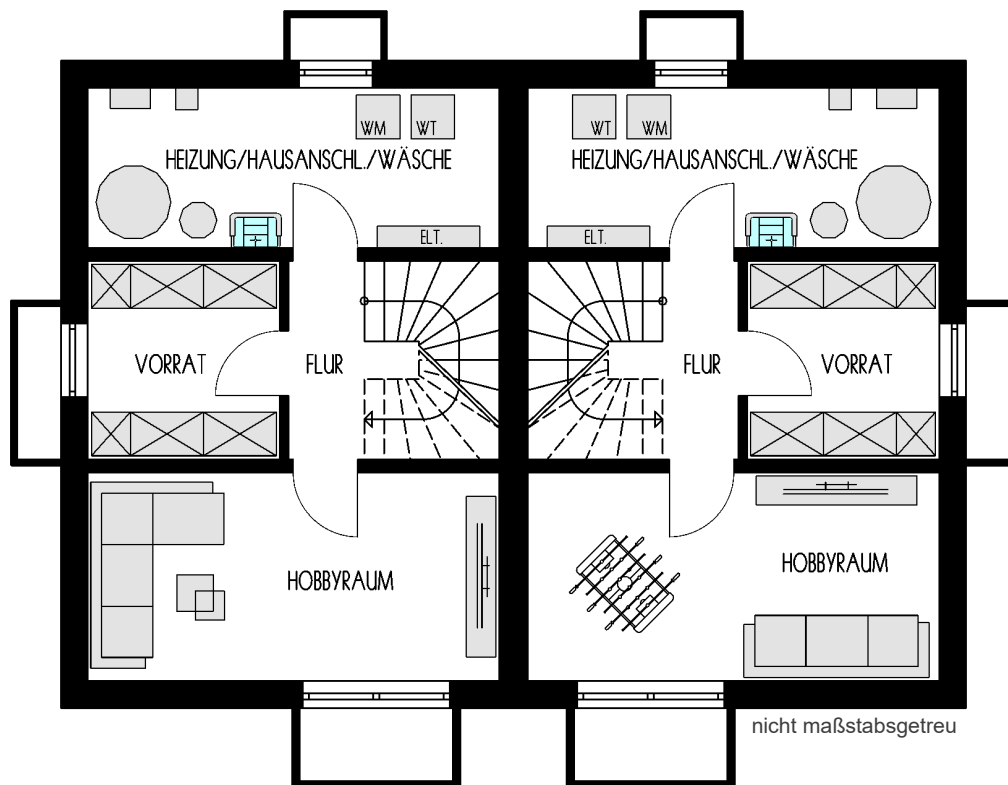
Grundriss Dachgeschoss

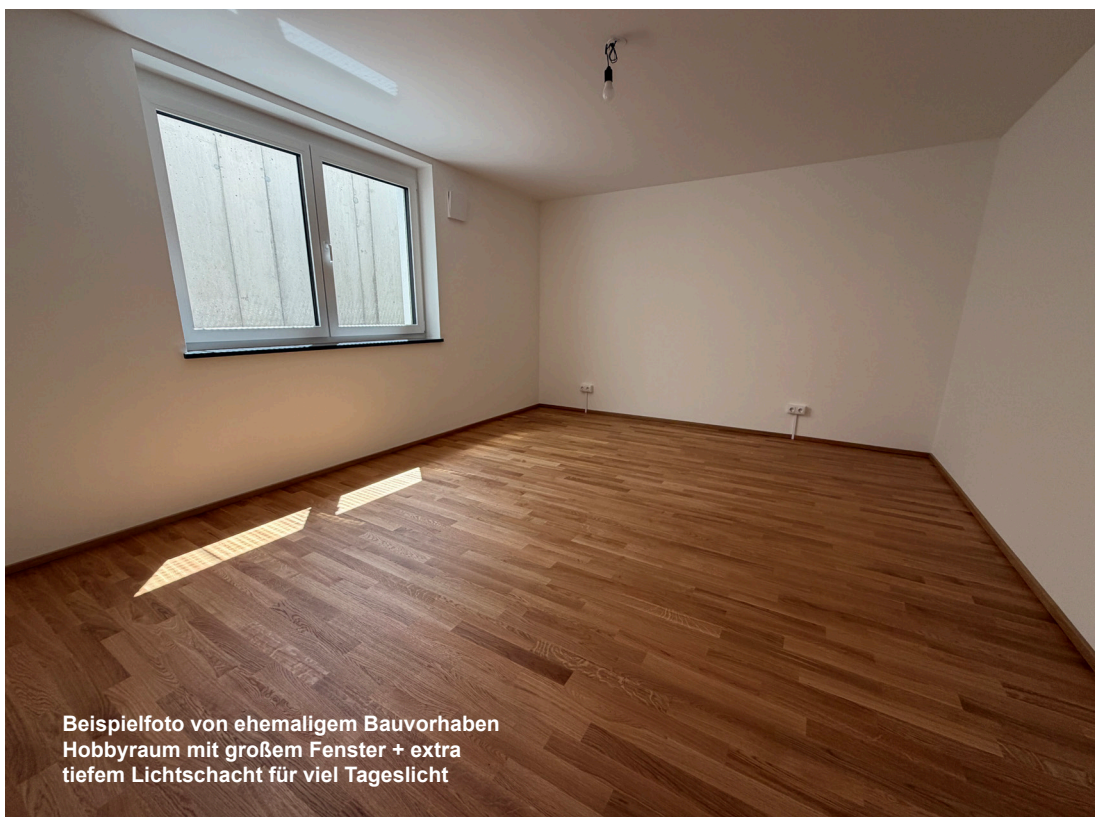
	DHH 1		DHH 2	
	Wohnfläche	Wohn/Nutzfl.	Wohnfläche	Wohn/Nutzfl.
Flur	1,10 m ²	1,10 m ²	1,10 m ²	1,10 m ²
Bad	6,26 m ²	6,26 m ²	6,26 m ²	6,26 m ²
Schlafen	17,77 m ²	25,98 m ²	17,77 m ²	25,98 m ²
Balkon	1,59 m ²	1,59 m ²	1,59 m ²	1,59 m ²
Gesamt	26,72 m²	34,93 m²	26,72 m²	34,93 m²



