SHLOMO
WIR SCHAFFEN WERTE
GERMERING
Obere Bahnhof Straße
4 DOPPELHAUSHÄLFTEN MIT GARTEN, TERRASSE, STELLPLATZ & GARAGE

„Architektur ist eine Brücke zwischen Erde und Luft.“

Renzo Piano
(italienischer Architekt)

Raiffeisenbank München-Süd eG

FINANZIERUNG

Allianz

BAUHERREN-HAFTPFLICHT-, BAULEISTUNGS-, FEUER-ROHBAU-VERSICHERUNG

... bauen mit Profis!
DANYBAU GMBH

AUSFÜHRENDE BAUFIRMA

GRÄSER
Immobilien- und Finanzmanagement

BERATUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

Büro für Architektur, Bauforschung & Visualistik
csa Architekten
Berlin Augsburg

ARCHITEKTUR, PLANUNG & KONZEPTION

REITER
DESIGNSTUDIO

ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

KSG Fliesen

BEMUSTERUNG: BODEN-BELÄGE, FLIESEN, NATUR-STEIN etc.

PARKETTBÖRSE
gelegt geliebt

BEMUSTERUNG: BODEN-BELÄGE, PARKETT, VINYL etc.

elements
BAD / HEIZUNG / ENERGIE

BEMUSTERUNG: SANITÄRAN-LAGEN, ARMATUREN etc.

INHALT

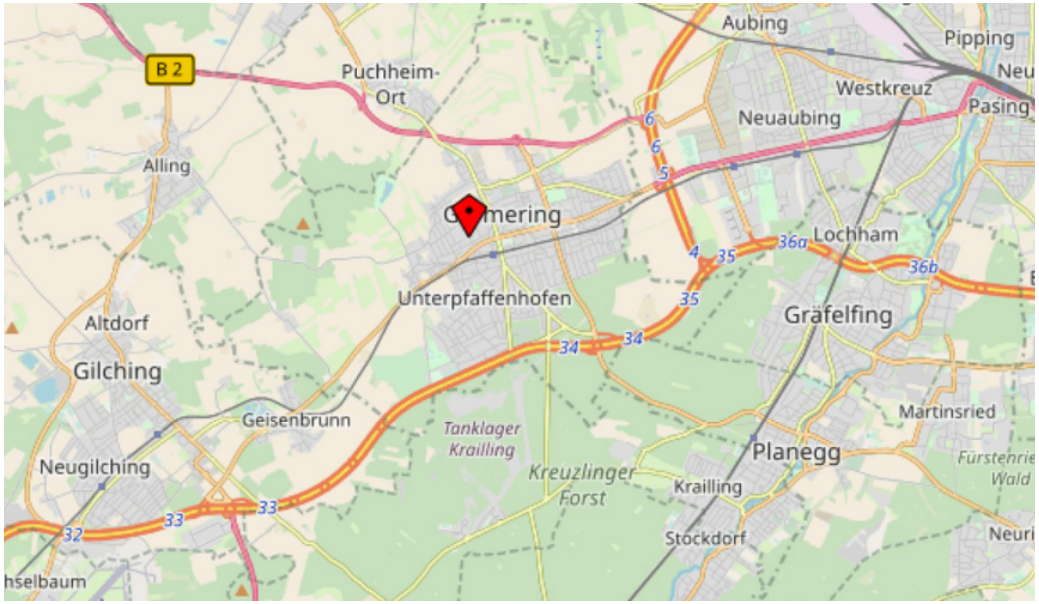
02 VORWORT
03 PARTNER
04 INHALTSVERZEICHNIS
05 AUSSENVISUALISIERUNG
06 AUSSENVISUALISIERUNG
07 DAS PROJEKT
08 DAS GRUNDSTÜCK IN NEUSÄSS STEPPACH
09 AUSSTATTUNG UND BAUWEISE
10 KAUFPREIS
11 BERATUNG / VERKAUF / BAUFINANZIERUNG / BAUUNTERNEHMEN
12 BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG / BAUPLATZ
13 VISUALISIERUNGEN INTERIOR
14 GRUNDSTÜCK / LAGEPLAN
15 GRUNDRISS UG (HAUS 1 UND 2)
16 GRUNDRISS EG (HAUS 1 UND 2)
17 GRUNDRISS OG (HAUS 1 UND 2)
18 GRUNDRISS DG (HAUS 1 UND 2)
19 ANSICHT NORD-OST (HAUS 1)
20 ANSICHT NORD-WEST (HAUS 1 UND 2)
21 ANSICHT SÜD-OST (HAUS 1 UND 2)
22 ANSICHT SÜD-WEST (HAUS 2)
23 AUSSENVISUALISIERUNG
24 GRUNDRISS UG (HAUS 3 UND 4)
25 GRUNDRISS EG (HAUS 3 UND 4)
26 GRUNDRISS OG (HAUS 3 UND 4)
27 GRUNDRISS DG (HAUS 3 UND 4)
28 ANSICHT NORD-OST (HAUS 3)
29 ANSICHT NORD-WEST (HAUS 3 UND 4)
30 ANSICHT SÜD-OST (HAUS 3 UND 4)
31 ANSICHT SÜD-WEST (HAUS 4)
32 SCHNITT HAUS 1-4
33 REFERENZEN
34 IMPRESSUM

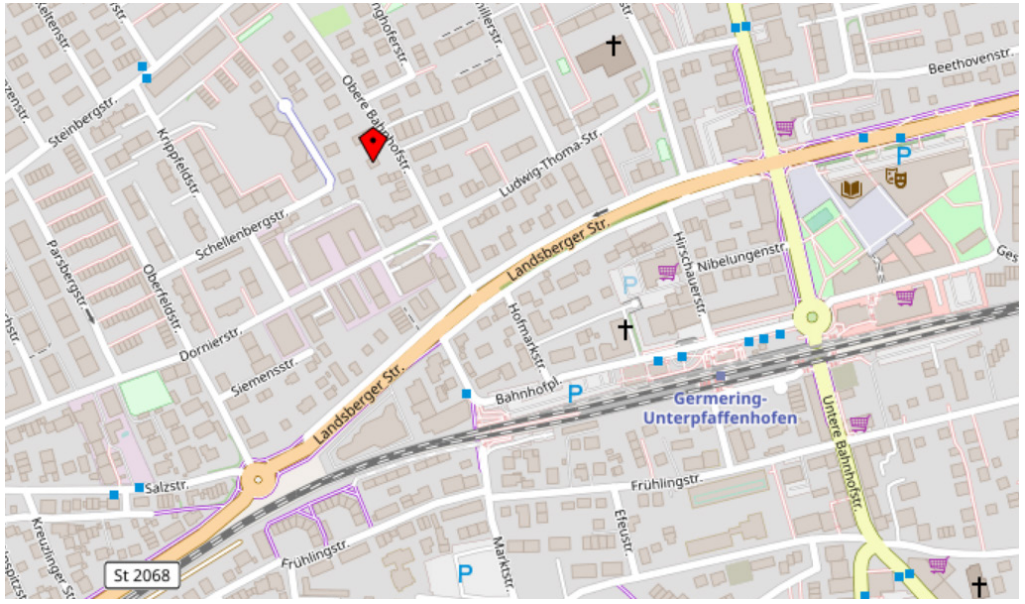
WOHNEN IM VERKEHRSBERUHIGTEN ORTSMITTELPUNKT-FREIRAUM FÜR DIE GESAMTE FAMILIE

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um zwei modern designte Doppelhäuser mit eigenen Gärten und Terrassen in süd/süd-östlicher Ausrichtung. Drei Doppelhaushälften verfügen über eine eigene Garage und einen Freistellplatz, die erste Doppelhaushälfte hat zwei Freistellplätze.
Auf insgesamt vier Etagen bieten die großzügigen Doppelhaushälften wohnfläche von ca. 169 m² bis ca 176 m² (ausgenommen Hobbyraum). Die real geteilten Grundstücke der einzelnen Doppelhaushälften variieren in Abhängigkeit der äußeren Grundstücksgrenzen zwischen ca. 215 m² und 249 m². Der Neubau wird in bewährter Massivbauweise errichtet. Das heißt die Geschossböden werden aus Stahlbeton gefertigt und die Wände werden als Ziegelmauerwerk direkt vor Ort errichtet. Optimierte Raumaufteilung und hohe Funktionalität in der alltäglichen Nutzung standen im Fokus bei der Planung der Grundrisse. Ziel war es behagliche Räume mit hohem Wohnwert zu schaffen.
Der strahlend helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit offener Küche, ist als Zentrum für ein gemütliches Miteinander gedacht, von hier kommt man durch die Hebeschiebeanlage auf die einladende Sonnenterrasse und in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer und zwei Kinder-/Jugendzimmer, die auch hervorragend als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Dazu ein komfortabel eingerichtetes Familienbad.

Als Gästezimmer, Studio oder Arbeitszimmer lässt sich der gemütliche Raum im Dachgeschoss nutzen. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Wasch- und Abstellraum noch genügend Platz, um eine Werkstatt-, Sport-, Party-, oder einen Saunabereich einzurichten.
Die Doppellhaushälften werden als Effizienzhäuser nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Eine Einsparung des Energieverbrauchs um diesen hohen Standard zu erreichen wird durch gedämmte Dachschrägen, ein wärmedämmendes Außenwandsystem und 3-fach verglaste Kunststofffenster erreicht. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung der Gebäude übergeben.

