

4 + 6

Hegelstrasse

München-Waldperlach –
2 Mehrfamilienhäuser
10 Wohnungen + 2 Tiefgaragen

WOHNEN & WOHLFÜHLEN IN WALDPERLACH



Unverbindliche Ansicht aus Sicht des Illustrators.



G & F Bauwerk München GmbH

HOCHWERTIGE ARCHITEKTUR
IN AUSGESUCHTEN LAGEN



IHR PARTNER FÜR ZEITLOSES WOHNEN

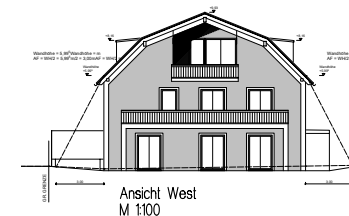
Die G&F Bauwerk München GmbH entwickelt und vertreibt hochwertige Wohnimmobilien, vom Einfamilienhaus, Doppelhaus und Reihenhauses bis hin zur kleinen Wohnanlage in ausgesuchten Lagen im Großraum München. Hierbei definieren wir den Wert einer Immobilie nicht nur über die Lage sondern insbesondere an den Bedürfnissen unserer Kundschaft. Individuelle Grundrisse, ansprechende Architektur und hochwertige Fassadengestaltung sind dabei die Basis für eine langfristig werthaltige Immobilien.

Unseren Stärken liegen hierbei in der Baurechtsschaffung und Konzeption von hochwertigem Wohnraum. Unser Ziel ist die Schaffung von langfristig werthaltigen Immobilien, die sich an den Bedürfnissen unserer Kundschaft orientiert. Wir bauen nur in Ziegelbauweise und verzichten dabei bewusst auf eine Außendämmung, um ein gesundes Wohnklima über Jahre hinweg zu garantieren. Unsere Handwerker kommen ausschließlich aus dem Raum München und dem Umland und arbeiten schon seit vielen Jahren für unser Unternehmen. Hierdurch besteht ein eingespieltes Team, dass kurzfristig auf Änderungen reagieren kann und flexibel und kostengünstige Vorschläge zusammen mit unseren Kunden erarbeitet. Unser Architekt steht auch gerne für individuelle Anpassungen und Sonderwünsche zur Verfügung.

Für die gesamte Bauphase steht Ihnen unser Architekt und Bauleiter vom Spatenstich bis zur Abnahme als Ansprechpartner zur Verfügung.

Ihre G & F Bauwerk München GmbH | Florian Faltermeier | Geschäftsführer





HEGELSTRASSE 4 | MEHRFAMILIENHAUS MIT 5 WOHNUNGEN

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Hobbyraum	Ausrichtung	Wohnfläche	Wohn-/Nutzfl.	Garten	Freisitz	Bad	PKW-Stellplatz/Keller	Seite
1	EG + UG	4	1	Ost	ca. 98,5 m ²	ca. 126,67 m ²	Sondernutzung	1 Terrasse	2	Nr. 1	22
2	EG	3	-	West	ca. 103,36 m ²	ca. 122,72 m ²	Sondernutzung	1 Terrasse	2	Nr. 2	23
3	OG	3	-	Ost	ca. 78,12 m ²	ca. 87,45 m ²	-	1 Balkon	2	Nr. 3	24
4	OG	3	-	West	ca. 85,37 m ²	ca. 101,95 m ²	-	1 Terrasse	2	Nr. 4	25
5	DG	3	-	Ost/West	ca. 127,85 m ²	ca. 143,03 m ²	-	2 Balkone	2	Nr. 5 + Nr. 6	26
Hobby- raum	UG	1 Zimmer/Souterrain Hobbyraum			ca. 14,08 m ²	ca. 28,15 m ²	-	-	1		20

HEGELSTRASSE 6 | MEHRFAMILIENHAUS MIT 5 WOHNUNGEN

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Hobbyraum	Ausrichtung	Wohnfläche	Wohn-/Nutzfl.	Garten	Freisitz	Bad	PKW-Stellplatz/Keller	Seite
1	EG + UG	4	1	Ost	ca. 98,5 m ²	ca. 126,67 m ²	Sondernutzung	1 Terrasse	2	Nr. 1	29
2	EG	3	-	West	ca. 103,36 m ²	ca. 122,72 m ²	Sondernutzung	1 Terrasse	2	Nr. 2	30
3	OG	3	-	Ost	ca. 78,12 m ²	ca. 87,45 m ²	-	1 Balkon	2	Nr. 3	31
4	OG	3	-	West	ca. 85,37 m ²	ca. 101,95 m ²	-	1 Terrasse	2	Nr. 4	32
5	DG	3	-	Ost/West	ca. 127,85 m ²	ca. 143,03 m ²	-	2 Balkone	2	Nr. 5 + Nr. 6	33
Hobby- raum	UG	1 Zimmer/Souterrain Hobbyraum			ca. 14,08 m ²	ca. 28,15 m ²	-	-	1		27



Unverbindliche Ansicht aus Sicht des Illustrators.

HIGHLIGHTS

- 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt nur 10 Wohnungen
- 12 extra breite Einzelstellplätze in den Tiefgaragen
- Fahrradabstellraum in der Tiefgarage
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Barrierefreier Aufzug über alle Etagen
- Hochwertige Massivbauweise mit Füllziegel
- Großzügige lichtdurchflutete Wohnungen mit offenen Küchen
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit digitalen Thermostaten
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung
- Echtholzparket in Eiche Natur in allen Wohnräumen
- Klimaanlage in allen Dachgeschosswohnungen (Smart-Home-fähig)
- Mindestens 1 Bad pro Wohnung mit Fenster
- Exklusive Sanitärausstattung der Marken Grohe und Villeroy & Boch
- Großformatige Fliesen (Feinsteinzeug) in verschiedenen Farben und Oberflächen
- Video Gegensprechanlage
- Hochwertige Alu-/Kunststofffenster der Marke Internorm
- Elektrische Alurollläden mit zentraler Steuerung



MÄRCHENHAFTE LAGE IM MÄRCHENVIERTEL WALDPERLACH



Dies Bauvorhaben entsteht in einer der ruhigsten und schönsten Lagen des München Süd-Osten. Das Märchenviertel in Waldperlach gehört seit den 30er-Jahren zu München und hat sich rund um den bekannten Biergarten „Leiberheim“ entwickelt.

Das Baugrundstück Hegelstr. 4+6 sind zwei Grundstücke und liegen im Zentrum des Märchenviertels. Die Grundstücke sind eingewachsen und absolut ruhig gelegen. Das Märchenviertel ist geprägt durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser. Durch die Nähe zu den Bergen, den Seen im Münchner Umland und den lokalen Ausflugszielen bietet diese Lage einen sehr hohen Freizeitwert.



Der bekannte Landschaftspark Hachinger Tal mit seinen vielen Tieren locken Jung und Alt in die Natur. Schulen, Kindergärten, Vereine und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen alle in Geh- oder Radlweite. Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück verschiedene Bushaltestellen, mit denen man in wenigen Minuten die U-Bahn und die S-Bahn in Neubiberg erreicht.

Hier vereint sich das Beste aus dem Stadtleben und dem Charm des ländlichen Gartenstadtcharakter.



DIESES STADTVIERTEL HAT VIEL ZU BIETEN



LAGEPLAN



DIE WICHTIGSTEN ENTFERNUNGEN

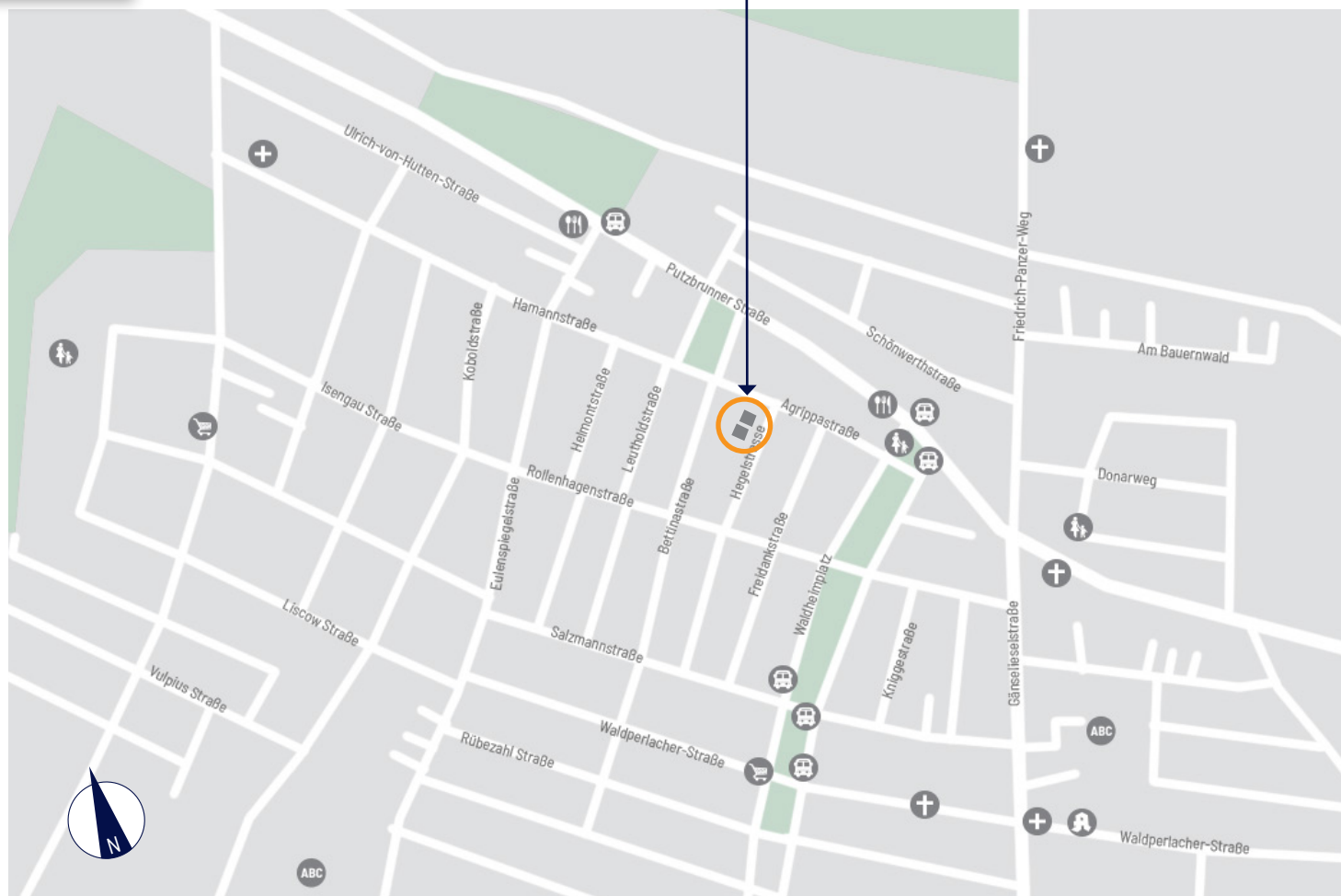
Biergarten Leiberheim	900 Meter
REWE Einkaufsmarkt	600 Meter
Apotheke	450 Meter
Grundschule Neubiberg	1600 Meter
S-Bahn Neubiberg	1600 Meter
Grundschule Gänselieselstraße	1000 Meter
Gymnasium Neubiberg	1900 Meter