Grundriss Kellergeschoss

	DHH 1		DHH 2	
	Wohnfläche	Wohn/Nutzfl.	Wohnfläche	Wohn/Nutzfl.
Flur	5,83 m ²	5,83 m ²	5,83 m ²	5,83 m ²
Hobbyraum	16,13 m ²	16,13 m ²	16,13 m ²	16,13 m ²
Vorrat		7,17 m ²		7,17 m ²
Heizung/Haus- anschl./Wäsche		12,38 m ²		12,38 m ²
Gesamt	21,96 m²	41,51 m²	21,96 m²	41,51 m²





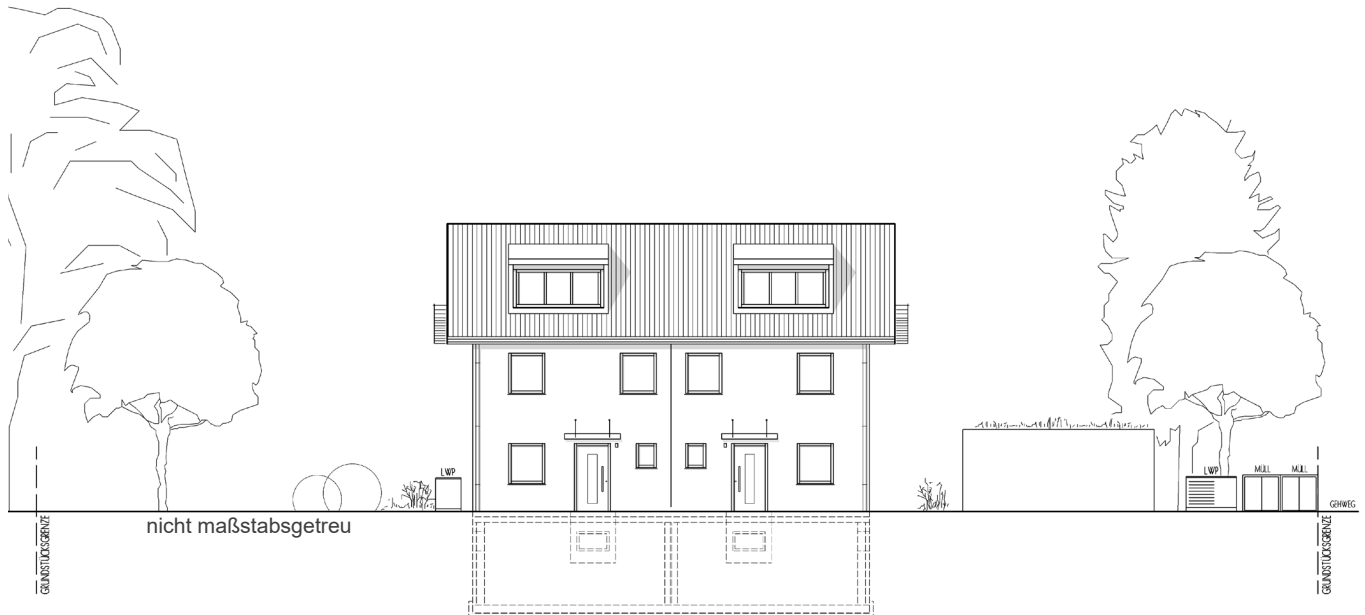


Beispielfoto von ehemaligem Bauvorhaben
Bad (DG)