DAS GRUNDSTÜCK IN GERMERING



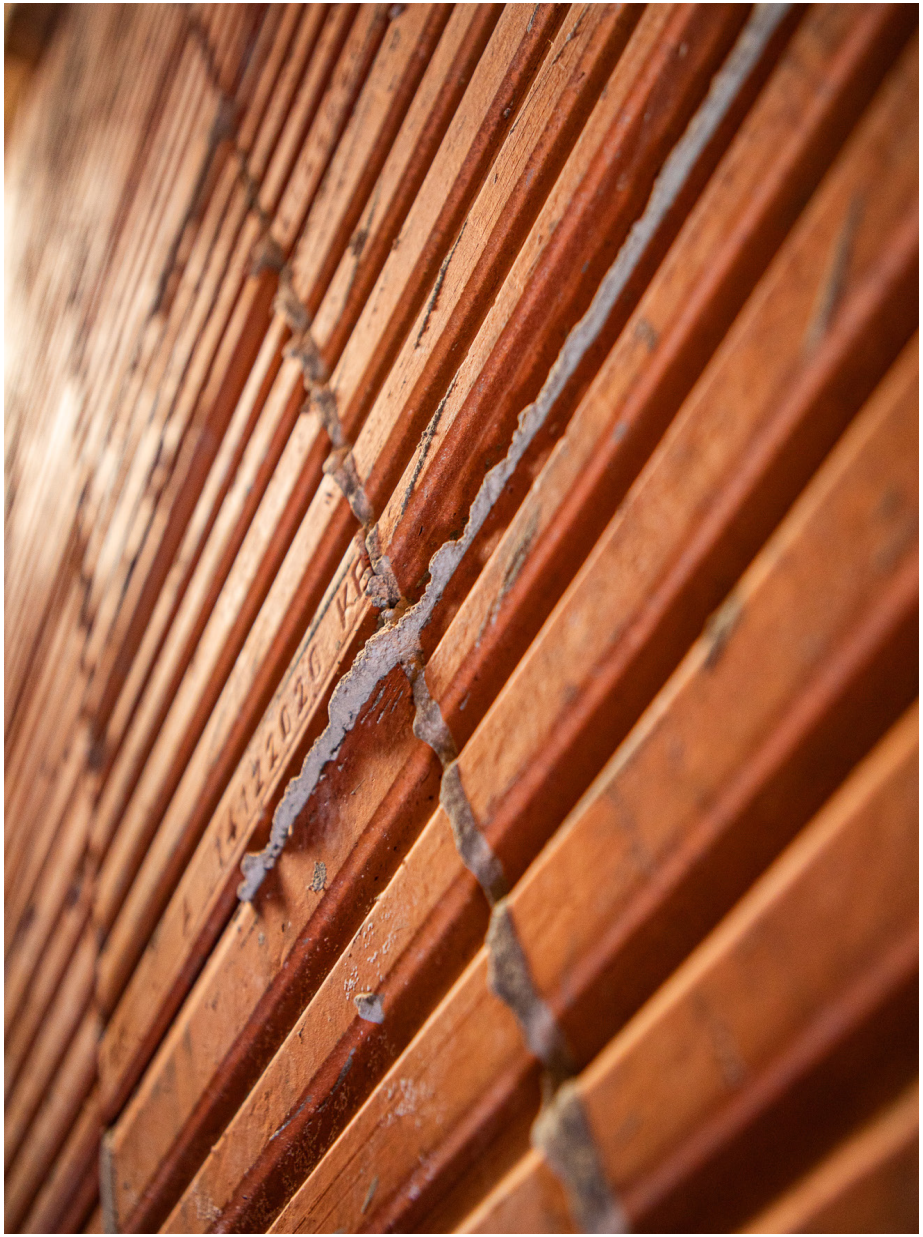


GERMERING - EINE JUNGE STADT DIE WÄCHST

Die Große Kreisstadt Germering ist heute mit einer Einwohnerzahl von über 41.000 die sechstgrößte Kommune Oberbayerns, im Landkreis Fürstenfeldbruck. Westlich der bayerischen Landeshauptstadt München, auf rund 535 Metern über Normalnull gelegen, bietet Germering zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, Sportstätten und den Germeringer See für Aktivitäten und Entspannung sowie kulturelle Einrichtungen wie die Stadthalle mit Kino, die 700 Meter entfernt liegt, Gastronomie und Veranstaltungsräumen. Sehenswert sind die zahlreichen Kirchen, es gibt viele Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbäder oder eine Eislaufhalle und ein Stadtmuseum.
Für die jüngsten unter uns bietet Germering vier Grundschulen und zwei Mittelschulen. Als weiterführende Schulen stehen die Staatliche Realschule Unterpfaffenhofen, sowie das Max-Born-Gymnasium und das Carl-Spitzweg-Gymnasium zur Verfügung.

In sieben Minuten ist man zu Fuß am Germeringer S-Bahnhof, oder im Germedicum Gesundheitszentrum. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Apotheken und Lebensmittelgeschäfte sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Die „Innenstadt“ von Germering verfügt über ein neues Ärztezentrum, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: Supermarkt, Drogerie, Bäckerei, Post, Banken, Apotheke, Frisör, etc.

AUSSTATTUNG UND BAUWEISE



- Effizienzhaus nach GEG
- Vollunterkellerung (WU Beton)
- Gas-Brennwertkessel
- Wärmedämmendes, energiesparendes Außenwandsystem (Ziegelmauerwerk)
- Innenwände aus Ziegel und Trockenbau
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Dach mit spezieller Schalldämmung
- Inklusive Dachausbau
- Fußbodenheizung im EG, OG und DG, sowie im Hobbyraum und Flur im Keller
- 3-fach verglaste Kunststofffenster außen anthrazit und innen weiß
- Elektrische Rollläden mit Hemmung gegen Hochdrücken (Einbruchschutz)
- Parkett, Fliesen, Türen, Armaturen, etc. (individuelle Auswahl nach Bemusterung)
- Französische Balkone bei den bodentiefen Fenstern
- Rauchmelder in allen Wohnräumen
- Dachterrassen, Terrassen und Gärten
- Anschluss für einen Kamin im Wohnzimmer
- Großzügiger Hobbyraum im Keller
- Außenanlagen inkl. Zaun
- Elektrisches Garagentor
- Video-Türsprechanlage

KAUFPREIS

DER KAUFPREIS SETZT SICH AUS 2 TEILEN ZUSAMMEN: GRUNDSTÜCK UND BAUVORHABEN

Die Angebote aus der Preisliste (Teil A Grundstück und B Bauvorhaben) umfassen das Grundstück, die Erschließung, Hausanschlüsse, die Planung, die Genehmigung, den Abriss und die Entsorgung des Bestandsgebäudes, sowie die Erstellung des Bauvorhabens entsprechend der Baubeschreibung, bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe inklusive Außenanlagen und Garage.

Die Preise der einzelnen Häuser aus dem vorgestellten Bauvorhaben gehen aus der beiliegenden Preisliste hervor.

GRUNDSTÜCK

TEIL A

- Abrissantrag für den Altbestand auf dem Grundbesitz inkl. Genehmigungsgebühren
- Abriss und die Entsorgung des Bestandsgebäudes
- sämtliche Planungsleistungen von der Eingabeplanung bis zur Baugenehmigung
- vollständige Erschließung des Grundstücks inkl. der Herstellung der Kanäle sowie aller sonstigen Ver- und Entsorgungsleistungen
- Hausanschlüsse für: Wasser, Strom, TV und Telefon/Internet

HAUS

TEIL B

- Effizienzhaus nach GEG
- Vollunterkellerung (WU Beton)
- Gas-Brennwertkessel
- Wärmedämmendes, energiesparendes Außenwandsystem (Ziegelmauerwerk)
- Innenwände aus Ziegel und Trockenbau
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Dach mit spezieller Schalldämmung
- Inklusive Dachausbau
- Fußbodenheizung im EG, OG und DG, sowie im Hobbyraum und Flur im Keller
- 3-fach verglaste Kunststofffenster außen anthrazit und innen weiß
- Elektrische Rollläden mit Hemmung gegen Hochdrücken (Einbruchschutz)
- Parkett, Fliesen, Türen, Armaturen, etc. (individuelle Auswahl nach Bemusterung)
- Französische Balkone bei den bodentiefen Fenstern
- Rauchmelder in allen Wohnräumen
- Dachterrassen, Terrassen und Gärten
- Anschluss für einen Kamin im Wohnzimmer
- Großzügiger Hobbyraum im Keller
- Außenanlagen inkl. Zaun
- Elektrisches Garagentor
- Video-Türsprechanlage

GRÄSER Immobilien- und Finanzmanagement

Wilfried Gräser
Gabriele-Münter Straße 5
82110 Germering

Telefon 089/89 44 13-0
Telefax 089/89 44 13-19

info@graeser-immofinanz.de
www.graeser-immofinanz.de

BERATUNG VERKAUF BAUFINANZIERUNG

Die Beratung und Begleitung bis zum notariellen Kaufvertrag bei diesem Bauvorhaben erfolgt durch unseren Kooperationspartner GRÄSER Immobilien. Auf Wunsch kann Ihnen GRÄSER Immobilien gerne auch unverbindlich, unabhängig und kostenfrei ein Angebot zur Baufinanzierung erstellen.

... bauen mit Profis!
DANYBAU GMBH

DANY BAU GMBH
Tauscherstraße 3
86154 Augsburg

IHR ANSPRECHPARTNER
Florin Plesca
0178 - 532 04 31

KAUFPREIS

Die Angebote aus der Preisliste umfassen das Grundstück, die Erschließung, die Planung, die Genehmigung, den Abriss und die Entsorgung der Bestandsgebäude, sowie die Erstellung des Bauvorhabens entsprechend der Baubeschreibung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe. Die Preise der einzelnen Wohnungen aus dem vorgestellten Bauvorhaben gehen aus der beiliegenden Preisliste hervor.