4 + 6

Hegelstrasse

LEGENDE

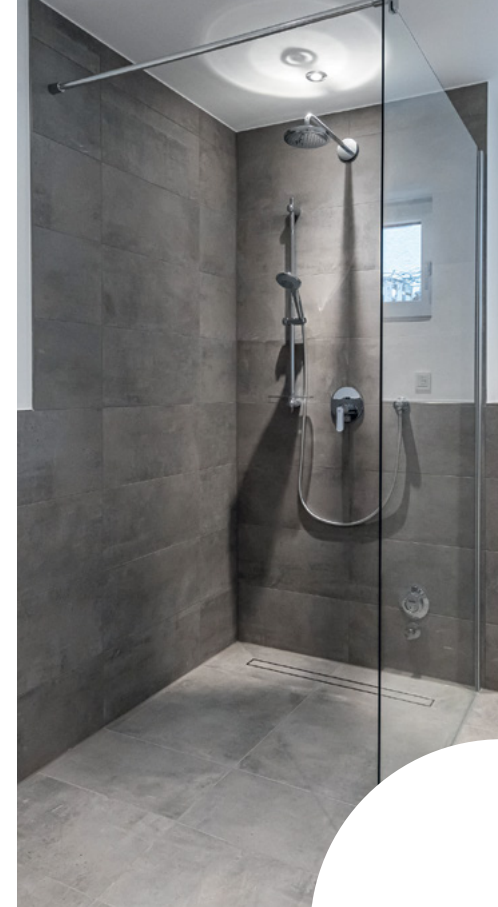
- ABC Schule
- + Arzt
- Restaurant/Café
- Bus
- Kirche
- Einkaufen
- Apotheke
- Kindergarten/Kita



AUSSTATTUNGSLINIE

Mit der Ausstattungslinie wird dem Käufer die Serienausstattung erläutert. Gewünschte Sonderausstattung ist gegen Aufpreis erhältlich. Weitere Sonderwünsche sind auf Anfrage möglich und können nach Absprache vereinbart werden. Die aufgelisteten Ausstattungsbilder sind Beispielabbildungen und nicht verbindlich, vor allem was die farbliche Darstellung betrifft.

Vergleichbares
Referenzobjekt in
München-Maxhof
(links, rechts oben)



S 11



BÄDER

Armatur für Waschbecken 550 und 600 mm



GROHE Lineare Einhebelmischer
mit Ablaufgarnitur, chrom

Duschanlage



GROHE LINEARE UP
Einhebelbrausearmatur Chrom



Grohe Euphoria Cosmopolitan
Wandanschlussbogen mit
Brausehalter, Stabhandbrause
und Brauseschlauch

Grohe Euphoria 260 Kopfbrause,
3 Strahlarten,
Wandmontage,
chrom

Armaturen Dusche Duschbad, Wannenbad



GROHE LINEARE UP
Wannenarmatur, Chrom



GROHE EUPHORIA COSMOPOLITAN
Wandanschlussbogen mit
Brausehalter, Stabhandbrause
und Brauseschlauch

Waschtisch 550 mm Handwaschbecken Gäste WC



VILLEROY & BOCH, EMPORA 2.0,
WASHBECKEN COMPACT,
SANITÄRKERAMIK,
MASSE: 550 X 370MM, RECHTECK,
FÜR 1-LOCH ARMATUR GEEIGNET,
HAHNLOCH DURCHGESTOCHEN,
MIT ÜBERLAUF, 01 WEISS ALPIN

Waschtisch 600 mm



VILLEROY & BOCH, EMPORA 2.0,
WASHBECKEN, SANITÄRKERAMIK,
MASSE: 600 X 470 MM, RECHTECK,
FÜR 3-LOCH ARMATUR GEEIGNET,
MITTLERES HAHNLOCH DURCHGESTOCHEN,
MIT ÜBERLAUF, 01 WEISS ALPIN

WC Anlage



VILLEROY & BOCH, EMPORA 2.0,
COMBI-PACK, DIRECTFLUSH,
SANITÄRKERAMIK, OVAL,
WANDHÄNGEND,
SPÜLWASSERBEDARF: 3 / 6 L,
WAAGERECHT, WEISS ALPIN

WC-Betätigungsplatten



GEBERIT SIGMA 30
Spülstoppspülung, weiß



GEBERIT SIGMA
01 2-Mengenspülung



GEBERIT OMEGA
20 2-Mengenspülung

BÄDER

Wannen; Wannenbad



VIGOUR Clivia
Stahleinbauwanne
170x75cm Ab-/Überlauf mittig
weiss



Bodengleiche Dusche; Duschbad; Wannenbad



DALLMER DUSCHRINNE
CERAFLOOR INDIVIDUAL
Linienentwässerung
mit Fliesenabdeckung

Badheizkörper

KIOTO - MetallicBlack



LUKKA - White Wall



WARP



GRIFFE, FENSTER & TÜREN



HÄFELE - Modell Hoppe,
Amsterdam oder gleichwertig,
Griff Rundstab kombiniert
mit einer auf Gehrung gesetzten
Handhabe mit rundem Griffquerschnitt,
Ausführung Edelstahl matt

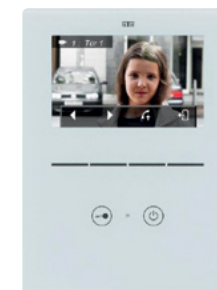
ELEKTRO

Schalter und Steckdosen



GIRA - E2 gleichwertig
Schalter/Steckdose,
Einsatz/Rahmen
reinweiß seidenmatt

Video-Freisprechstation STR



Elektronik,
hochwertigstes Design
mit leuchtstarkem
Farbdisplay, intelligente
digitale Bustechnik
(Modell ggf. abweichend)

PARKETT & FLIESEN

Parkett – Firma Format

ANTIQUE XL Landhausdiele Eiche Sokrates

24 cm breit Rustikal
leicht strukturiert natur geölt

FORMAT Maxi Landhausdiele

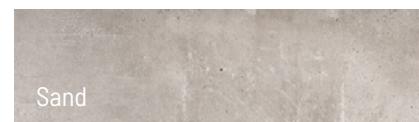
24 cm breit Eiche Rustikal
leicht strukturiert natur geölt

Vergleichbares
Referenzobjekt in
München-Maxhof



Fliesen – Firma Porcelaingres, Kollektion URBAN

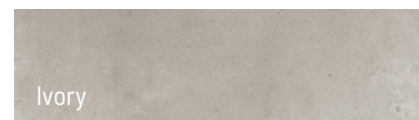
Größen 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm



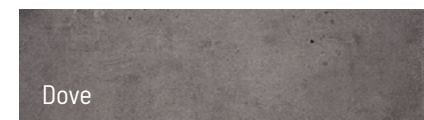
Sand



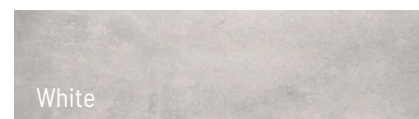
Grey



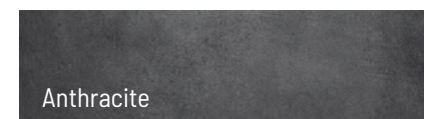
Ivory



Dove



White



Anthracite

▲
Vergleichbares
Referenzobjekt in
München-Maxhof

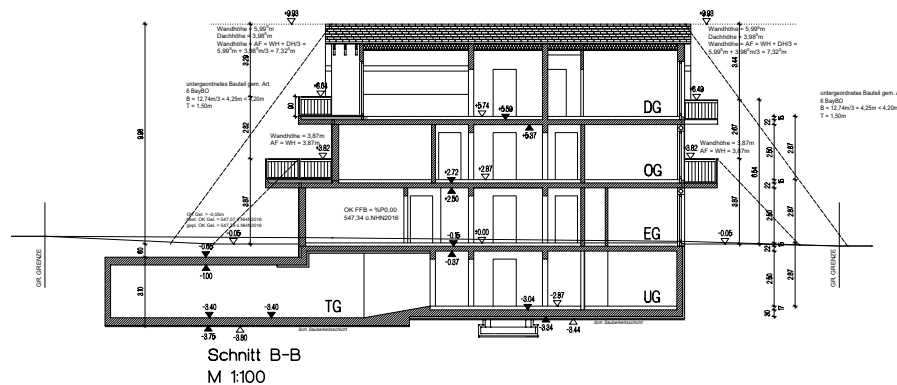
HEGELSTRASSE 4

OPTIMALE AUSNUTZUNG

Das Untergeschoss bietet ausreichend Platz für eine Tiefgarage mit jeweils einem Einzelstellplatz zu jeder Wohneinheit. (Wohnung Nr.5 erhält 2 Stellplätze)

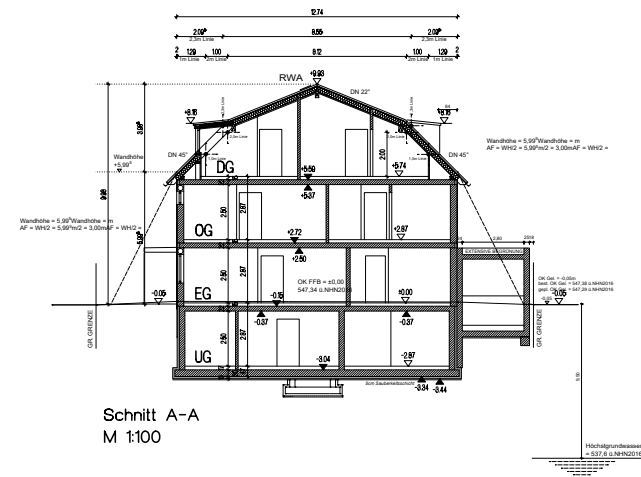
Weiter finden Sie dort einen geräumige Fahrradkeller sowie einen Raum für Mobilitätshilfen.