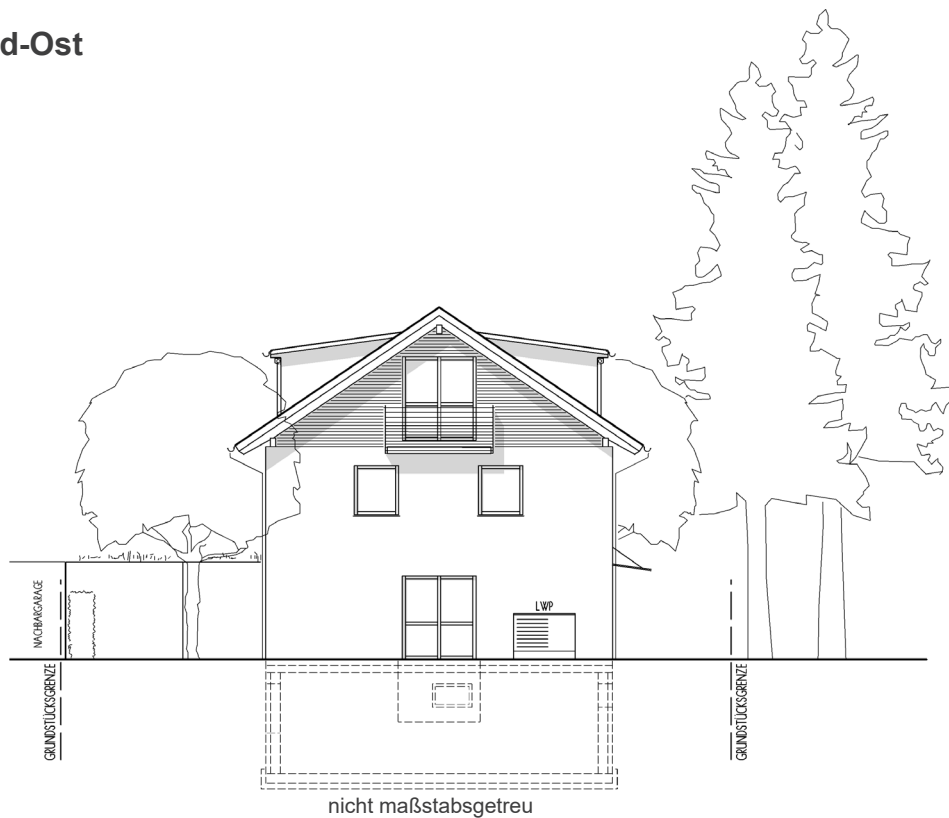


Beispielfoto von ehemaligem Bauvorhaben
Büro Privat (OG)

Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost



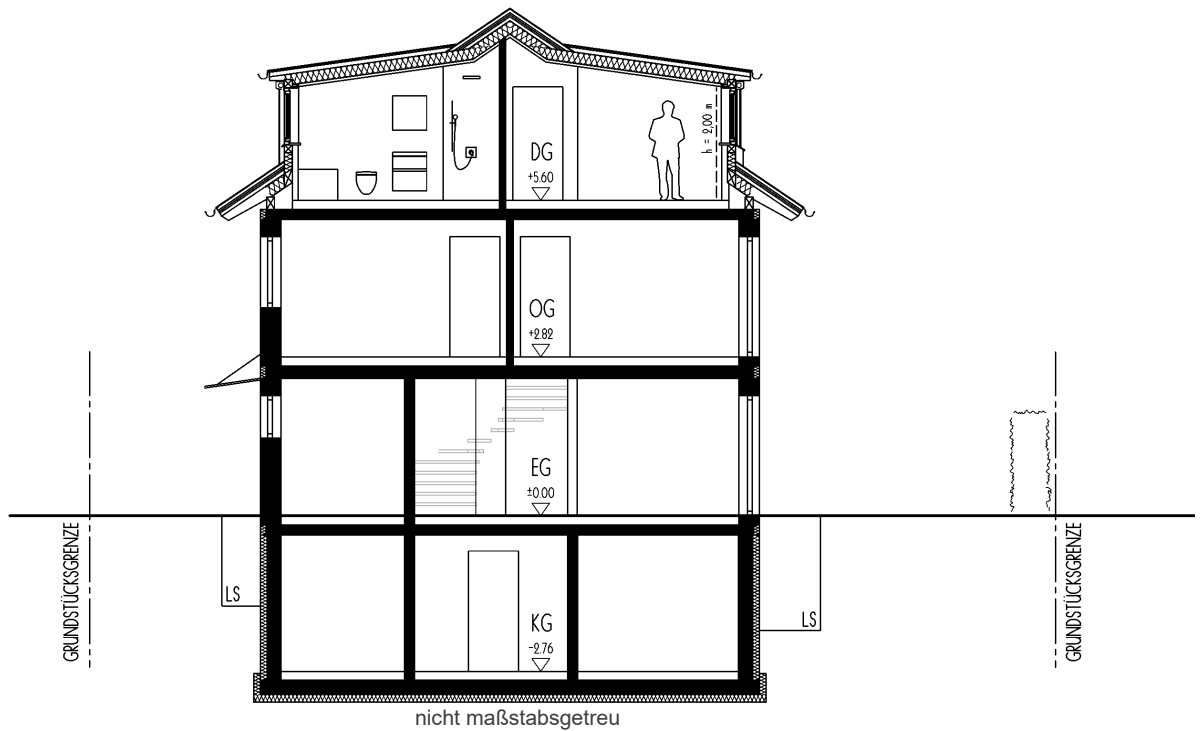
Ansicht Süd-Ost



Ansicht
Süd-West

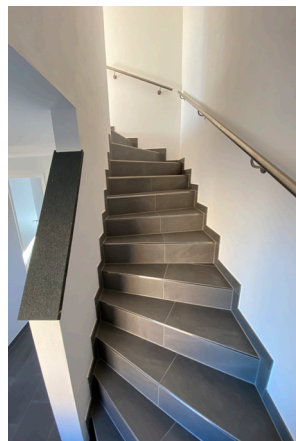


Schnitt



Ausstattung der Doppelhaushälften

- KfW-Effizienzhaus 55 (Förderfähig)
- Ziegelbauweise mit wohngesunder Holzfaserdämmung
- langfristiger Bauwerksschutz durch Verwendung von WU-Beton bei der Bodenplatte und den Außenwänden im Untergeschoss
- Hobbyraum mit extra tiefem Lichtschacht + großem Fenster für viel Tageslicht
- voll ausgebautes Dachgeschoss mit großen, geräumigen Gauben + Bad
- Sommerlicher Hitzeschutz durch Holzfaserdämmung des Daches
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und elektrischen Rollläden
- Heizungs- und Warmwasserversorgung durch energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Wohnräumen
- hochwertige sanitäre Einrichtungsgegenstände (individuell auswählbar)
- hochwertige Fliesen + Eichenholzparkett (individuell auswählbar)
- Glasfaserhausanschluss + EDV-Verkabelung in allen Wohnräumen
- hochwertige und moderne Wohnungssinnentüren (individuell auswählbar)
- pro DHH 1 Einzelgarage mit elektrischem Garagentor + Vorbereitung für E-KfZ
- Herstellung der Außenanlagen inkl. Bepflanzung, Zaun und Mülltonnenhäusschen
- Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten



Zusammenstellung der Kaufpreise



Doppelhaushälfte 1

Zusammenstellung Daten		Zusammenstellung Kaufpreis	
Grundstück	ca. 288,00 m ²	Doppelhaushälfte	1.299.900 €
Wohnfläche	ca. 134,19 m ²	Garage	32.500 €
Wohn/Nutzfläche	ca. 171,31 m ²	Außenanlagen	37.500 €
		Gesamtkaufpreis	1.369.900 €

Doppelhaushälfte 2

Zusammenstellung Daten		Zusammenstellung Kaufpreis	
Grundstück	ca. 398,00 m ²	Doppelhaushälfte	1.339.900 €
Wohnfläche	ca. 134,19 m ²	Garage	32.500 €
Wohn/Nutzfläche	ca. 171,31 m ²	Außenanlagen	40.000 €
		Gesamtkaufpreis	1.412.400 €

Anmerkung zur Berechnung der angegebenen Wohnflächen:

Die Wohnflächen der Häuser 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 Kellergeschoss wurde die Fläche der Hobbyräume und der Flure mit ihrer vollen Grundfläche angesetzt.