



SHLOMO
WIR SCHAFFEN WERTE

GERMERING

Kreuzlinger Straße

2 DOPPELHAUSHÄLFEN MIT GARTEN, TERRASSE, STELLPLATZ & GARAGE

„Ein Haus wird nur einmal gebaut,
ein Zuhause aber täglich neu.“

(unbekannt)



FINANZIERUNG



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



AUSFÜHRENDE BAUFIRMA



BERATUNG, VERKAUF
& FINANZIERUNG



ARCHITEKTUR, PLANUNG &
KONZEPTION



ARCHITEKTUR-
VISUALISIERUNGEN



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



BEMUSTERUNG: BODEN-
BELÄGE, PARKETT, VINYL etc.



BEMUSTERUNG: SANITÄRAN-
LAGEN, ARMATUREN etc.

INHALT

02	VORWORT		
03	PARTNER	22	ANSICHT SÜD-OST (HAUS 1 UND 2)
04	INHALTSVERZEICHNIS	23	ANSICHT SÜD-WEST (HAUS 1)
05	AUSSENVISUALISIERUNG	24	SCHNITT HAUS 1-2
06	AUSSENVISUALISIERUNG	25	REFERENZEN
07	DAS PROJEKT	26	IMPRESSUM
08	DAS GRUNDSTÜCK IN GERMERING		
09	AUSSTATTUNG UND BAUWEISE		
10	KAUFPREIS		
11	BERATUNG / VERKAUF / BAUFINANZIERUNG / BAUUNTERNEHMEN		
12	GENERALUNTERNEHMEN		
13	REFERENZPROJEKTE		
14	BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG / BAUPLATZ		
15	GRUNDSTÜCK / LAGEPLAN		
16	GRUNDRISS UG (HAUS 1 UND 2)		
17	GRUNDRISS EG (HAUS 1 UND 2)		
18	GRUNDRISS OG (HAUS 1 UND 2)		
19	GRUNDRISS DG (HAUS 1 UND 2)		
20	ANSICHT NORD-OST (HAUS 2)		
21	ANSICHT NORD-WEST (HAUS 1 UND 2)		





FREIRAUM FÜR DIE GESAMTE FAMILIE

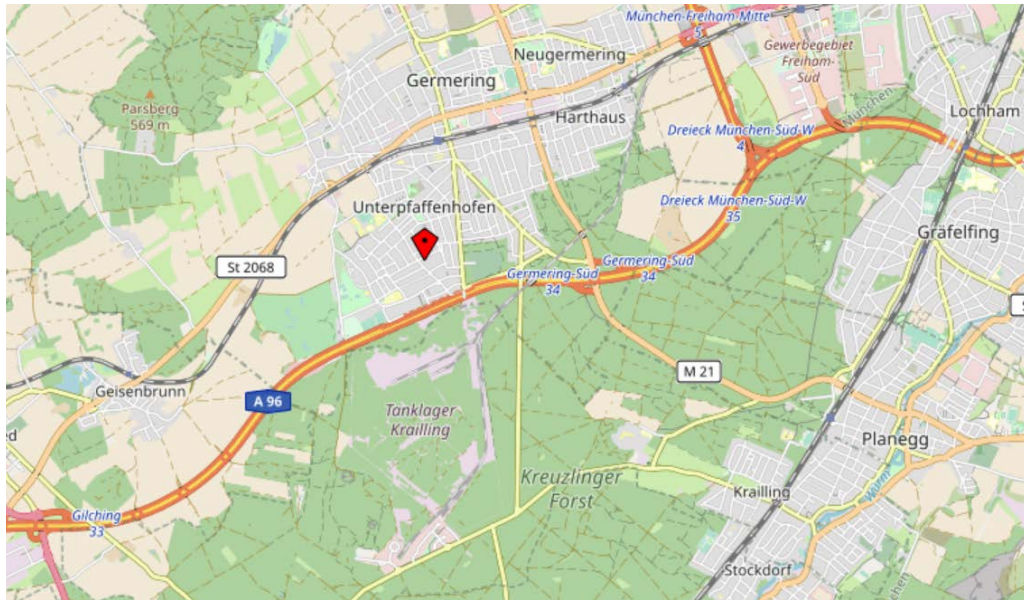
Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein modern designtes Doppelhaus mit eigenen Gärten und Terrassen in süd/süd-östlicher Ausrichtung. Die zwei Doppelhaushälften verfügen über einen Doppelparker und zwei Freistellplätze. Auf insgesamt vier Etagen bieten die großzügigen Doppelhaushälften wohnfläche von ca. 147 m² (ausgenommen Hobbyraum). Die real geteilten Grundstücke der einzelnen Doppelhaushälften variieren in Abhängigkeit der äußeren Grundstücksgrenzen zwischen ca. 197 m² und 206 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 zwei Kinder-/Jugendzimmer, die auch hervorragend als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Dazu ein komfortabel eingerichtetes Familienbad. Das Elternschlafzimmer befindet sich im gemütliche Raum im Dachgeschoss, diesen hellen Raum kann man auch optimal kombinieren mit einer offe-