SCHNITT B-B



Der Zugang erfolgt bequem und barrierefrei durch das Untergeschoss. Auch die Wohnräume sind optimal aufgeteilt. Vor allem im Dachgeschoss wird die Wohnfläche durch die besondere Dachform optimal genutzt.

SCHNITT A-A



HEGELSTRASSE 6

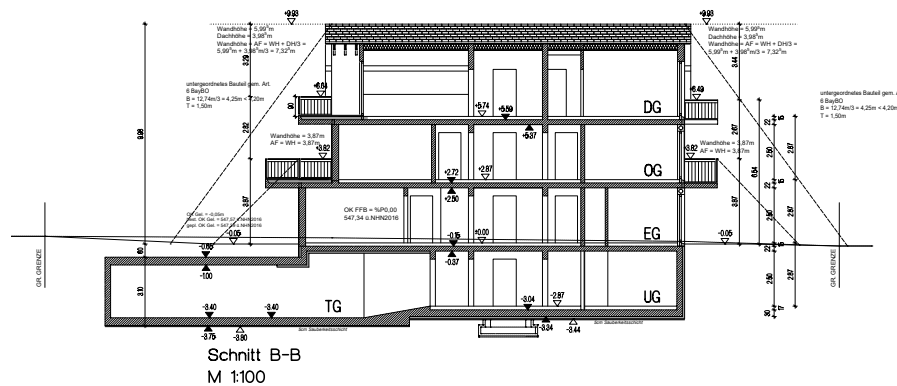
OPTIMALE AUSNUTZUNG

Das Untergeschoss bietet ausreichend Platz für eine Tiefgarage mit jeweils einem Einzelstellplatz zu jeder Wohneinheit. (Wohnung Nr.5 erhält 2 Stellplätze)

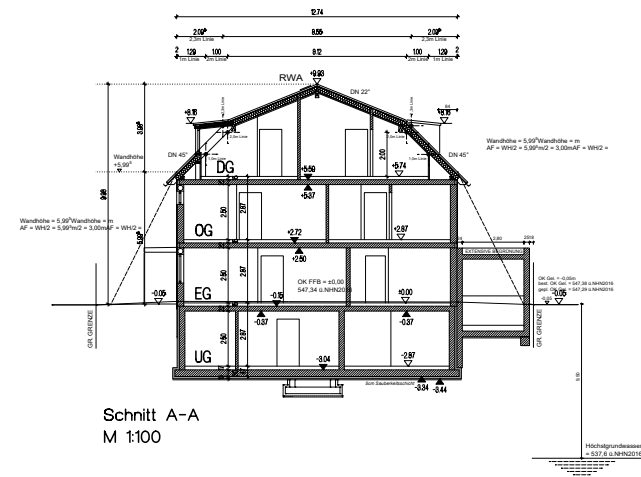
Weiter finden Sie dort einen geräumige Fahrradkeller sowie einen Raum für Mobilitätshilfen.

Der Zugang erfolgt bequem und barrierefrei durch das Untergeschoss. Auch die Wohnräume sind optimal aufgeteilt. Vor allem im Dachgeschoss wird die Wohnfläche durch die besondere Dachform optimal genutzt.

SCHNITT B-B

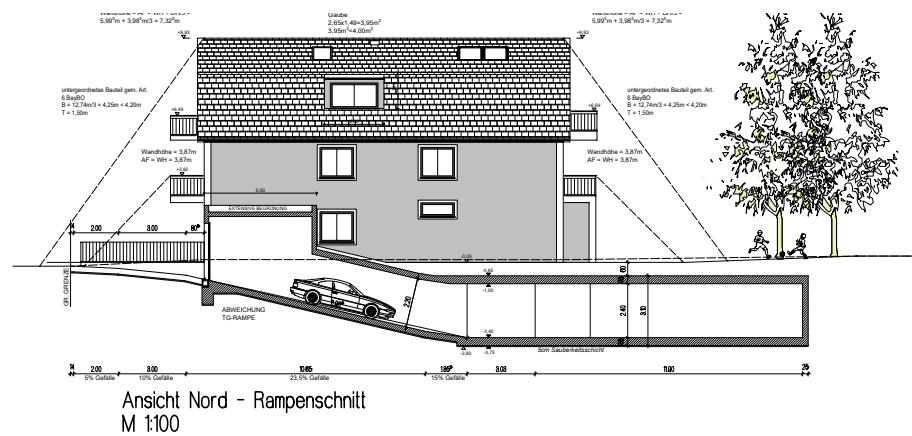


SCHNITT A-A

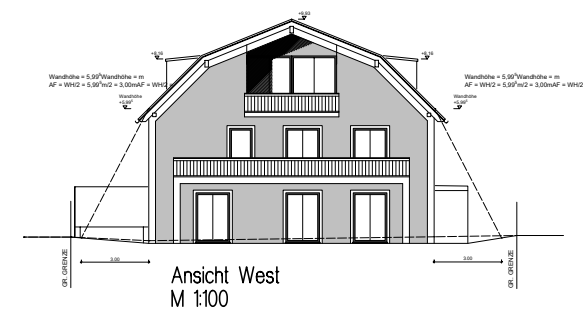


HEGELSTRASSE 4

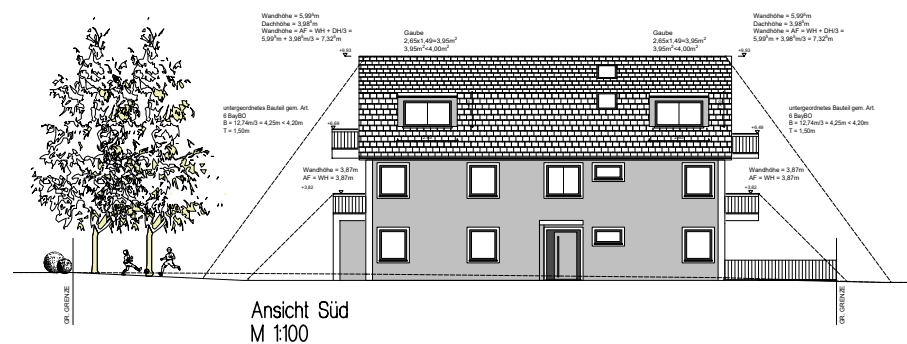
ANSICHT NORD



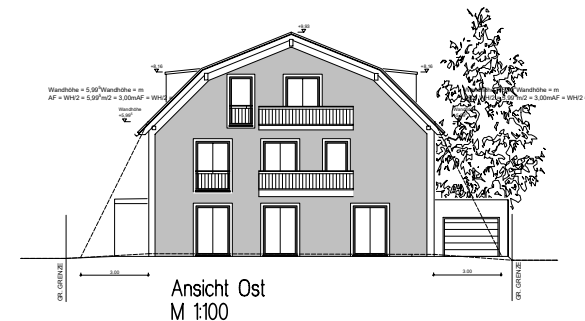
ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD

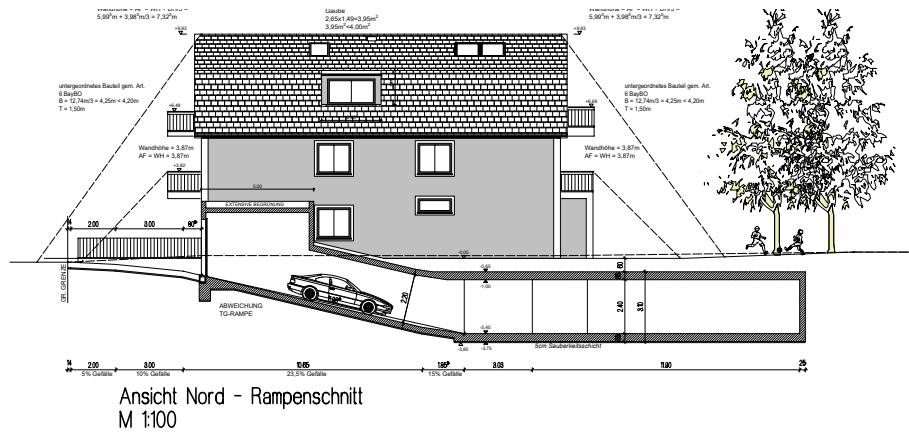


ANSICHT OST

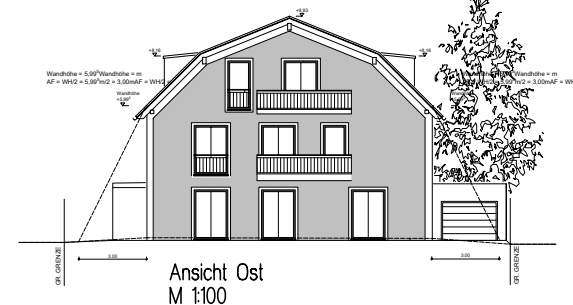
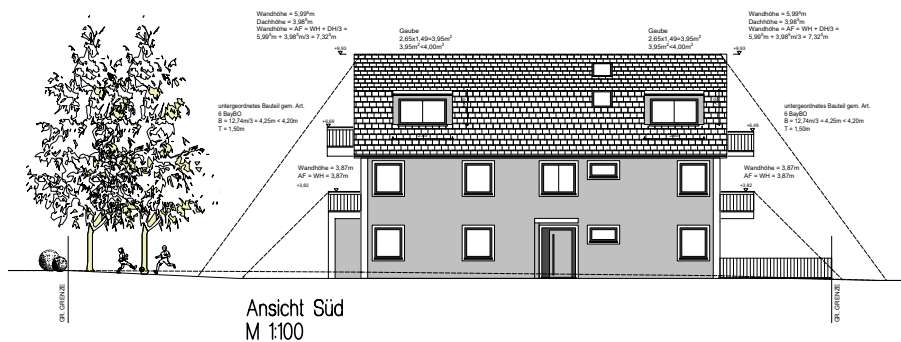
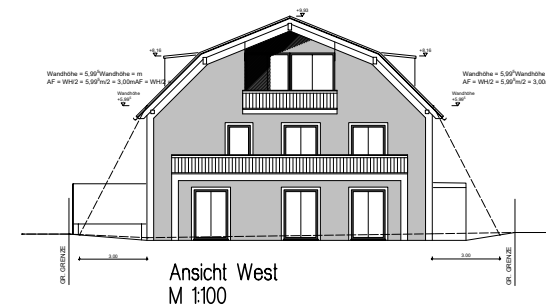