BAUBEGINN

Vorgesehener Baubeginn ist
FRÜHLING/SOMMER 2021

FERTIGSTELLUNG

Die Bezugsfertigstellung erfolgt innerhalb von 12-15 Monaten

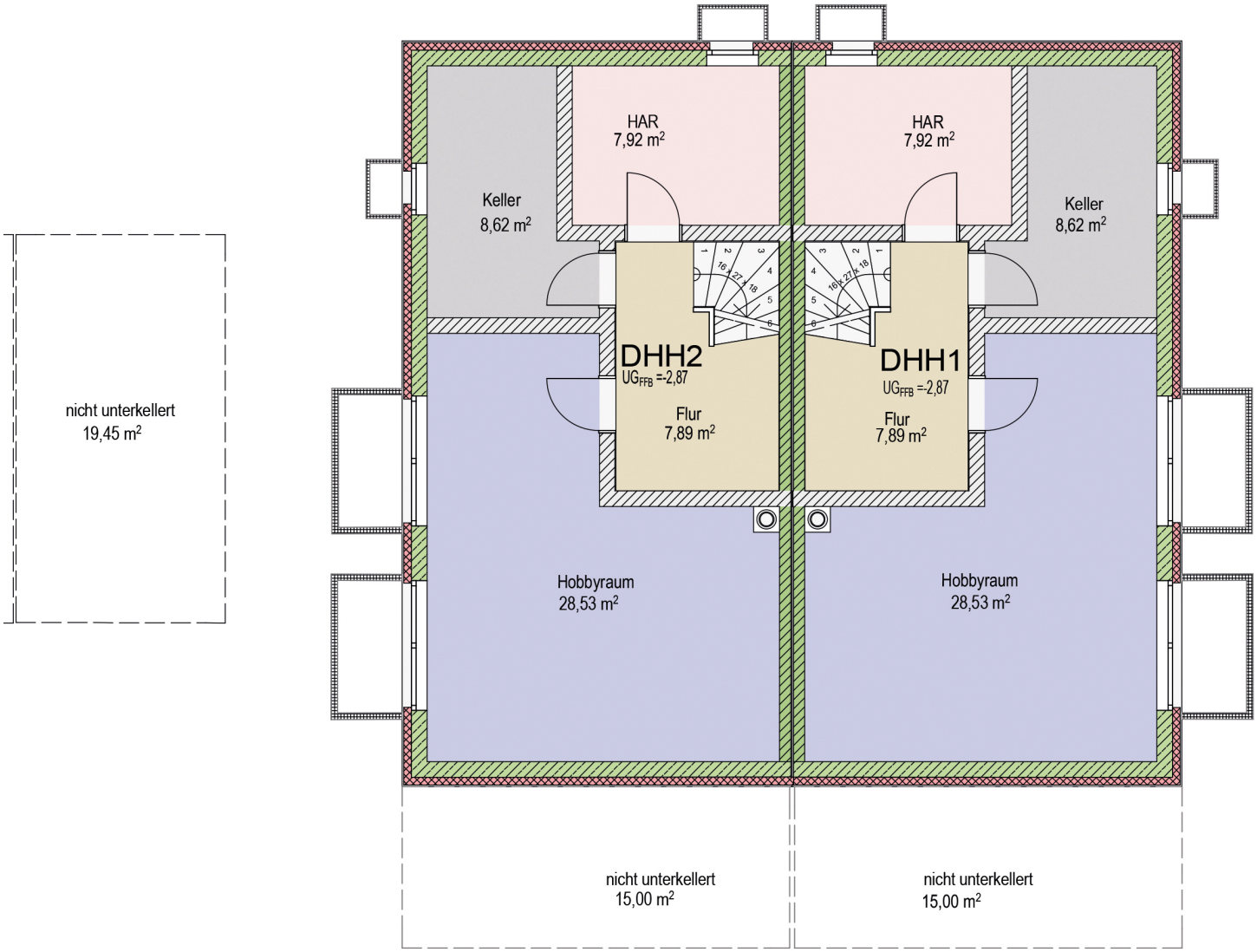
Obere Bahnhofstraße 48
82110 Germering

BAUPLATZ

Einrichtungsbeispiel - Möbel & Zubehör nicht enthalten

GRUNDSTÜCK I LAGEPLAN

Grundriss Kellergeschoss



DOPPELHAUSHÄLFTE 1

Flur:	3,95 m²
Hobbyraum:	14,27 m²
Gesamte WF:	**18,21 m²**

DOPPELHAUSHÄLFTE 2

Flur:	3,95 m²
Hobbyraum:	14,27 m²
Gesamte WF:	**18,21 m²**

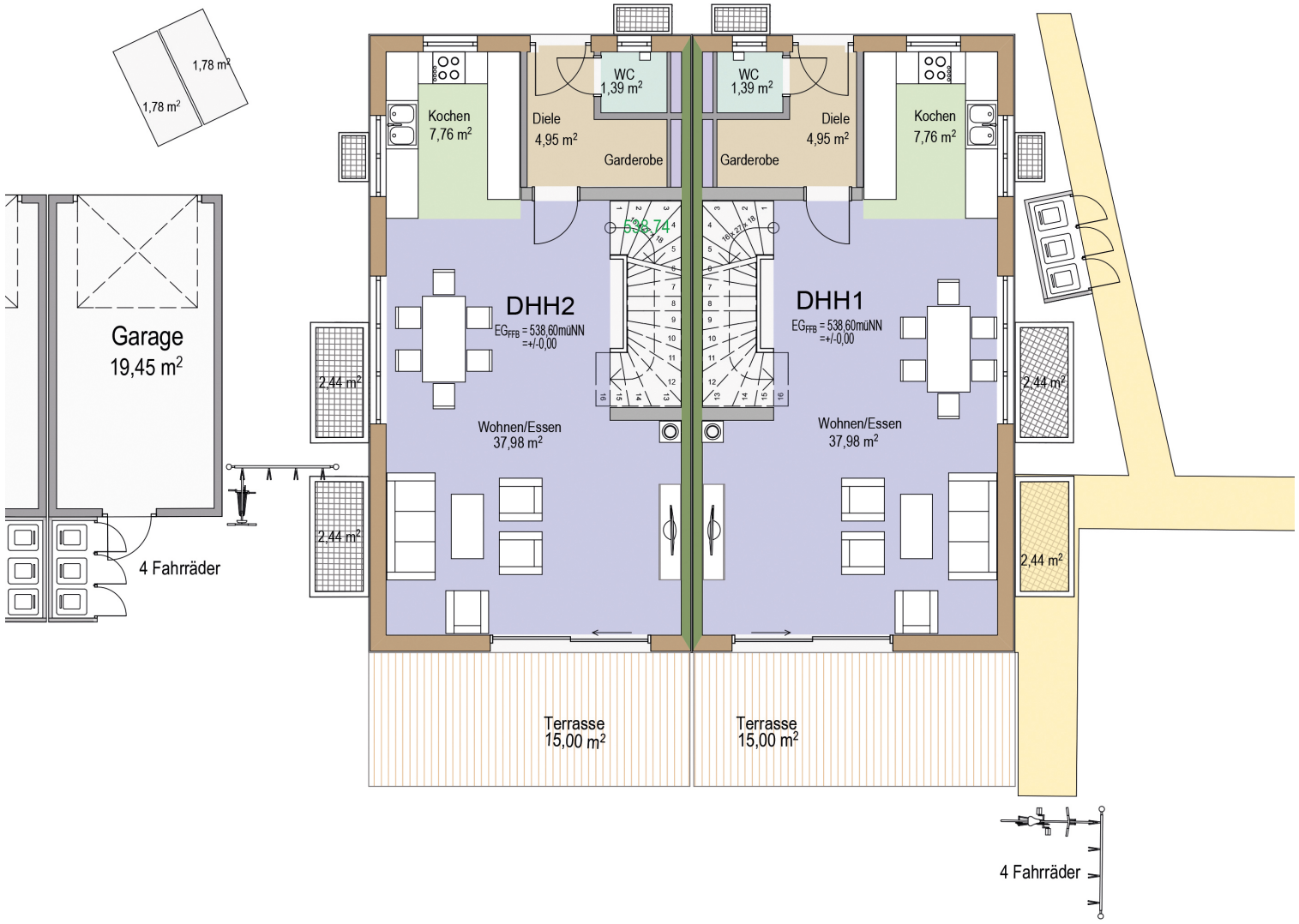
Grundriss Erdgeschoss

DOPPELHAUSHÄLFTE 1

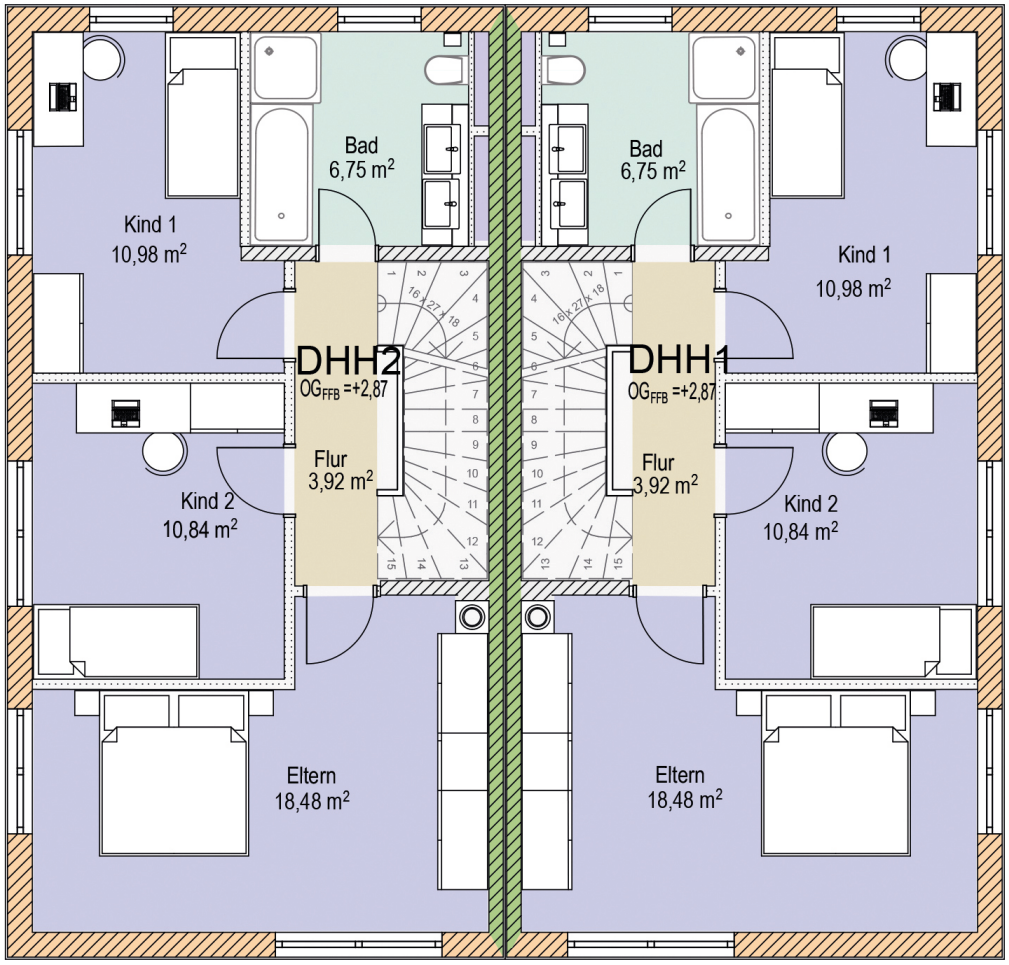
Diele:	4,95 m²
WC:	1,39 m²
Kochen:	7,76 m²
Wohnen/Essen:	37,98 m²