nem Ankleide. Auch im Dachgeschoss befindet sich ein geräumiges Badezimmer mit einer Dusche und WC. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Wasch- und Abstellraum noch genügend Platz, um eine Werkstatt-, Sport-, Party-, oder einen Saunabereich einzurichten.

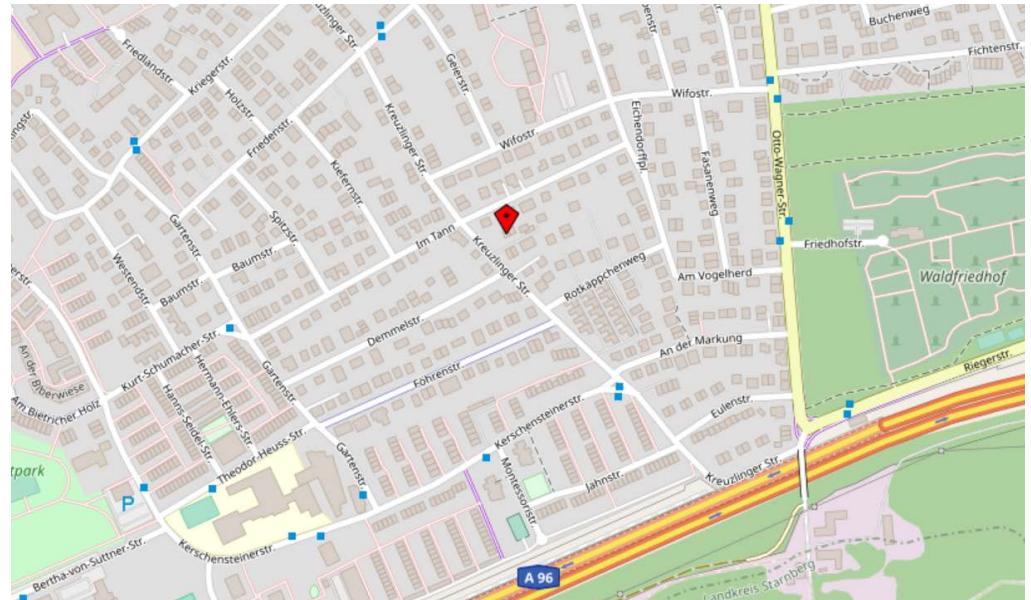
Die Doppelhaushälften werden als Effizienzhäuser nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Eine Einsparung des Energieverbrauchs um diesen hohen Standard zu erreichen wird durch gedämmte Dachschrägen, ein wärmedämmendes Außenwandsystem und 3-fach verglaste Kunststofffenster erreicht. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung der Gebäude übergeben.





GERMERING - EINE STADT DIE WÄCHST

Germering ist eine Große Kreisstadt im südöstlichen Landkreis Fürstenfeldbruck (Regierungsbezirk Oberbayern) und liegt westlich von München. Die Stadt befindet sich auf relativ ebenem Niveau und fällt leicht nach Norden ab. Ebenfalls im Norden grenzt Germering über landwirtschaftlich genutzte Felder an Puchheim. Östlich der Stadt befindet sich ein breiter Feldstreifen, der von dem Autobahnring A 99 durchzogen wird. Im Süden und Südosten liegt ein größeres Waldgebiet, der Kreuzlinger Forst und die Autobahn A 96. Im Nordwesten befinden sich der künstlich angelegte Germeringer See (Baggersee) und der kleine, bewaldete Parsberg. Im Westen schließt sich der Landkreis Starnberg mit der Gemeinde Gilching an.