HEGELSTRASSE 6

ANSICHT NORD

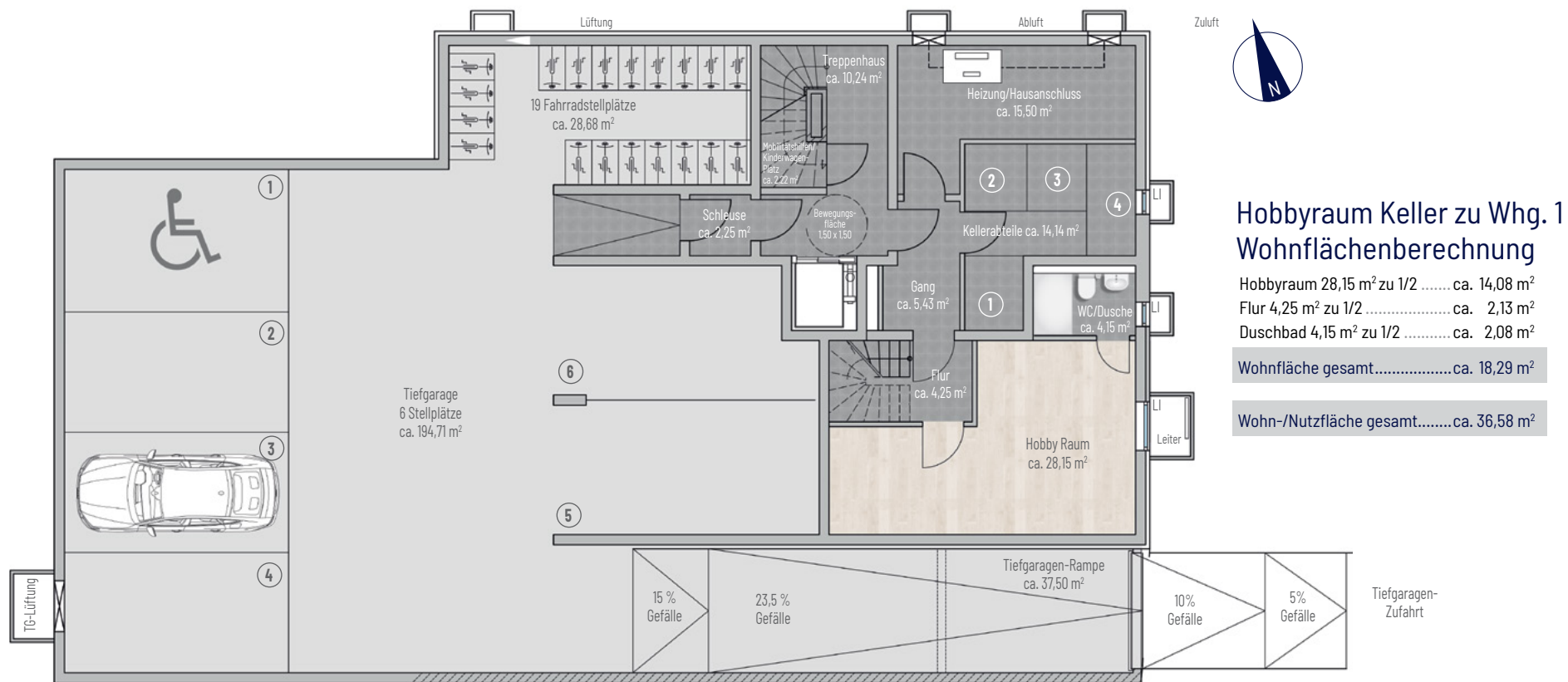


ANSICHT WEST





HEGELSTRASSE 4





Grundstücksgrenze

Trittplatten

Sand

Spielplatz

Wippe

Lüftung TG

Fahrrad Abstellplatz
Besucher

Wasserdurchlässiger Belag

Müll 63 x 240 L

Zugang

Zugang

extensive Begrünung

Zufahrt TG



4 ZIMMER | ca. 98,50 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

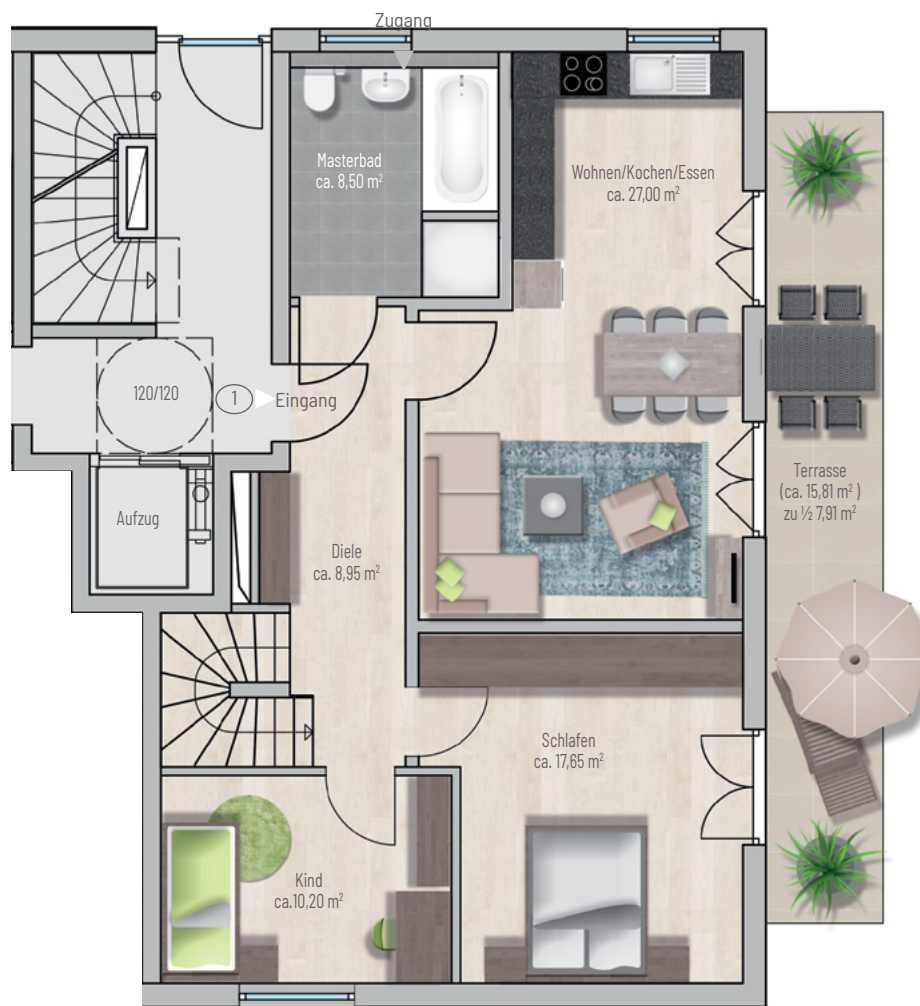
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 27,00 m ²
Schlafzimmer	ca. 17,65 m ²
Hobbyraum im UG 28,15 zu 1/2	ca. 14,08 m ²
Kind	ca. 10,20 m ²
Diele	ca. 8,95 m ²
Masterbad	ca. 8,50 m ²
Terrasse ca. 15,81 m ² zu 1/2	ca. 7,91 m ²
Flur Keller 4,25 zu 1/2	ca. 2,13 m ²
WC Dusche im UG 4,15 zu 1/2	ca. 2,08 m ²

Wohnfläche gesamt.....ca. 98,5 m²

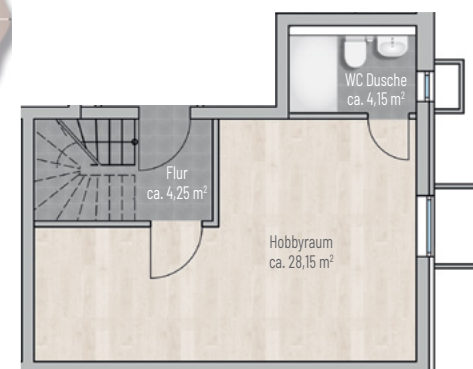
Nfl. Terrasse zu 1/2	ca. 7,91 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum +	
ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5	ca. 6,18 m ²
ant. Nfl. Hobbyraum zu 1/2	ca. 14,08 m ²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 126,67 m²

zzgl. Sondernutzungsrecht
im Garten (zur Straße).....ca. 65 m²



Keller



3 ZIMMER | ca. 103,36 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,09 m ²
Schlafzimmer	ca. 16,19 m ²
Terrasse 26,35 qm zu 1/2	ca. 13,18 m ²
Masterbad	ca. 11,53 m ²
Kind	ca. 11,19 m ²
Diele	ca. 10,77 m ²
Kleines Bad	ca. 5,92 m ²
Abstellkammer	ca. 2,49 m ²

Wohnfläche gesamt.....ca. 103,36 m²

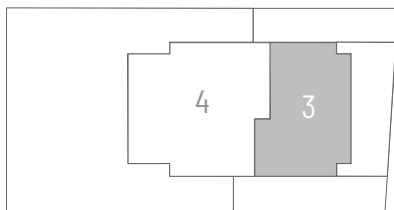
Nfl. Terrasse zu 1/2	ca. 13,18 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum +	
ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5	ca. 6,18 m ²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 122,72 m²

zzgl. Sondernutzungsrecht im Garten (hinten).....	ca. 229 m ²
--	------------------------