Terrasse:	7,50 m²
Gesamte WF:	**59,58 m²**

DOPPELHAUSHÄLFTE 2

Diele:	4,95 m²
WC:	1,39 m²
Kochen:	7,76 m²
Wohnen/Essen:	37,98 m²
Terrasse:	7,50 m²
Gesamte WF:	**59,58 m²**



Grundriss Obergeschoss



DOPPELHAUSHÄLFTE 1

Flur:	3,92 m²
Bad:	6,75 m²
Kind 1:	10,98 m²
Kind 2:	10,84 m²
Eltern:	18,48 m²
Gesamte WF:	**50,97 m²**

DOPPELHAUSHÄLFTE 2

Flur:	3,92 m²
Bad:	6,75 m²
Kind 1:	10,98 m²
Kind 2:	10,84 m²
Eltern:	18,48 m²
Gesamte WF:	**50,97 m²**

HAUS 1 UND 2

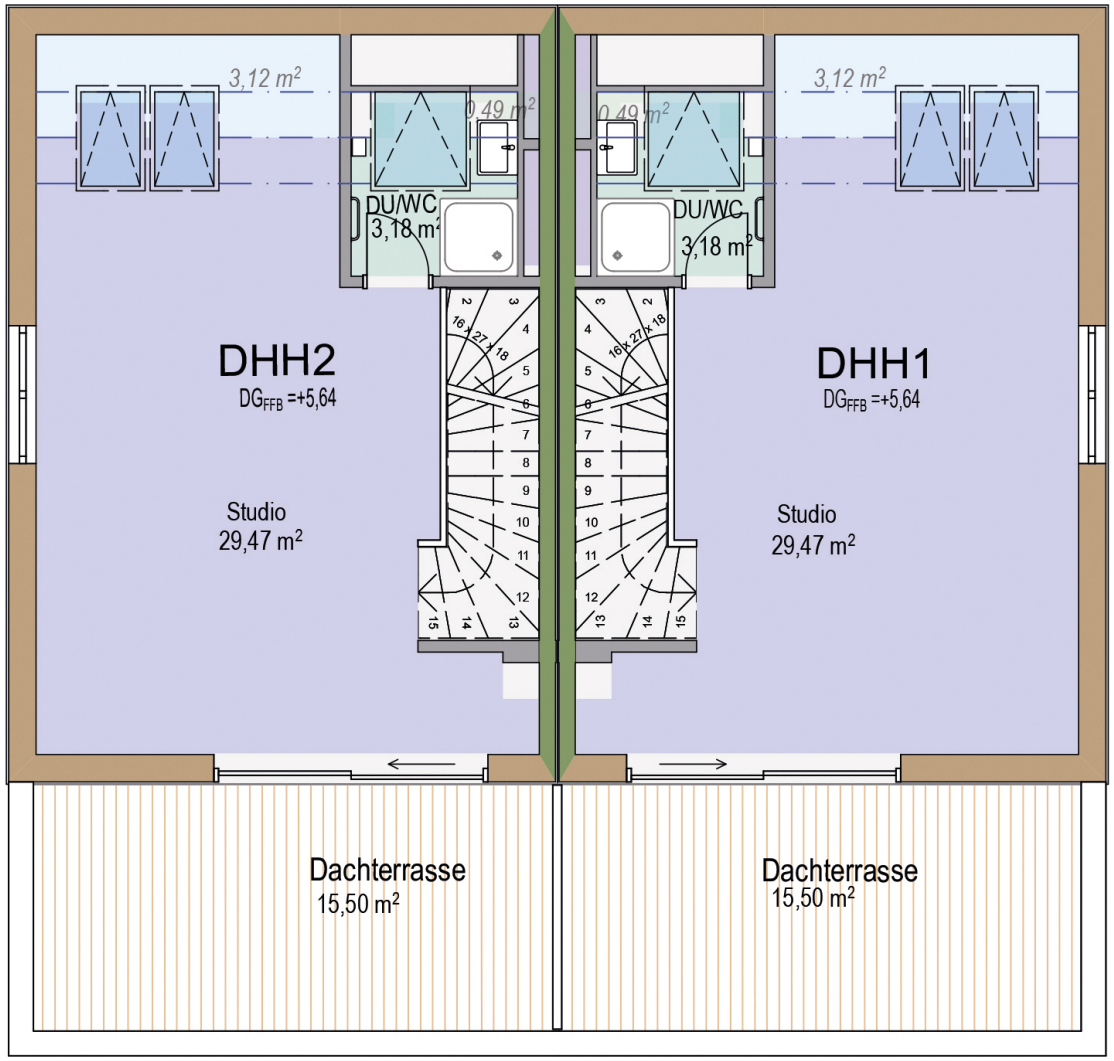
Grundriss Dachgeschoss

DOPPELHAUSHÄLFTE 1

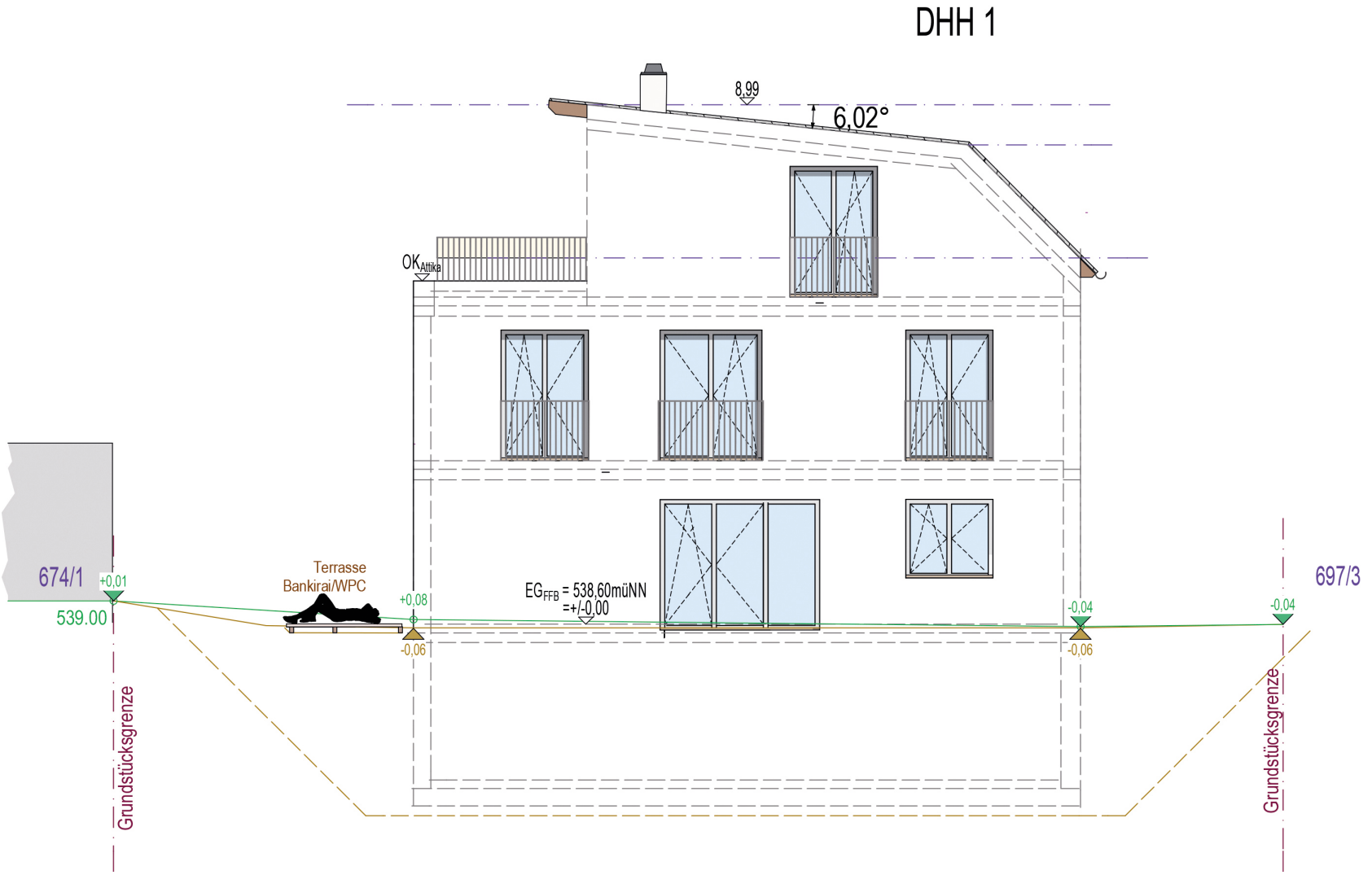
Studio:	29,47 m²
DU/WC:	3,18 m²
Dachterrasse:	7,75 m²
Gesamte WF:	40,40 m²
GESAMT DHH1:	**169,16 m²**