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 vier Minuten erreicht man zu Fuß die nächste Bushaltestelle. 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.



- Effizienzhaus nach GEG
- Vollunterkellerung (WU Beton)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- 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

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.

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

TEIL B

- Effizienzhaus nach GEG
- Vollunterkellerung (WU Beton)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- 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



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.

BAUUNTERNEHMEN



DANY BAU GMBH

Röntgenstraße 48

86368 Gersthofen

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.

Unser Generalunternehmen Dany Bau GmbH ist unser Kooperationspartner und Experte im Bereich Neubau in Massivbauweise.

Auf dieser Seite haben wir eine Übersicht erstellt über abgeschlossene Projekte der Dany Bau GmbH und abgeschlossene und aktuelle Projekte von uns.



REFERENZEN

- MFH - Hindenburgstr.11,
86356 Westheim
- MFH - Nelkenstr. 17,
86356 Neusäß
- 4 DHH & ein Dreispänner -
Sauerlandstr. 2-14,
86368 Gersthofen
- EFH - Bahnhofstr. 82,
86438 Kissing
- 3x EFH -
Adalbert-Stifter-Ring 66 b-d,
86415 Mering/St-Afra
- MFH - Augsburger. 4,
86477 Adelsried

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

- 2 MFH - Harzberg 10A-10H,
83714 Miesbach
- EFH - Neuhausstr. 2,
86989 Steingaden
- 2 DHH - Oberländerstr. 83 1/2 , 83 1/3,
86163 Augsburg
- 4 DHH - Kriegerstraße 28 a-d,
82110 Germering
- 6 DHH - Am Riedfeld 10-10c/
Graf-Toerring-Str. 5-5a,
82229 Seefeld
- 6 DHH - Weichselbaumerstr. 44-48a,
82205 Gilching
- 2 MFH - Uttingerstr. 7/7a,
86938 Schondorf am Ammersee

AKTUELLE PROJEKTE

- 4 DHH - Am Lehel 5-5c,
82205 Gilching
- 6 DHH & EFH - Ulmerstr. 49-49f ,
86356 Neusäß
- 4 DHH - Obere Bahnhofstr. 48-48c,
82110 Germering

Nachfolgend haben wir jeweils eine Visualisierung und ein echtes Bild unserer bereits fertiggestellten Projekten.