3 ZIMMER | ca. 78,12 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

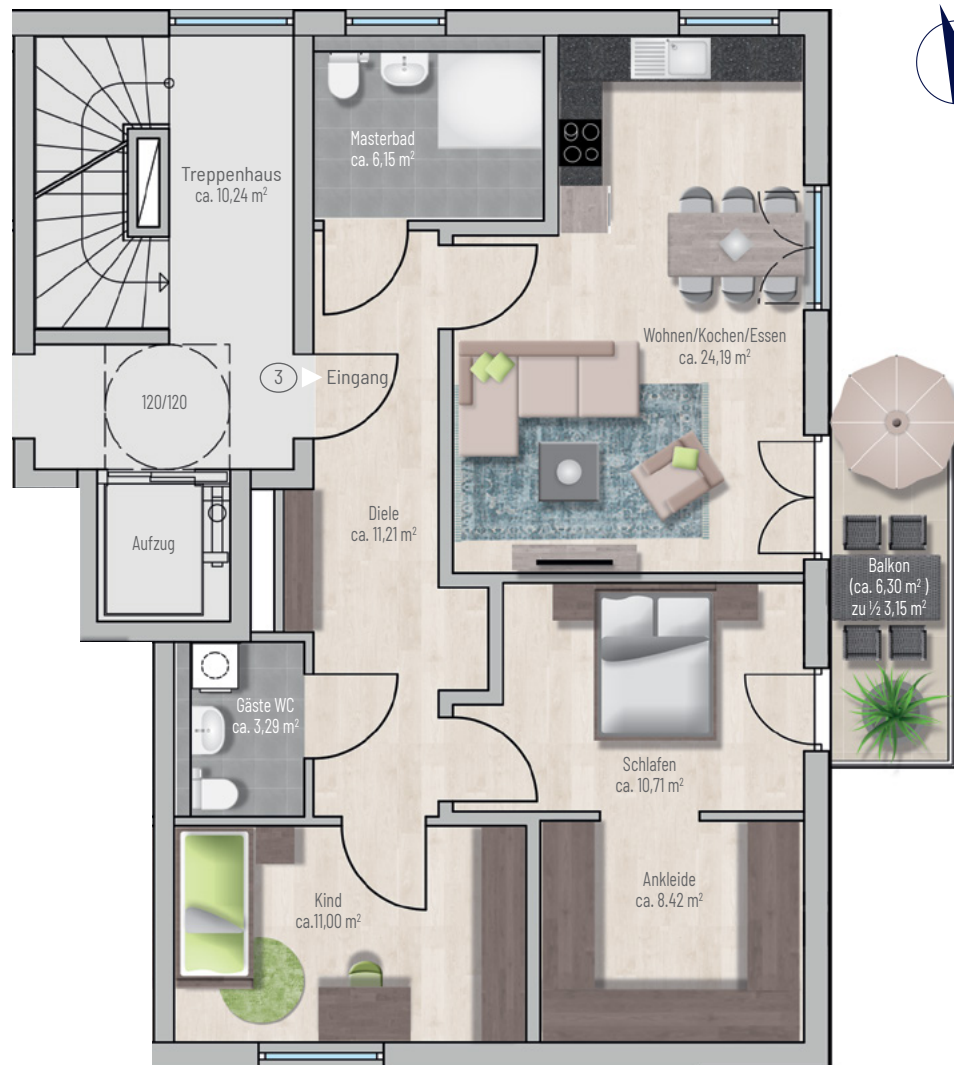
Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 24,19 m ²
Diele	ca. 11,21 m ²
Kind	ca. 11,00 m ²
Schlafzimmer	ca. 10,71 m ²
Ankleide	ca. 8,42 m ²
Masterbad	ca. 6,15 m ²
Gäste WC	ca. 3,29 m ²
Balkon ca. 6,30 m ² zu 1/2	ca. 3,15 m ²

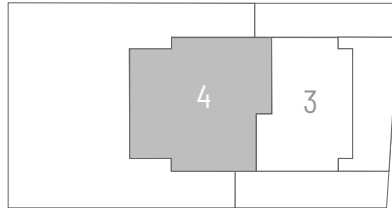
Wohnfläche gesamt.....ca. 78,12 m²

Nfl. Balkon 1/2 ca. 3,15 m²
 ant. Nfl. Fahrradraum +
 ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5 ca. 6,18 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 87,45 m²



3 ZIMMER | ca. 85,37 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

Obergeschoss

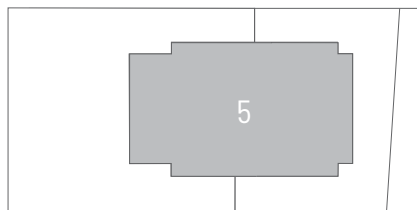
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 24,19 m ²
Diele	ca. 11,21 m ²
Kind	ca. 11,00 m ²
Schlafzimmer	ca. 10,71 m ²
Terrasse 20,80 qm zu 1/2	ca. 10,40 m ²
Ankleide	ca. 8,42 m ²
Masterbad	ca. 6,15 m ²
Gäste WC	ca. 3,29 m ²

Wohnfläche gesamt.....ca. 85,37 m²

Nfl. Terrasse zu 1/2 ca. 10,40 m²
 ant. Nfl. Fahrradraum +
 ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5 ca. 6,18 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 101,95 m²



3 ZIMMER | ca. 127,85 m² Wfl.

Wohnflächenberechnung

Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 51,23 m ²
Kind	ca. 14,97 m ²
Diele	ca. 14,23 m ²
Schlafzimmer	ca. 13,60 m ²
Ankleide	ca. 8,02 m ²
Masterbad	ca. 7,80 m ²
Terrasse ca. 11,69 m ² zu 1/2	ca. 5,85 m ²
Kinder Bad	ca. 4,91 m ²
Balkon ca. 6,30 m ² zu 1/2	ca. 3,15 m ²
Abstellkammer Treppenhaus	ca. 2,89 m ²
Kammer	ca. 2,89 m ²