DOPPELHAUSHÄLFTE 2

Studio:	29,47 m²
DU/WC:	3,18 m²
Dachterrasse:	7,75 m²
Gesamte WF:	40,40 m²
GESAMT DHH2:	**169,16 m²**



Ansicht Nord-Ost



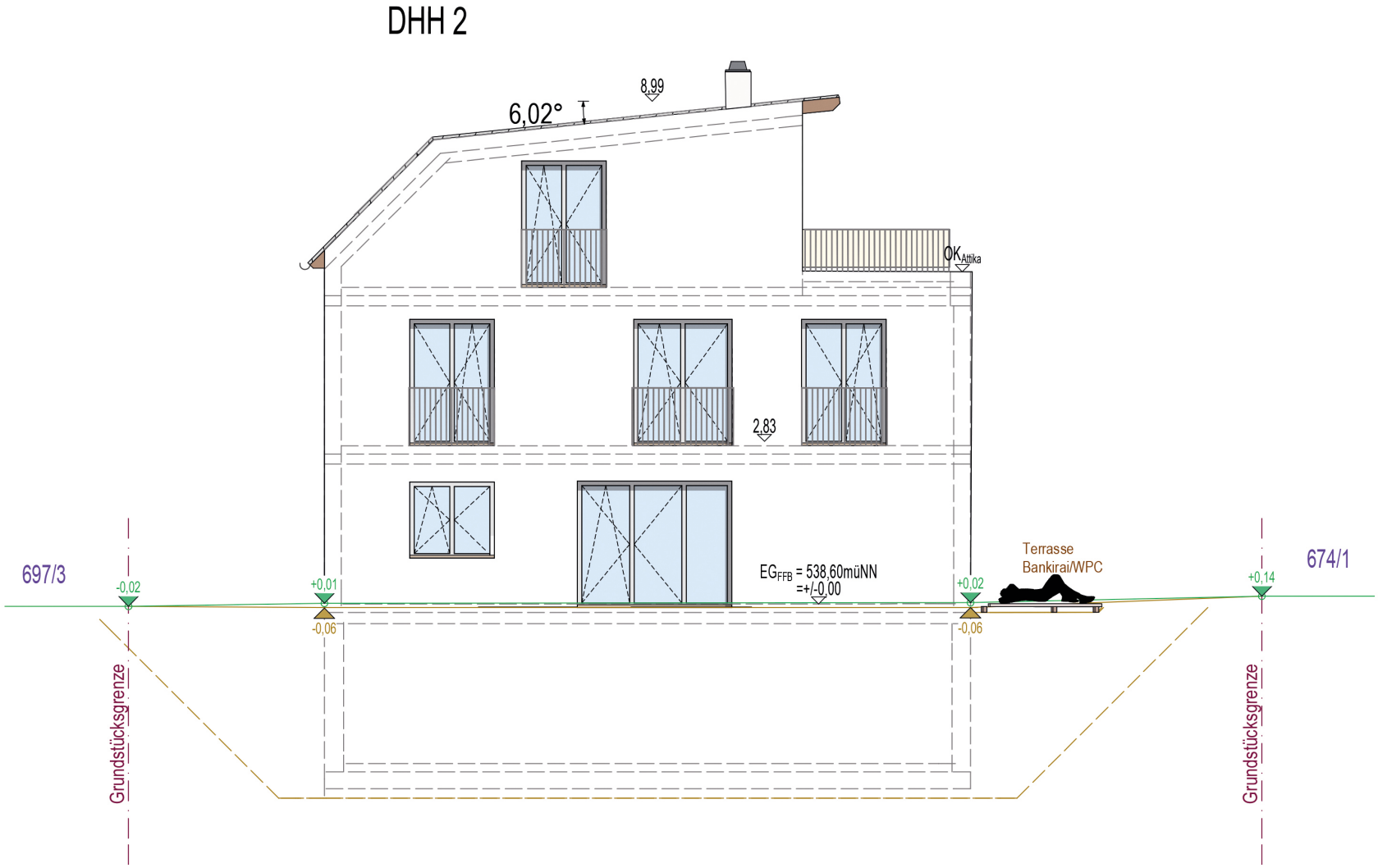
HAUS 1 UND 2

Ansicht Nord-West

Ansicht Süd-Ost

HAUS 2

Ansicht Süd-West



HAUS 3 UND 4

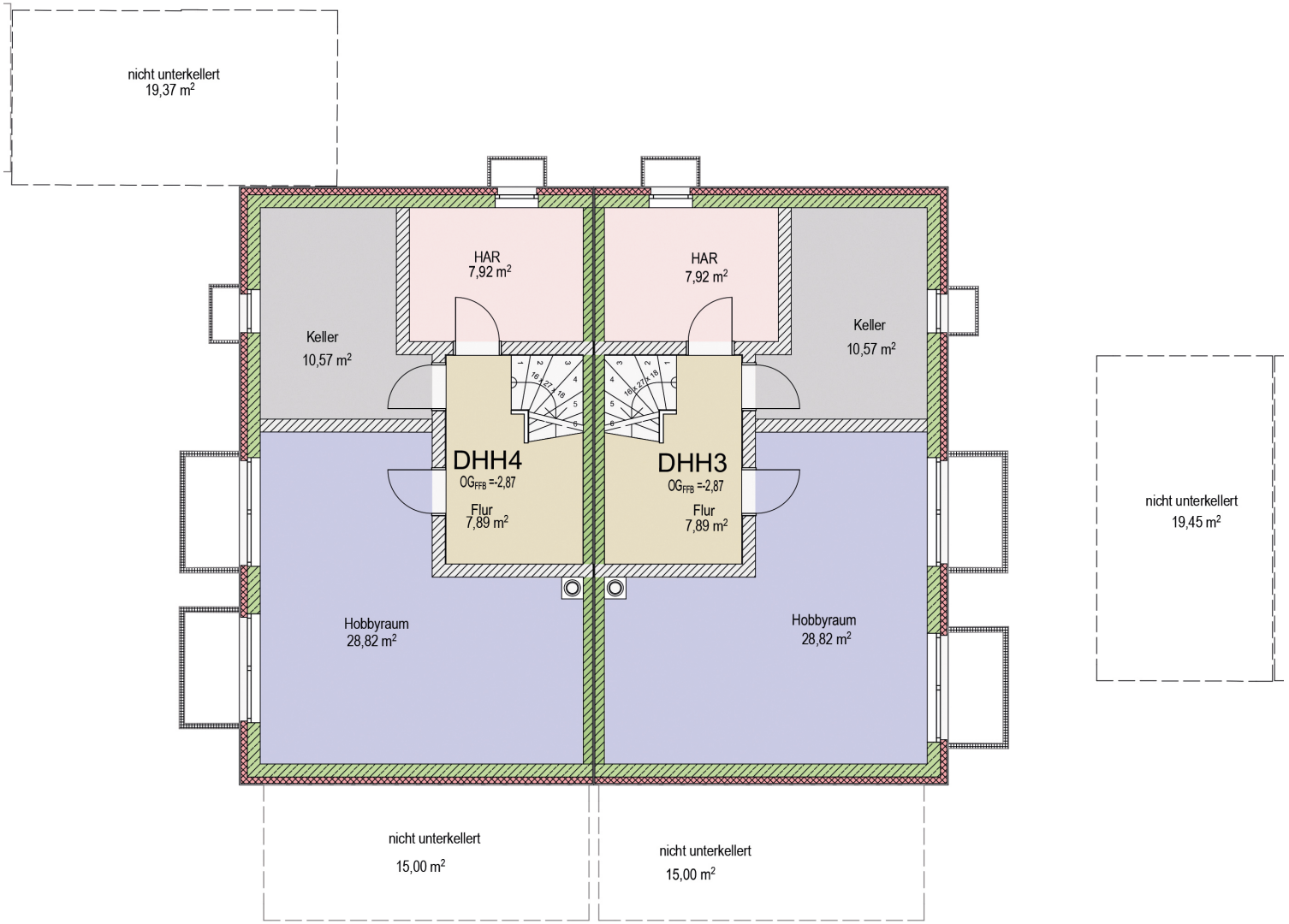
Grundriss Kellergeschoss

DOPPELHAUSHÄLFTE 3

Flur:	3,94 m²
Hobbyraum:	14,41 m²
Gesamte WF:	**18,35 m²**

DOPPELHAUSHÄLFTE 4

Flur:	3,94 m²
Hobbyraum:	14,41 m²
Gesamte WF:	**18,35 m²**



Grundriss Erdgeschoss

DOPPELHAUSHÄLFTE 3

Diele:	5,58 m²
WC:	1,95 m²
Kochen:	7,76 m²
Wohnen/Essen:	39,03 m²
Terrasse:	7,50 m²
Gesamte WF:	**61,82 m²**