Uttingerstr. 7/7a
86938 Schondorf am Ammersee

Weichselbaumerstr. 44-48a
82205 Gilching



Graf-Toerring-Str.5-5a
82229 Seefeld

BAUBEGINN

Vorgesehener Baubeginn ist
WINTER 2022/FRÜHJAHR 2023



Kreuzlinger Str. 61d
82110 Germering

FERTIGSTELLUNG

Die Bezugsfertigstellung erfolgt
innerhalb von 15-18 Monaten

BAUPLATZ

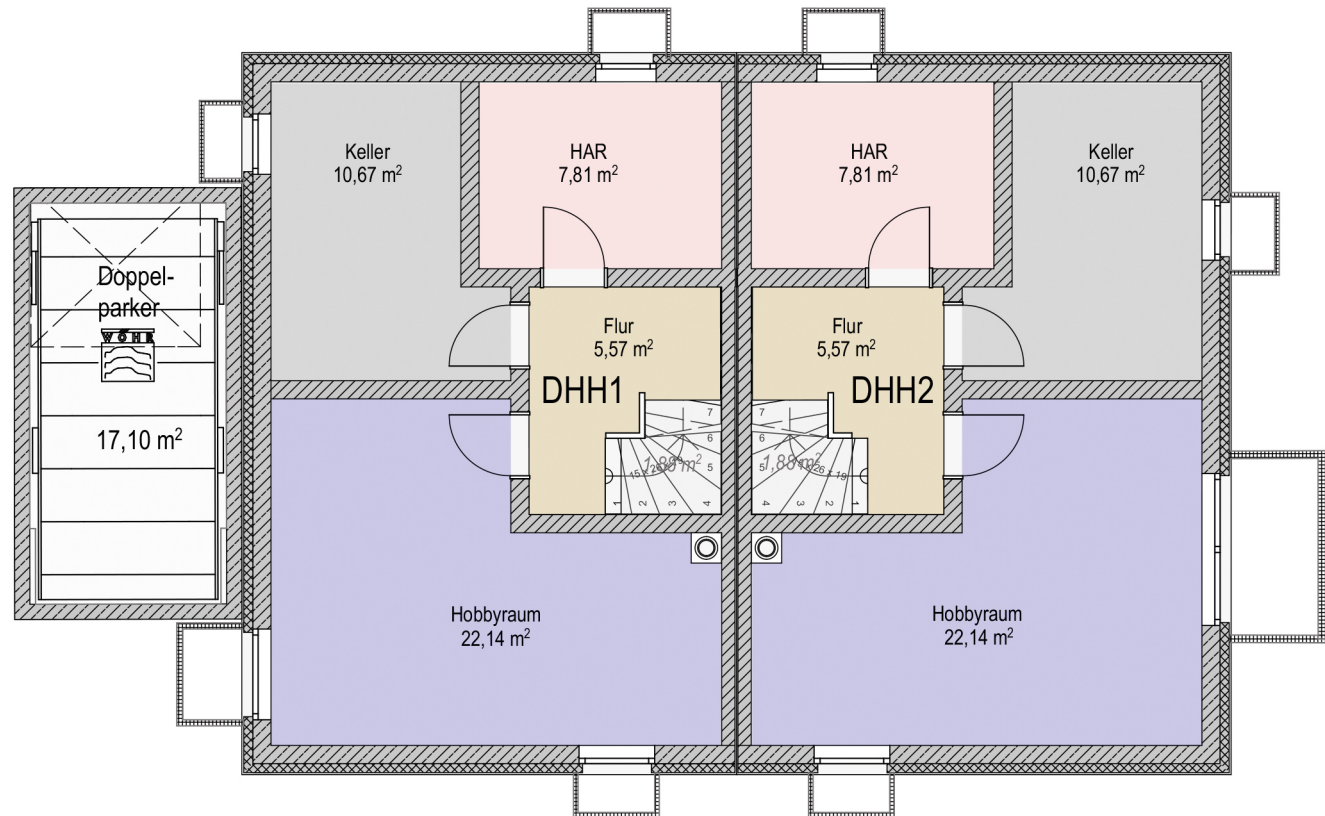
GRUNDSTÜCK I LAGEPLAN



DOPPELHAUSHÄLFTE 1

Flur: 2,79 m²
Hobbyraum: 11,07 m²

Gesamte WF: 13,86 m²



DOPPELHAUSHÄLFTE 2

Flur: 2,79 m²
Hobbyraum: 11,07 m²

Gesamte WF: 13,86 m²

Grundriss Erdgeschoss



DOPPELHAUSHÄLFTE 1

Diele:	5,61 m ²
WC:	2,02 m ²
Kochen:	7,70 m ²
Wohnen/Essen:	30,69 m ²
Terrasse:	8,12 m ²

Gesamte WF: 54,10 m²

DOPPELHAUSHÄLFTE 2

Diele:	5,61 m ²
WC:	2,02 m ²
Kochen:	7,70 m ²
Wohnen/Essen:	30,86 m ²
Terrasse:	8,12 m ²