Wohnfläche gesamt.....ca. 129,54 m²

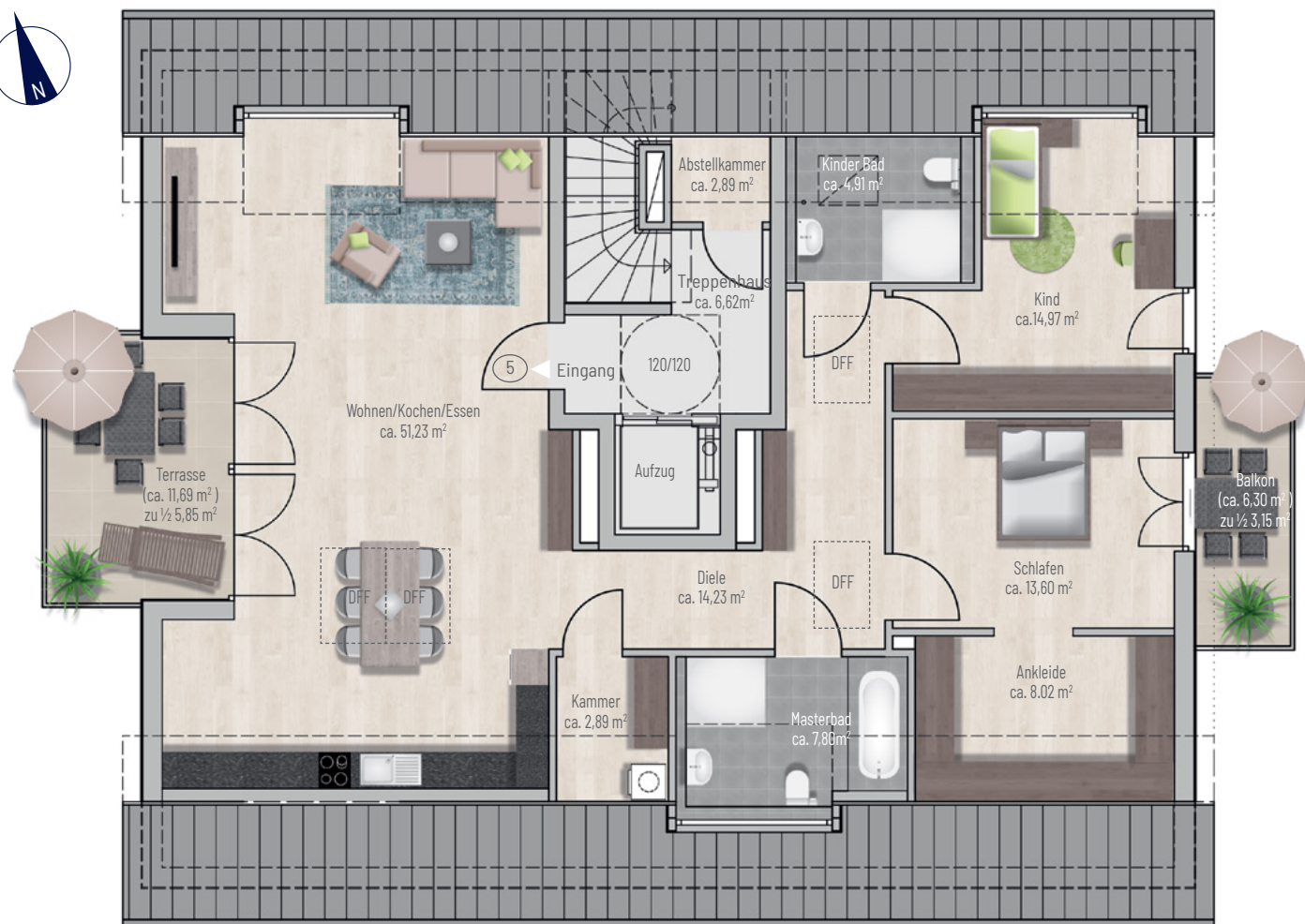
Nfl. Terrasse 1/2

Nfl. Balkon 1/2

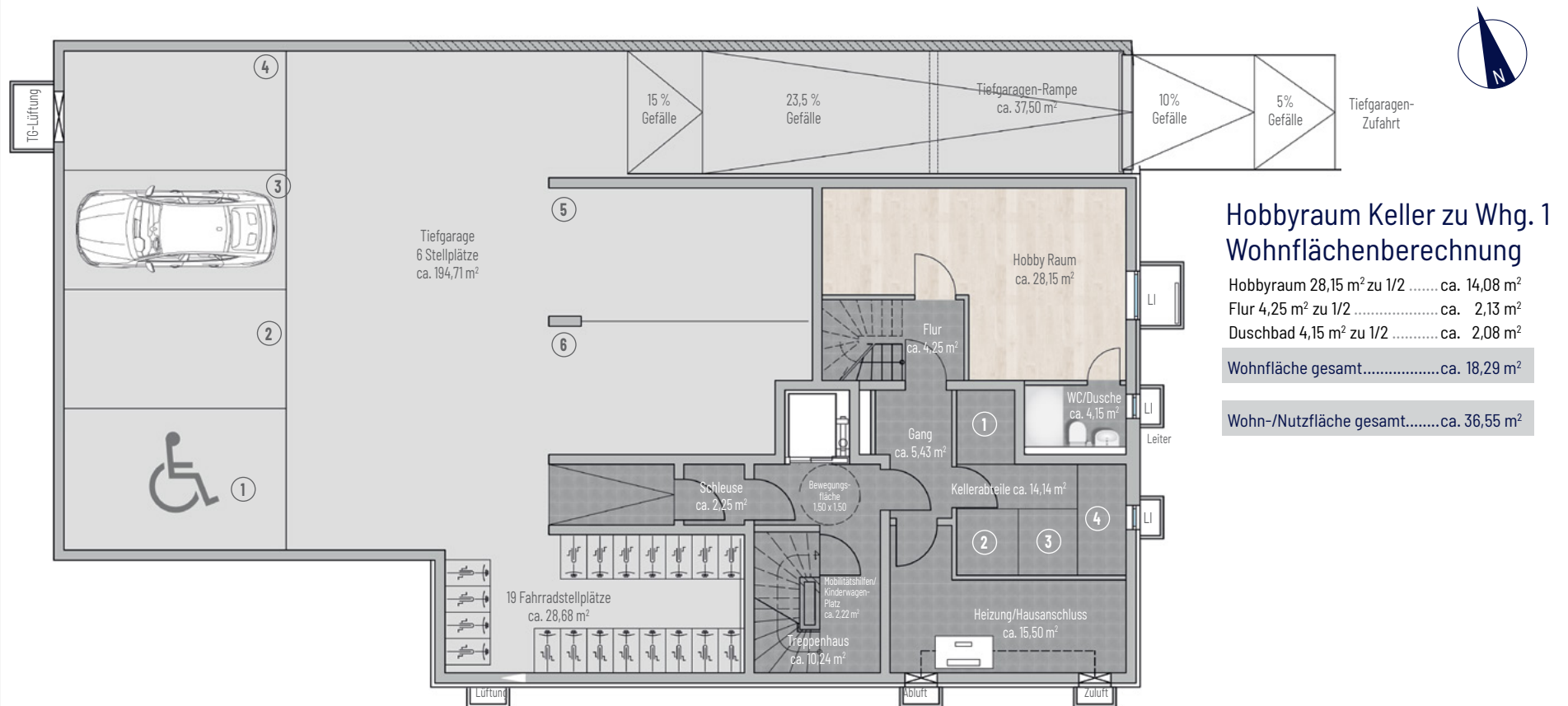
ant. Nfl. Fahrradraum +

ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5.....ca. 6,18 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 144,72m²



HEGELSTRASSE 6





extensive Begrünung

◀ Zufahrt TG

Wippe

Spielplatz

Sand

Trittplatten

Lüftung TG

▼ Zugang

Wasserdurchlässiger Belag

Zugang

Fahrrad Abstellplatz
Besucher

Grundstücksgrenze



4 ZIMMER | ca. 98,50 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

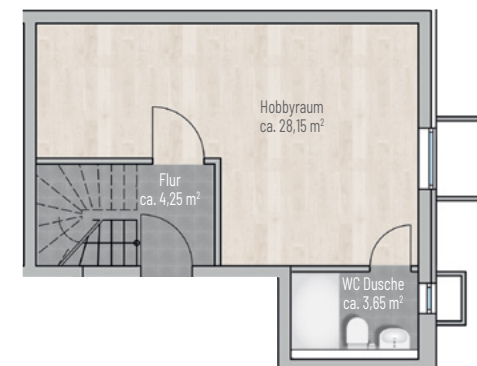
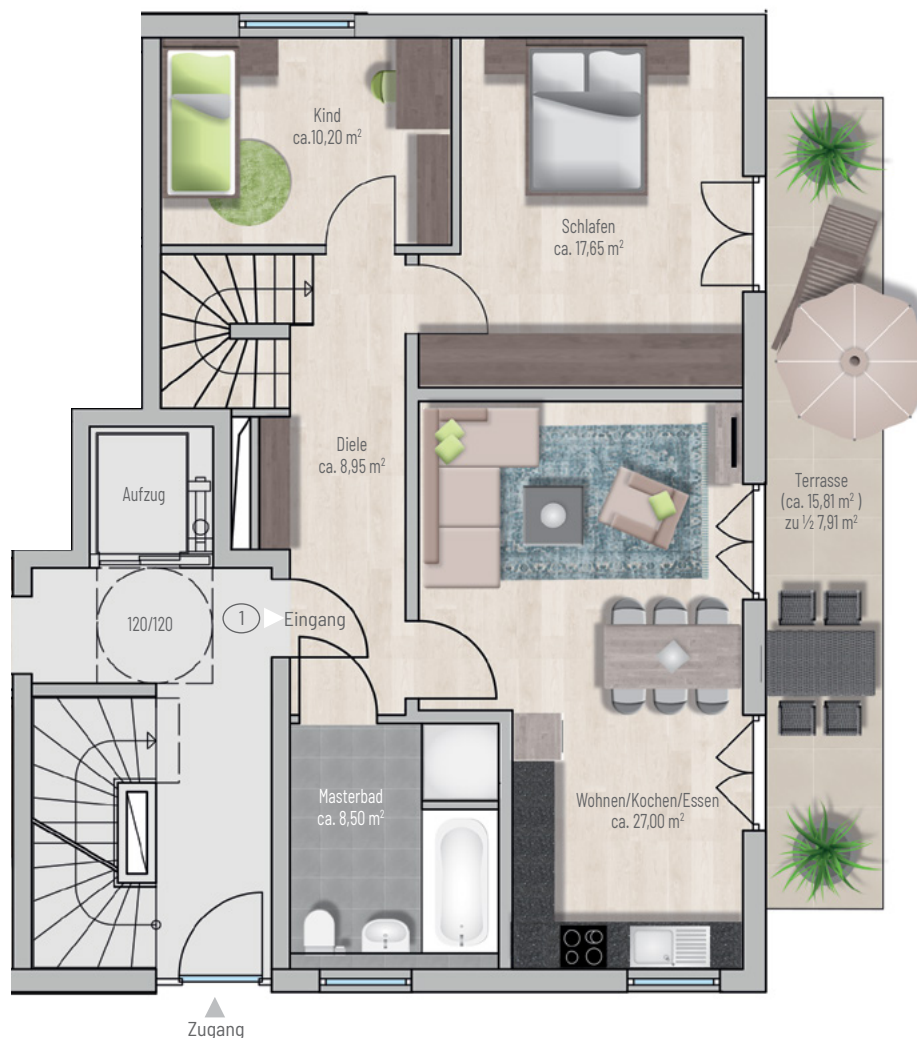
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 27,00 m ²
Schlafzimmer	ca. 17,65 m ²
Hobbyraum im UG 28,15 zu 1/2	ca. 14,08 m ²
Kind	ca. 10,20 m ²
Diele	ca. 8,95 m ²
Masterbad	ca. 8,50 m ²
Terrasse ca. 15,81 m ² zu 1/2	ca. 7,91 m ²
Flur Keller 4,25 zu 1/2	ca. 2,13 m ²
WC Dusche 4,15 zu 1/2	ca. 2,08 m ²

Wohnfläche gesamt.....ca. 98,5 m²

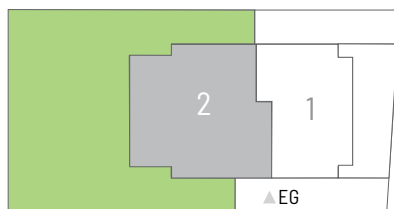
Nfl. Terrasse zu 1/2 ca. 7,91 m²
 ant. Nfl. Fahrradraum +
 ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5 ca. 6,18 m²
 ant. Nfl. Hobbyraum zu 1/2 ca. 14,08 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 126,67 m²