DOPPELHAUSHÄLFTE 4

Diele:	5,58 m²
WC:	1,95 m²
Kochen:	7,76 m²
Wohnen/Essen:	39,03 m²
Terrasse:	7,50 m²
Gesamte WF:	**61,82 m²**

HAUS 3 UND 4

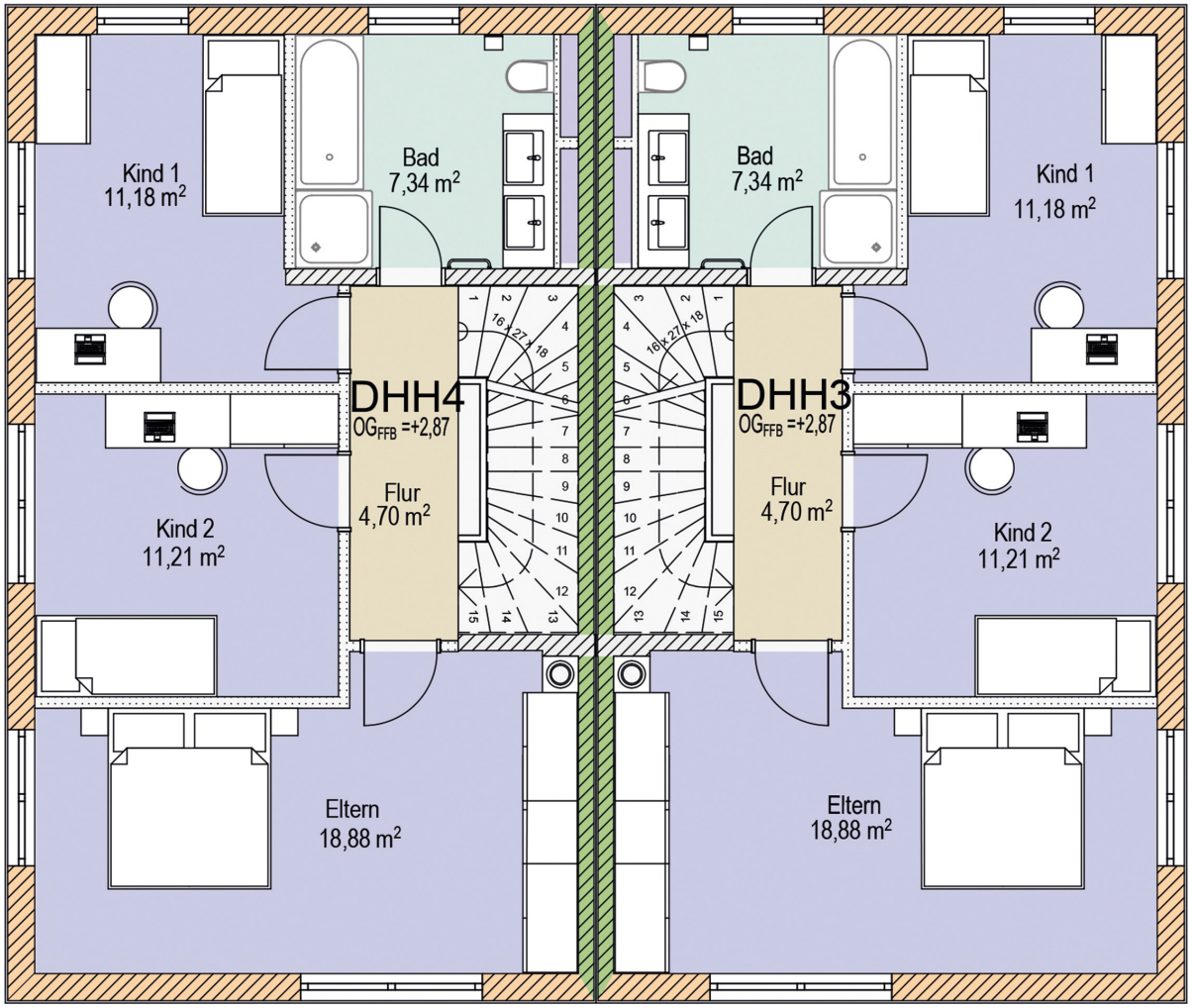
Grundriss Obergeschoss

DOPPELHAUSHÄLFTE 3

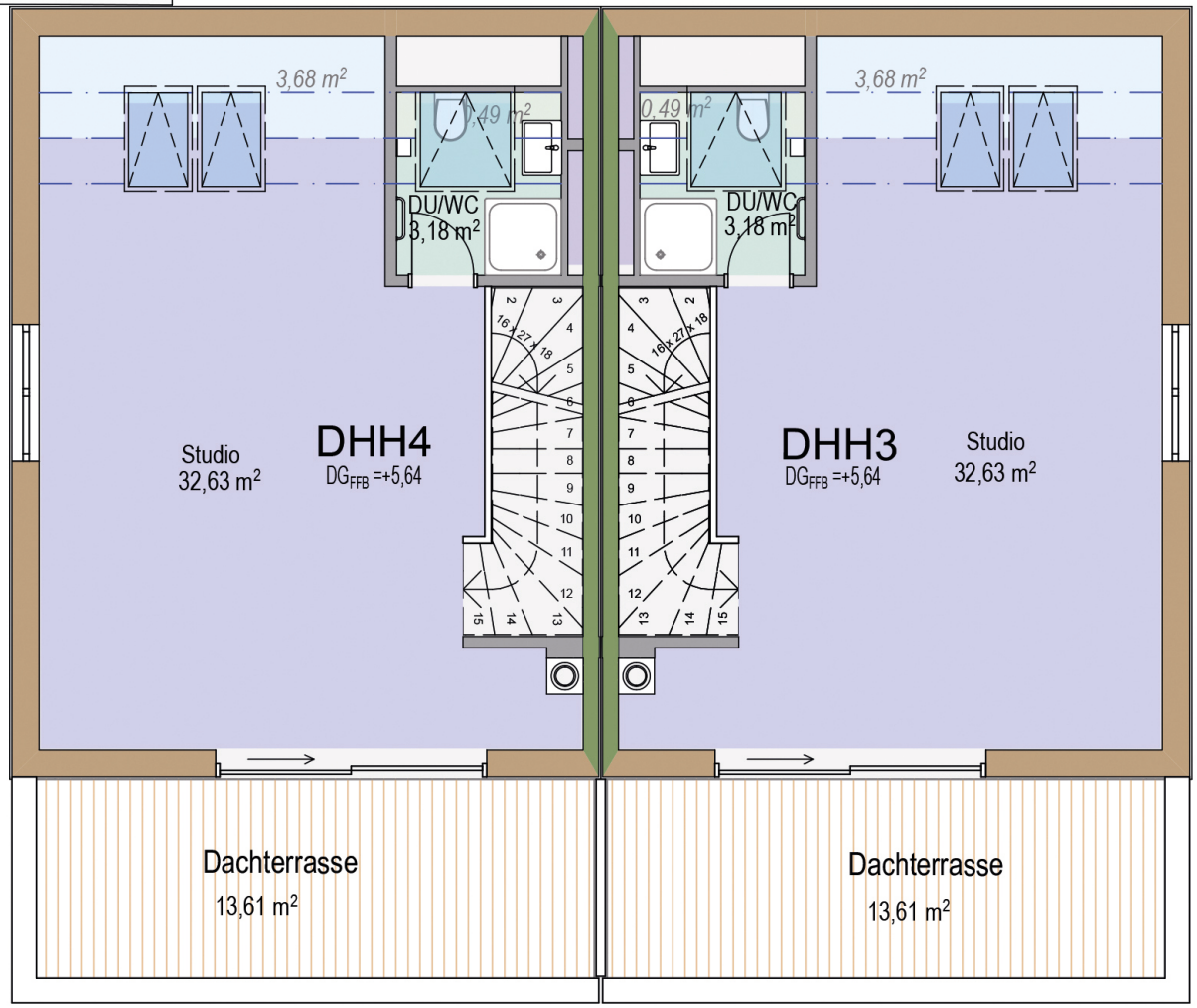
Flur:	4,70 m²
Bad:	7,34 m²
Kind 1:	11,18 m²
Kind 2:	11,21 m²
Eltern:	18,88 m²
Gesamte WF:	**53,31 m²**

DOPPELHAUSHÄLFTE 4

Flur:	4,70 m²
Bad:	7,34 m²
Kind 1:	11,18 m²
Kind 2:	11,21 m²
Eltern:	18,88 m²
Gesamte WF:	**53,31 m²**