Gesamte WF: 54,31 m²

DOPPELHAUSHÄLFTE 1

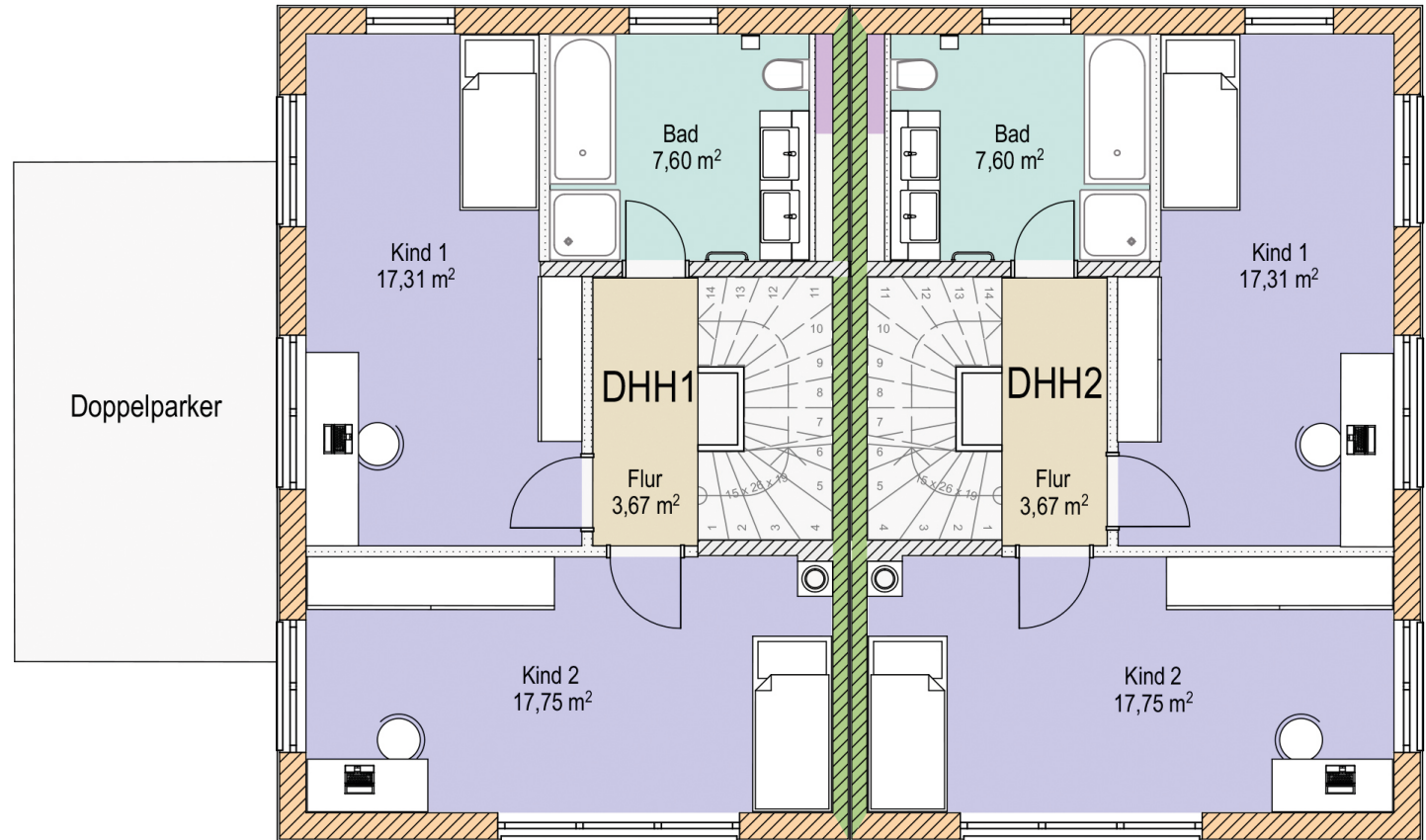
Flur: 3,67 m²
 Bad: 7,60 m²
 Kind 1: 17,31 m²
 Kind 2: 17,75 m²