zzgl. Sondernutzungsrecht
 im Garten (zur Straße) ca. 65 m²



3 ZIMMER | ca. 103,36 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

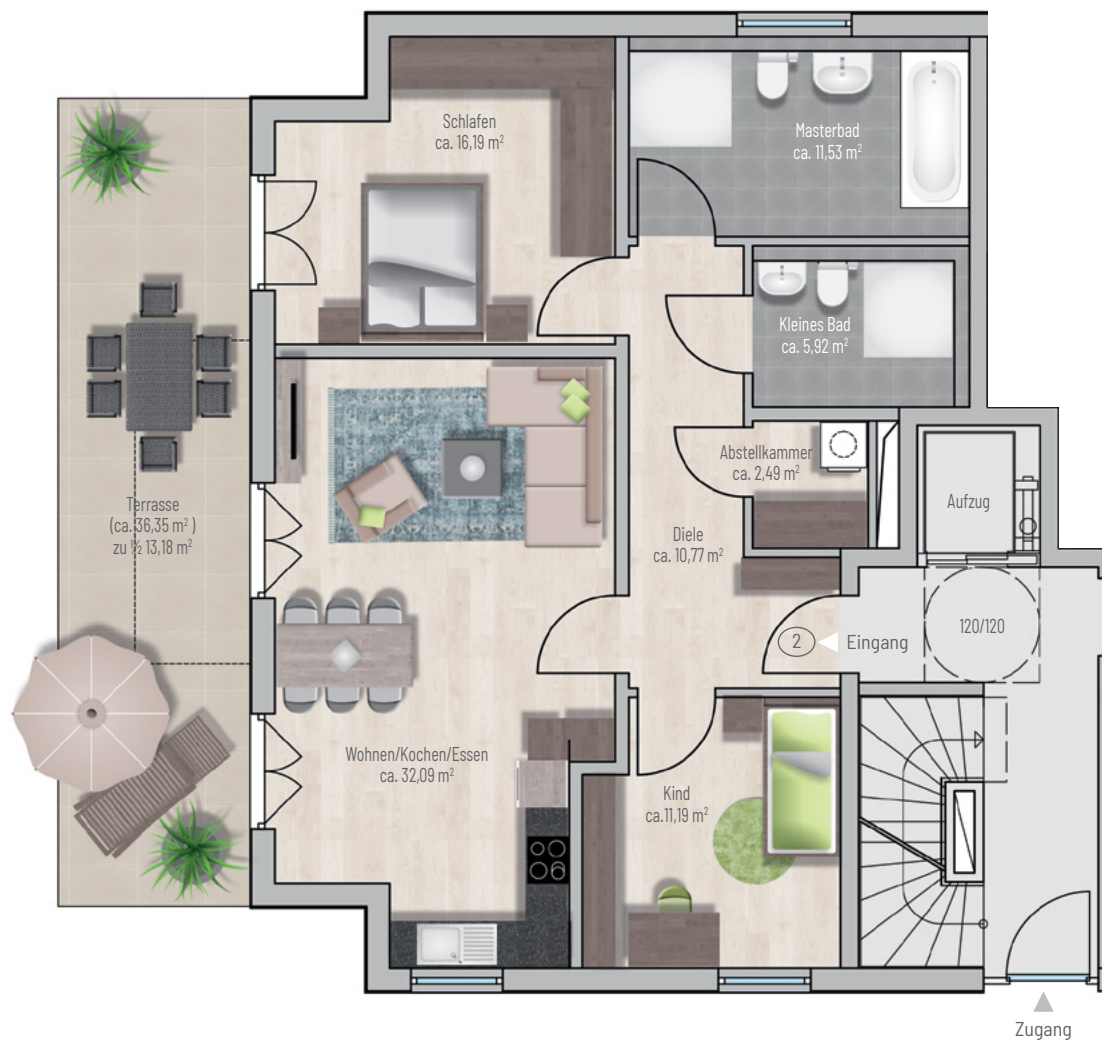
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,09 m ²
Schlafzimmer	ca. 16,19 m ²
Terrasse 26,35 qm zu 1/2	ca. 13,18 m ²
Masterbad	ca. 11,53 m ²
Kind	ca. 11,19 m ²
Diele	ca. 10,77 m ²
Kleines Bad	ca. 5,92 m ²
Abstellkammer	ca. 2,49 m ²

Wohnfläche gesamt.....ca. 103,36 m²

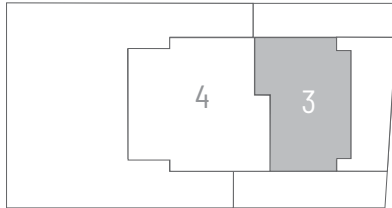
Nfl. Terrasse zu 1/2	ca. 13,18 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum +	
ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5	ca. 6,18 m ²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 122,72 m²

zzgl. Sondernutzungsrecht
im Garten (hinten)..... ca. 215 m²



3 ZIMMER | ca. 78,12 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

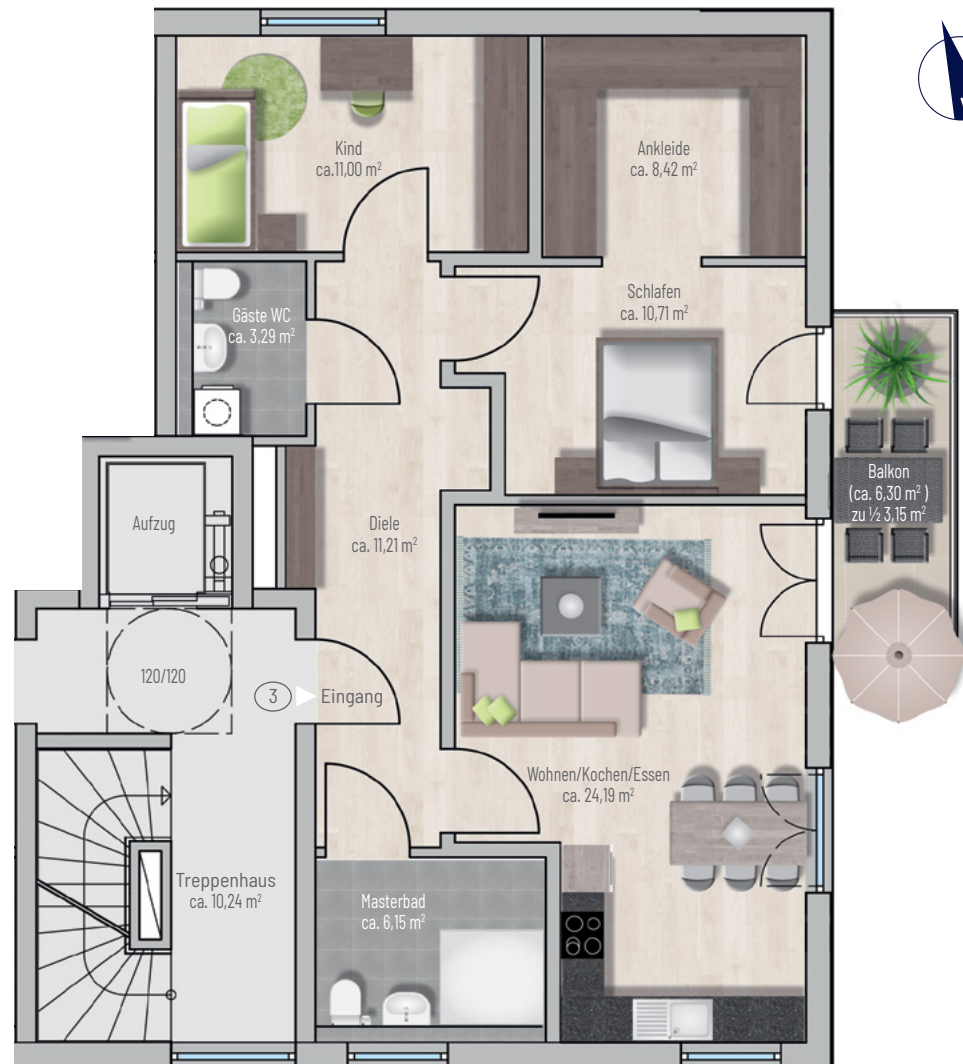
Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 24,19 m ²
Diele	ca. 11,21 m ²
Kind	ca. 11,00 m ²
Schlafzimmer	ca. 10,71 m ²
Ankleide	ca. 8,42 m ²
Masterbad	ca. 6,15 m ²
Gäste WC	ca. 3,29 m ²
Balkon ca. 6,30 m ² zu 1/2	ca. 3,15 m ²

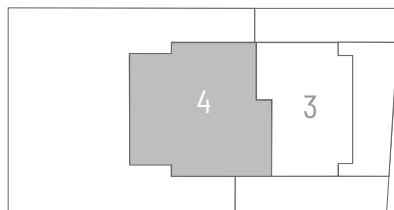
Wohnfläche gesamt.....ca. 78,12 m²

Nfl. Balkon 1/2 ca. 3,15 m²
 ant. Nfl. Fahrradraum +
 ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5..... ca. 6,18 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 87,45 m²



3 ZIMMER | ca. 85,37 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

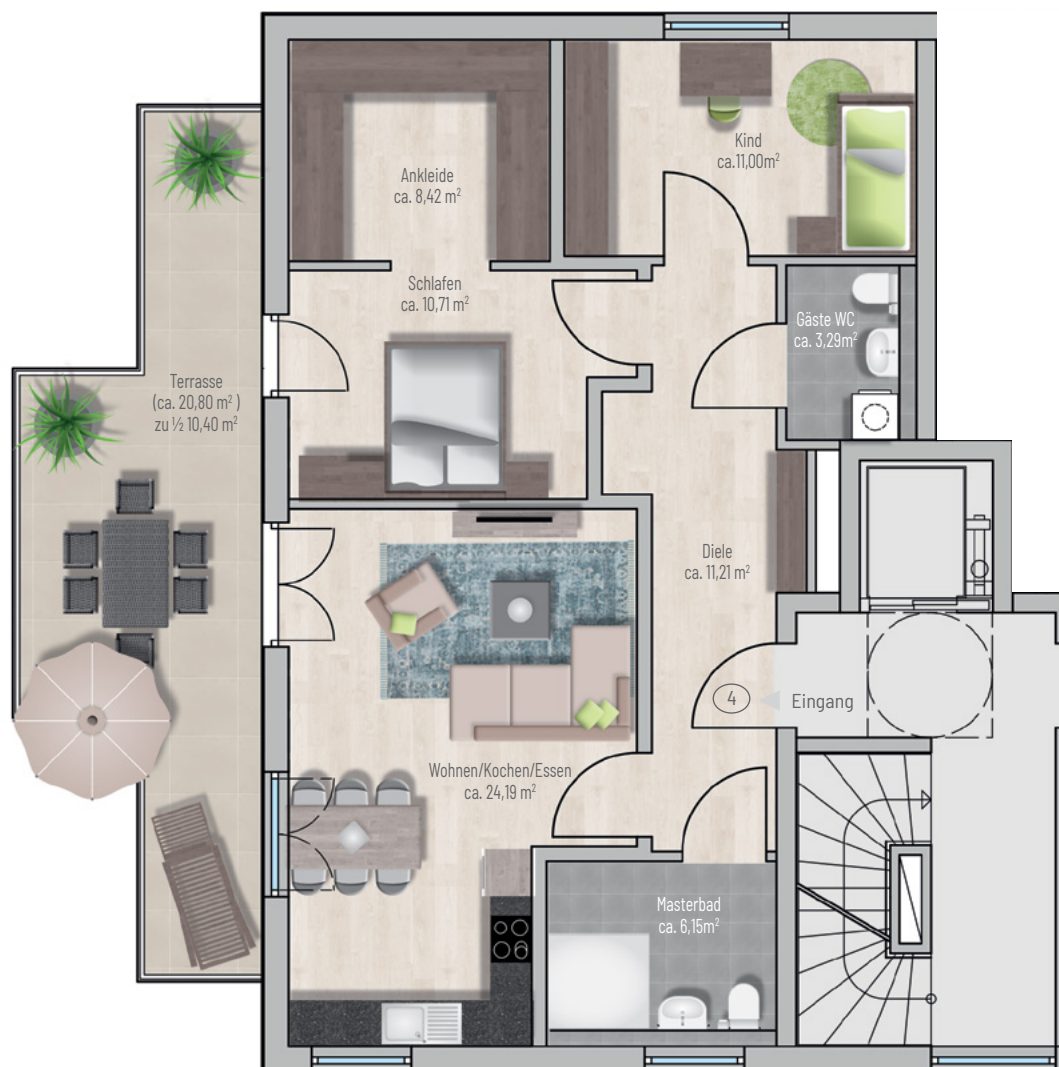
Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 24,19 m ²
Diele	ca. 11,21 m ²
Kind	ca. 11,00 m ²
Schlafzimmer	ca. 10,71 m ²
Terrasse 20,80 qm zu 1/2	ca. 10,40 m ²
Ankleide	ca. 8,42 m ²
Masterbad	ca. 6,15 m ²
Gäste WC	ca. 3,29 m ²