Grundriss Dachgeschoss



DOPPELHAUSHÄLFTE 3

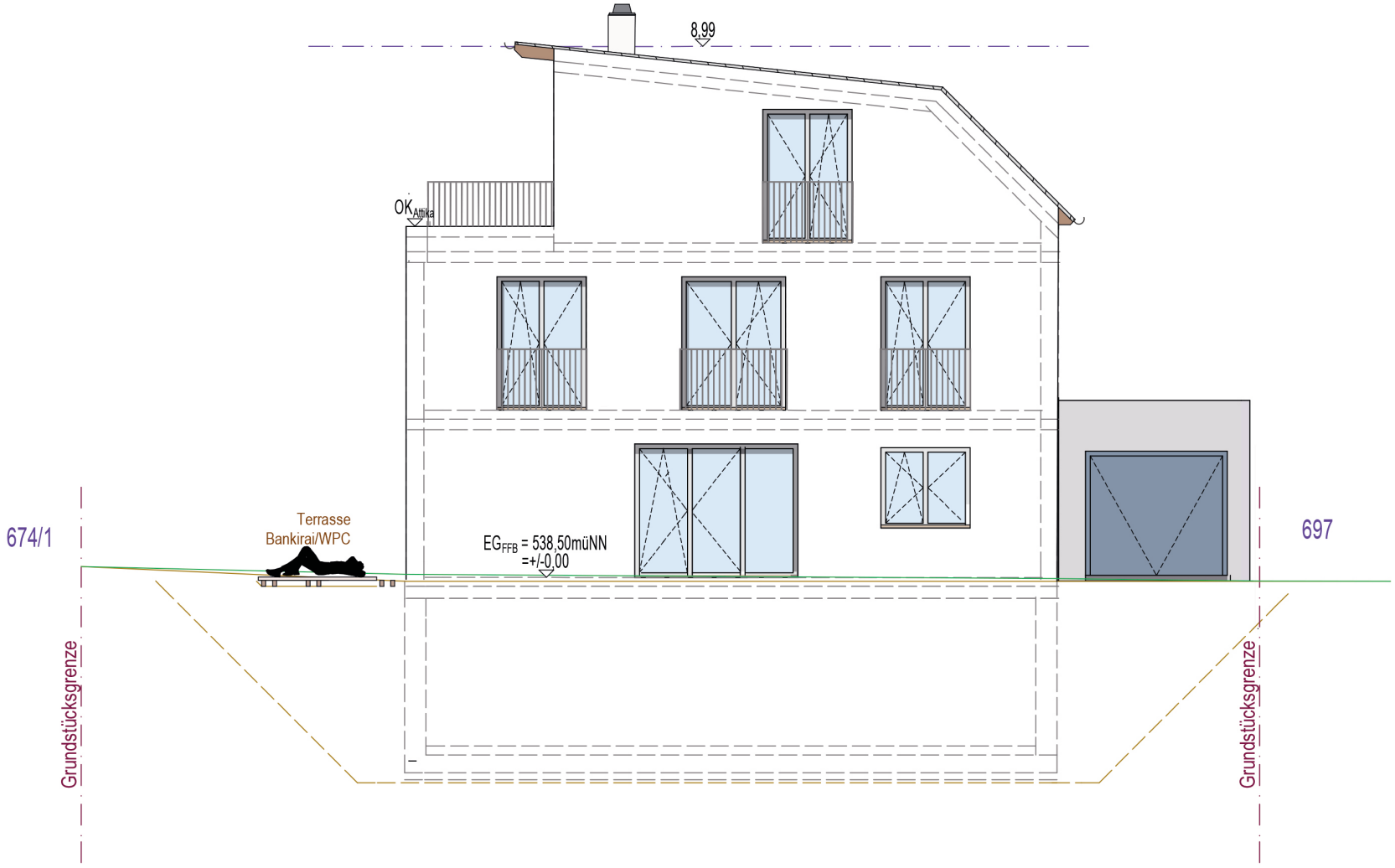
Studio:	32,63 m²
DU/WC:	3,18 m²
Terrasse:	6,81 m²
Gesamte WF:	42,62 m²
GESAMT DHH3:	**176,09 m²**

DOPPELHAUSHÄLFTE 4

Studio:	32,63 m²
DU/WC:	3,18 m²
Terrasse:	6,81 m²
Gesamte WF:	42,62 m²
GESAMT DHH4:	**176,09 m²**

HAUS 3

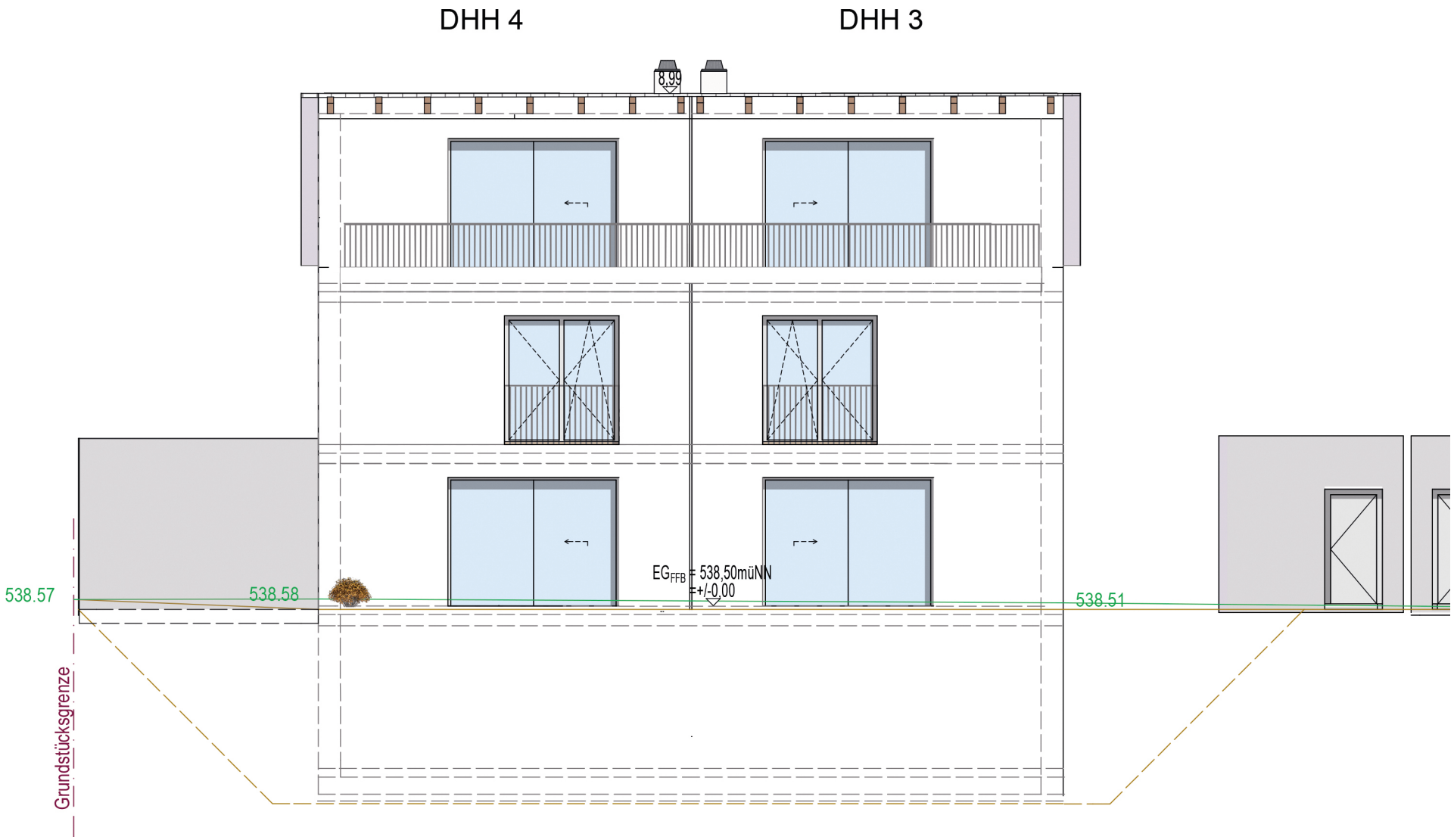
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West