Gesamte WF: 46,33 m²

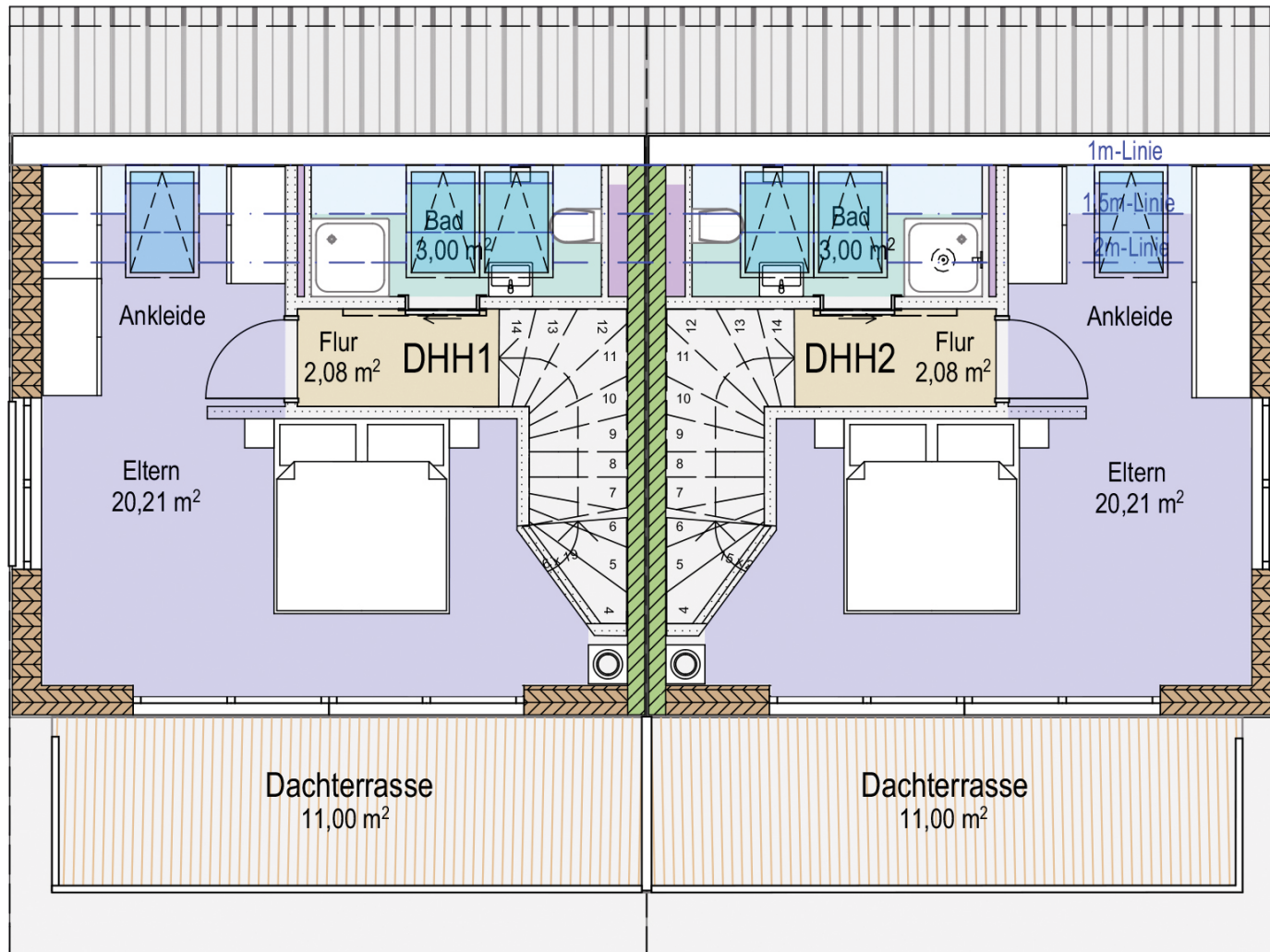
DOPPELHAUSHÄLFTE 2

Flur: 3,67 m²
 Bad: 7,60 m²
 Kind 1: 17,31 m²
 Kind 2: 17,75 m²

Gesamte WF: 46,33 m²



Grundriss Dachgeschoss



DOPPELHAUSHÄLFTE 1

Eltern:	20,21 m ²
DU/WC:	3,00 m ²
Flur:	2,08 m ²