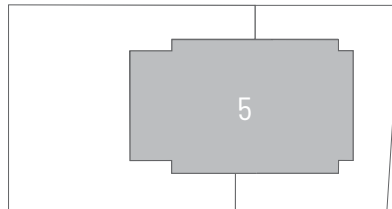
Wohnfläche gesamt.....ca. 85,37 m²

Nfl. Terrasse zu 1/2	ca. 10,40 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum +	
ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5	ca. 6,18 m ²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 101,95 m²



3 ZIMMER | ca. 127,85 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

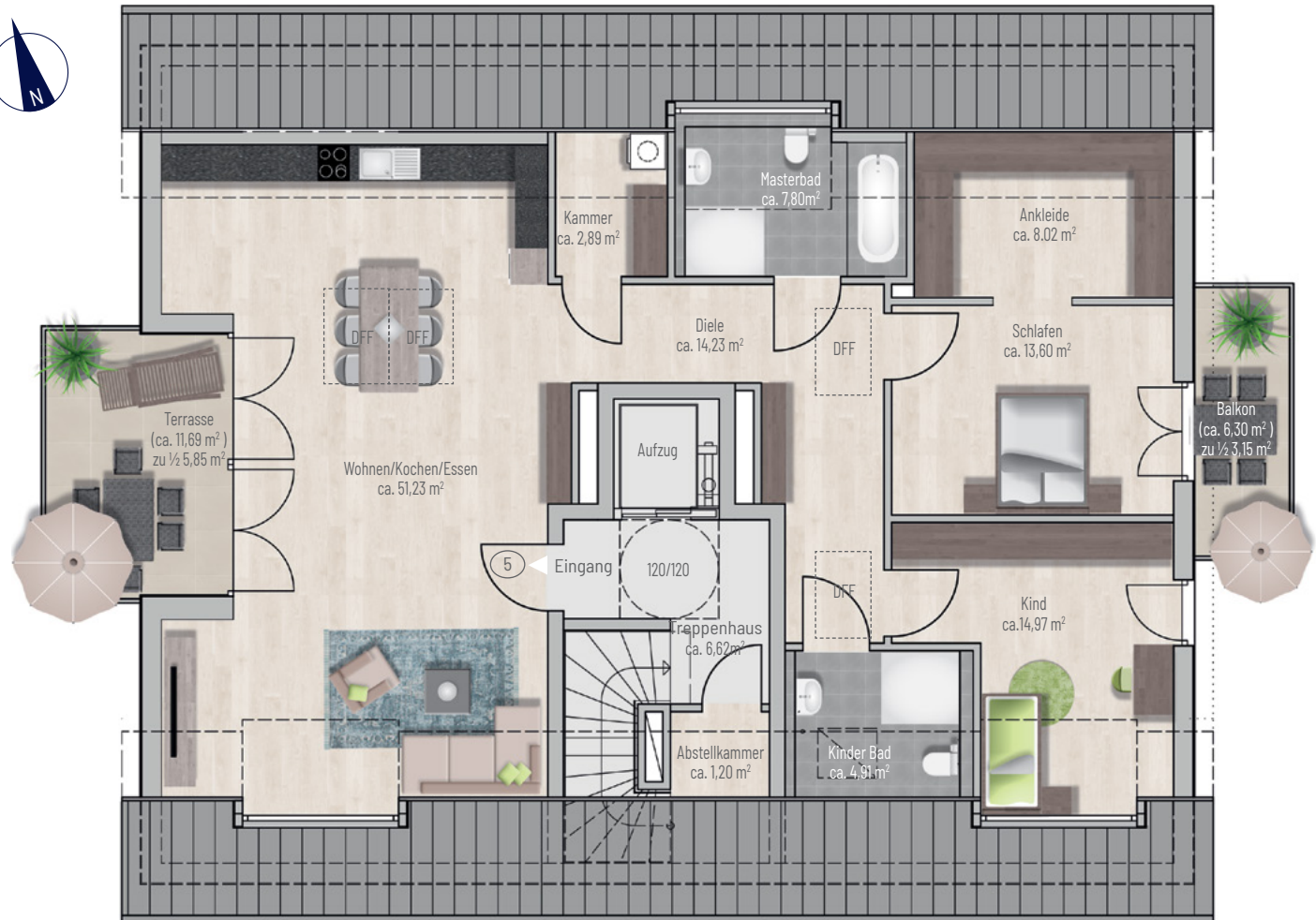
Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 51,23 m ²
Kind	ca. 14,97 m ²
Diele	ca. 14,23 m ²
Schlafzimmer	ca. 13,60 m ²
Ankleide	ca. 8,02 m ²
Masterbad	ca. 7,80 m ²
Terrasse ca. 11,69 m ² zu 1/2	ca. 5,85 m ²
Kinder Bad	ca. 4,91 m ²
Balkon ca. 6,30 m ² zu 1/2	ca. 3,15 m ²
Kammer	ca. 2,89 m ²
Abstellkammer Treppenhaus	ca. 1,20 m ²

Wohnfläche gesamt.....ca. 127,85 m²

Nfl. Terrasse 1/2	ca. 5,85 m ²
Nfl. Balkon 1/2	ca. 3,15 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum +	
ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5	ca. 6,18 m ²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 143,03 m²



REFERENZOBJEKTE

Bei Qualität und Ausstattung kennen wir keine Kompromisse. Dies ermöglicht unseren Kunden ein Wohnen auf höchstem Niveau und eine werthaltige Immobilie über viele Generationen hinweg. Überzeugen Sie sich durch unsere umfangreichen Referenzobjekte in und um München. Gerne zeigen wir Ihnen diese auch vor Ort.

links:

Däumlingstr. 4+4a in
München/Waldperlach –
8 Wohnungen

rechts oben: Seyboth-
str. 6+8 in München/
Harlaching
– 13 Wohnungen

rechts unten:
Frohnloher Str. 14 in
München/Fürstenried
– 5 Wohnungen + 2 DHH



DH Frohnloher Str. 14
München Fürstenried



KURZ-INFORMATION

LAGE & AUSSTATTUNG

Auf zwei jeweils ca. 713 qm großen Grundstücken in München Waldperlach entstehen zwei hochwertige und moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt nur 10 Neubauwohnungen und zwei Tiefgaragen. Die Grundstücke sind separat und entsprechend gibt es nach Fertigstellung auch zwei Wohnungseigentümergeinschaften. Alle Wohnungen werden mit einem hochwertigen Eichendielenholzparkett und einer Sanitärausstattung der Firma Grohe und Villeroy & Boch ausgestattet. Die ausgewählten Fliesen sind von der Firma Porcelaingres. Die beiden Mehrfamilienhäuser werden in solider Ziegelbauweise und nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet.

BESONDERHEITEN

- Hochwertige Ausstattung
- Durchdachte Grundrisse
- Downlights aus gebürstetem Edelstahl oder Aluminium in allen Gängen, Bäder, Küchen und überdachten Balkonen.
- 5 Jahre Gewährleistung beim Bauträger
- Top Lage in München Waldperlach/Märchenviertel
- Ideale Infrastruktur vor der Haustür
- Einzellstellplätze mit Vorbereitung für eine Wallbox
- Videogegensprechanlage

- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Hochwertige Alu-/Kunststofffenster der Marke Internorm

ECKDATEN DER BAUTRÄGERMASSNAHME

Baubeginn:	IV Quartal 2023
Fertigstellung:	I Quartal 2025
Wohnfläche pro Haus:	ca. 494 m ²
Wohn-/Nutzfläche pro Haus:	ca. 583 m ²
Bauweise:	Außenwände in ca. 30 cm Ziegel
Keller:	voll unterkellert
Lift:	barrierefreier Lift von der TG bis DG
Geschosse:	KG+EG+OG+DG
Wohneinheiten pro Haus:	5
KFZ-Stellplatz:	6 Einzellstellplätze mit Wallbox Vorbereitung

ENERGIEAUSWEIS

Art des Energieausweises:	bedarfsorientiert
Energiebedarfswert:	noch nicht vorhanden
Energieeffizienzklasse:	A
Energieträger:	Luft Wärmepumpe (Baujahr der Anlage: 2023)
Baujahr des Gebäudes:	2023 (lt. Energieausweis)

BILDQUELLEN:
 S. 8 oben: FleischiPixel©www.stock.adobe.com/de
 S. 8 unten: Kurt Kleemann©www.stock.adobe.com/de

S. 9 links: Iliya Mitskavets©www.stock.adobe.com/de
 S. 9 rechts: kamera_d©www.stock.adobe.com/de
 S.12 unten: Photographee.eu©www.stock.adobe.com/de

WIR FREUEN
UNS AUF SIE



Ihr Partner für
zeitloses Wohnen

BAUHERREN

G & F Bauwerk München GmbH
Firstalmweg 11
82031 Grünwald

Niedermaier Invest
Rehränke 16
94481 Grafenau

VERTRIEB – PROVISIONSFREI

G & F Bauwerk München GmbH · Firstalmweg 11 · 82031 Grünwald
Ansprechpartner: Florian Faltermeier · Tel. 089 64 956 946 · Mobil 0160 1247963
Fax 089 79355490 · info@gf-muenchen.de · www.gf-muenchen.de



G & F Bauwerk München GmbH