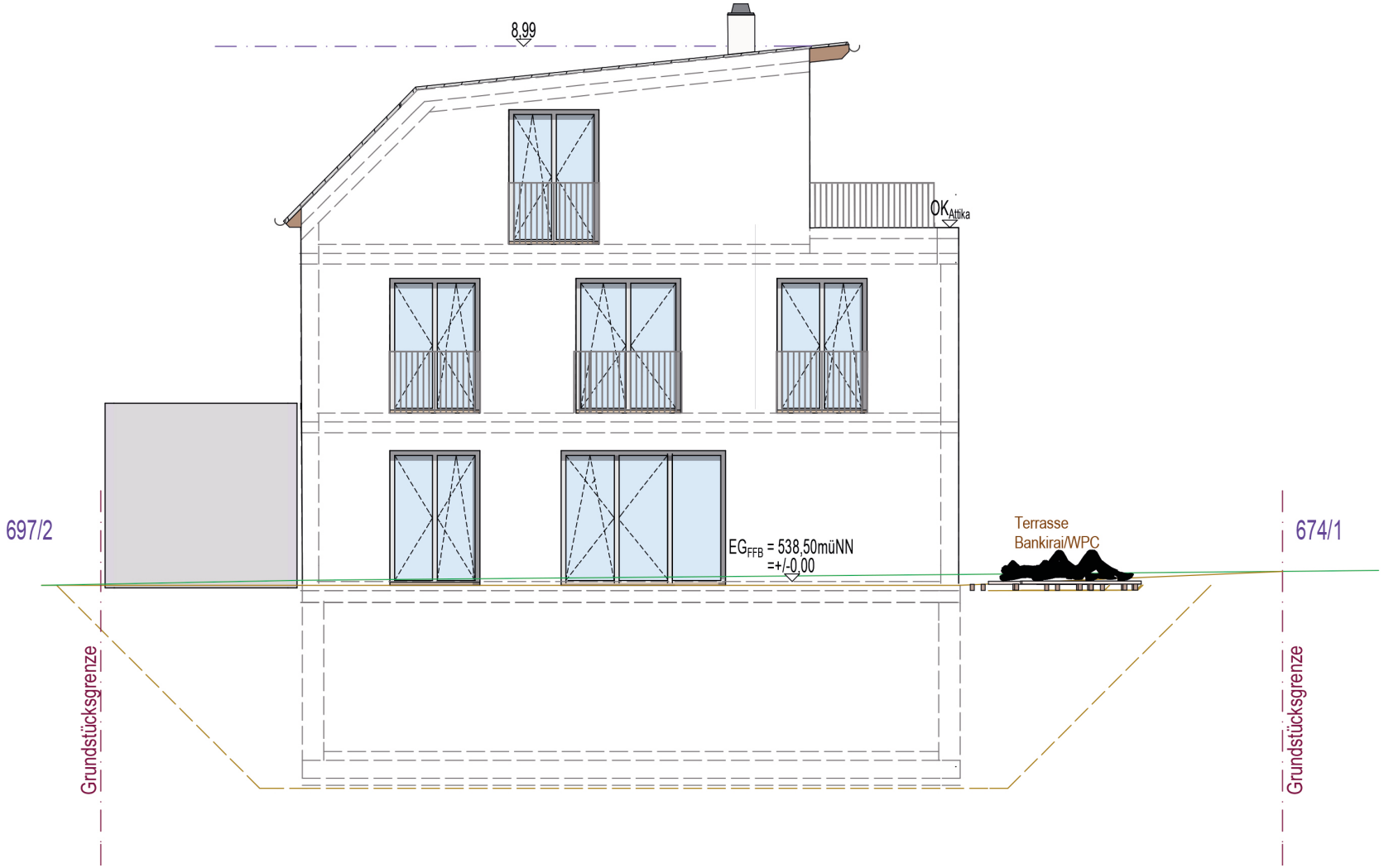
HAUS 3 UND 4

Ansicht Süd-Ost



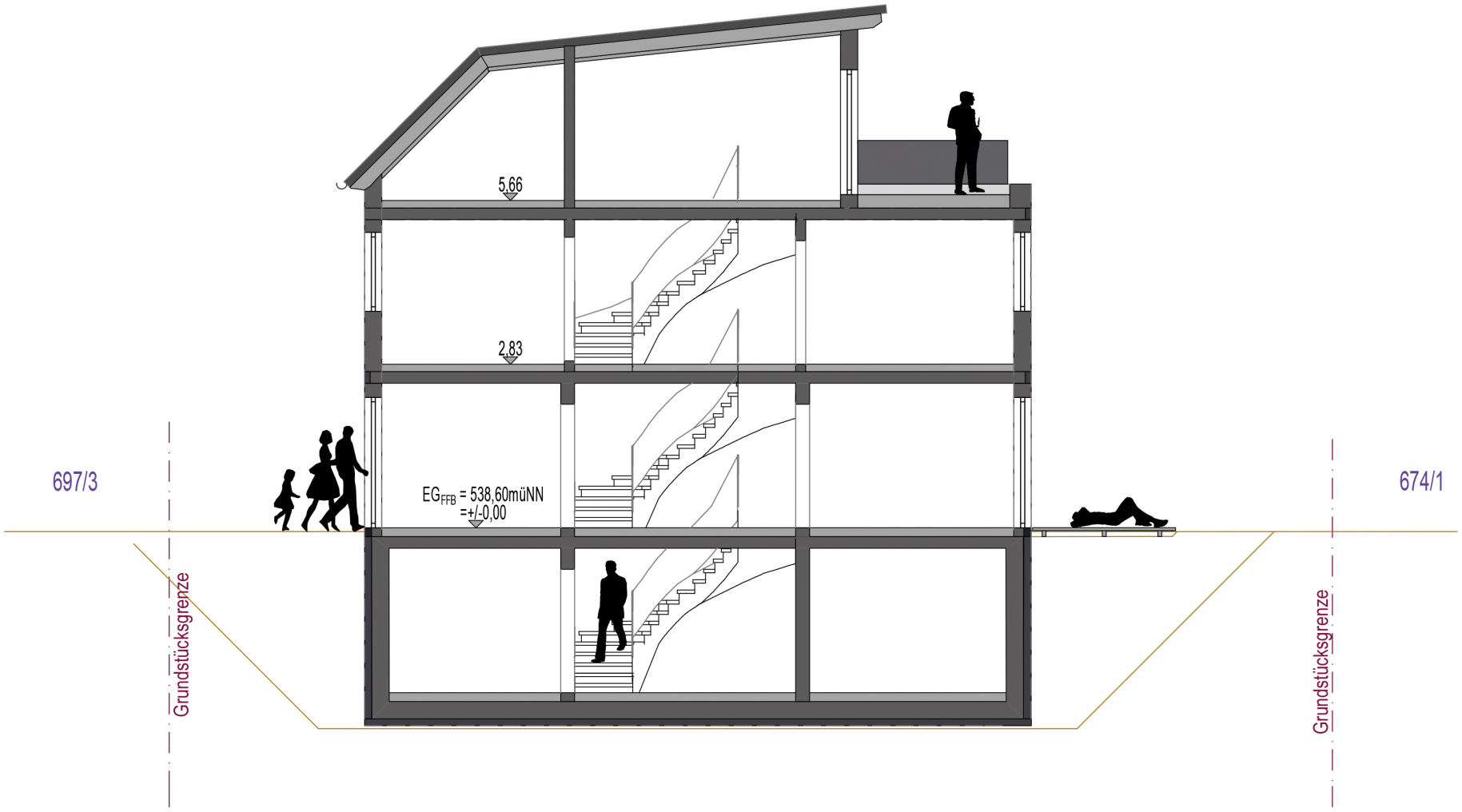
Ansicht Süd-West

DHH 4



HAUS 1 - 4

Schnitt



Seefeld

Miesbach

Germering

Gilching

REFERENZEN

Gilching

Seefeld

Schondorf

Augsburg

IMPRESSUM

SHLOMO GmbH
Starnberger Weg 62
82205 Gilching

Tel.: +49 (0)8105 / 39 97 777
Fax: +49 (0)8105 / 39 97 7778
E-Mail: info@shlomo.de
www.shlomo.de

Geschäftsführer:

Ninos Hanna, Jörg Tausch

Rechtliches

USt-IdNr.: DE289077573
Amtsgericht München HRB 225016

Verantwortlich im Sinne des Medienrechts:
Ninos Hanna & Jörg Tausch

Erlaubnis nach §34 c GewO erteilt durch

Landratsamt Starnberg
Strandbadstraße 2
82319 Starnberg
Tel.: 08151 - 1480
www.lk-starnberg.de

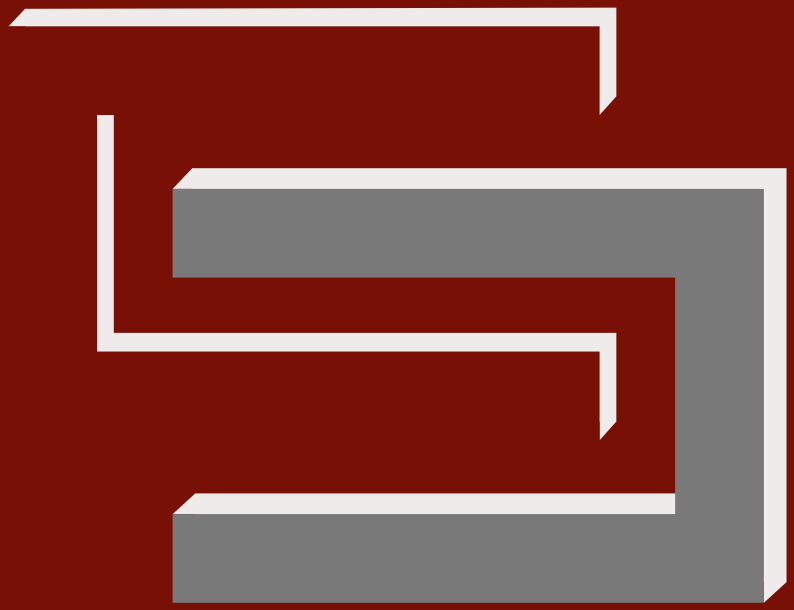
Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen übernimmt die SHLOMO GmbH keine Gewähr (Stand 05/2021). Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern künstlerische und nicht verbindliche Darstellungen aus der Sicht des Illustrators.

Die Möblierungsvorschläge sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge. Die Farbgebung von Hausansichten und die Ausstattung der Innenräume können, bezogen auf die spätere Ausführung, im Prospekt abweichen.

Die Beschaffenheit und Eigenschaft des im Prospekt dargestellten Objekts wird ausschließlich durch den Kaufvertrag, die Baubeschreibung und die behördlich genehmigten Baupläne bestimmt.

Haftungsausschluss:

Je nach Stand der Planung können sich bei der Verwirklichung noch Änderungen ergeben. Für die tatsächliche Art und den Umfang der Ausführungen ist allein der später beurkundete Kaufvertrag mit sämtlichen Anlagen und Bezugnahmen maßgebend und verbindlich. Abbildungen von Wohnungen, Häusern sowie der Wohnanlage insgesamt, sind immer als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Illustrationen entsprechen dem gegenwärtigen Planungszustand vom Februar 2021. Änderungen vorbehalten.



SHLOMO

WIR SCHAFFEN WERTE

SHLOMO GmbH
Starnberger Weg 62
82205 Gilching
Geschäftsführer • Ninos Hanna • Jörg Tausch

Tel.: +49 (0)8105 / 39 97 777
Fax: +49 (0)8105 / 39 97 7778
E-Mail: info@shlomo.de
www.shlomo.de