Dachterrasse:	5,50 m ²

Gesamte WF: 30,79 m²

GESAMT DHH1: 145,08 m²

DOPPELHAUSHÄLFTE 2

Eltern:	20,21 m ²
DU/WC:	3,00 m ²
Flur:	2,08 m ²
Dachterrasse:	5,50 m ²

Gesamte WF: 30,79 m²

GESAMT DHH2: 145,29 m²

Ansicht Nord-Ost

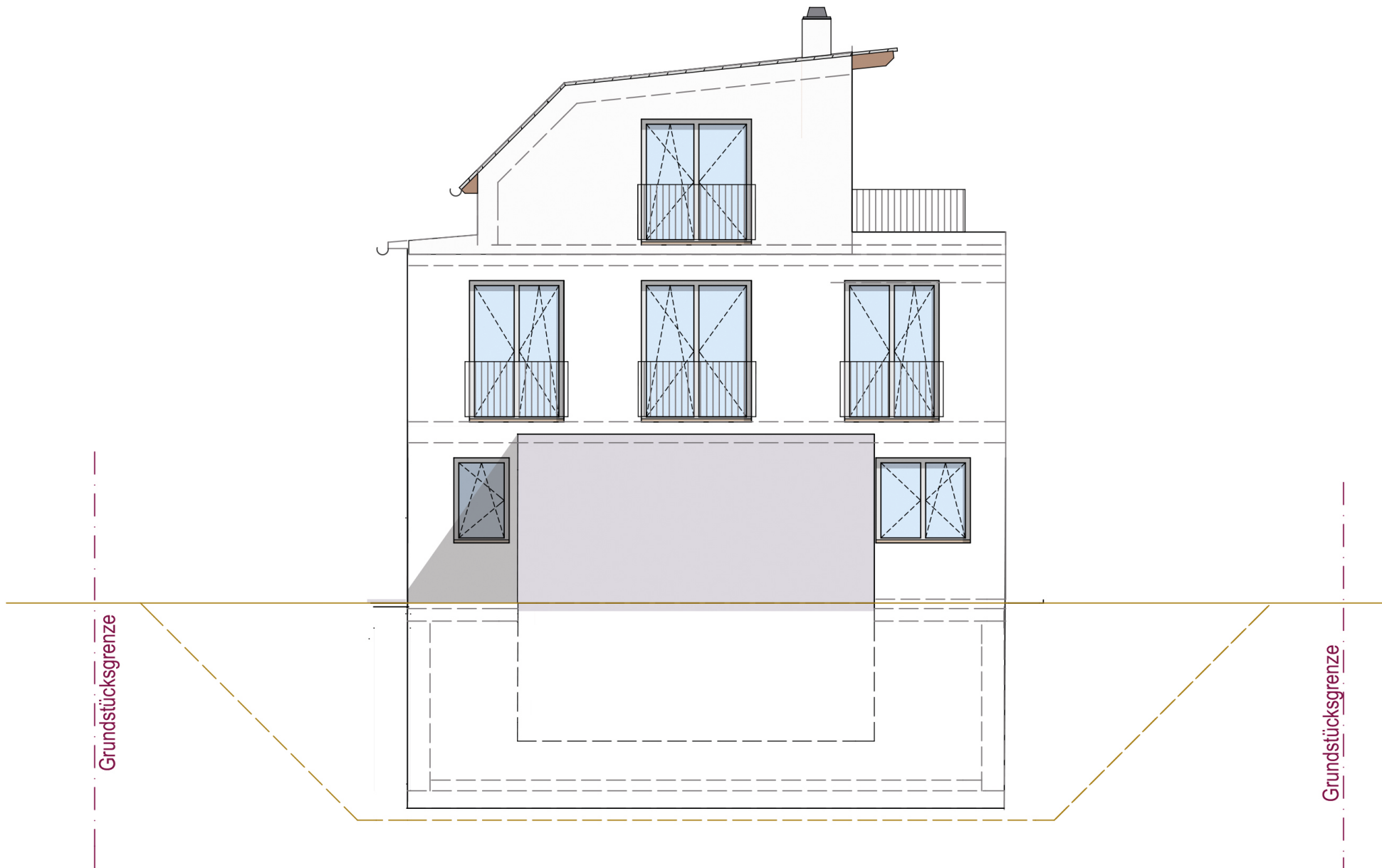


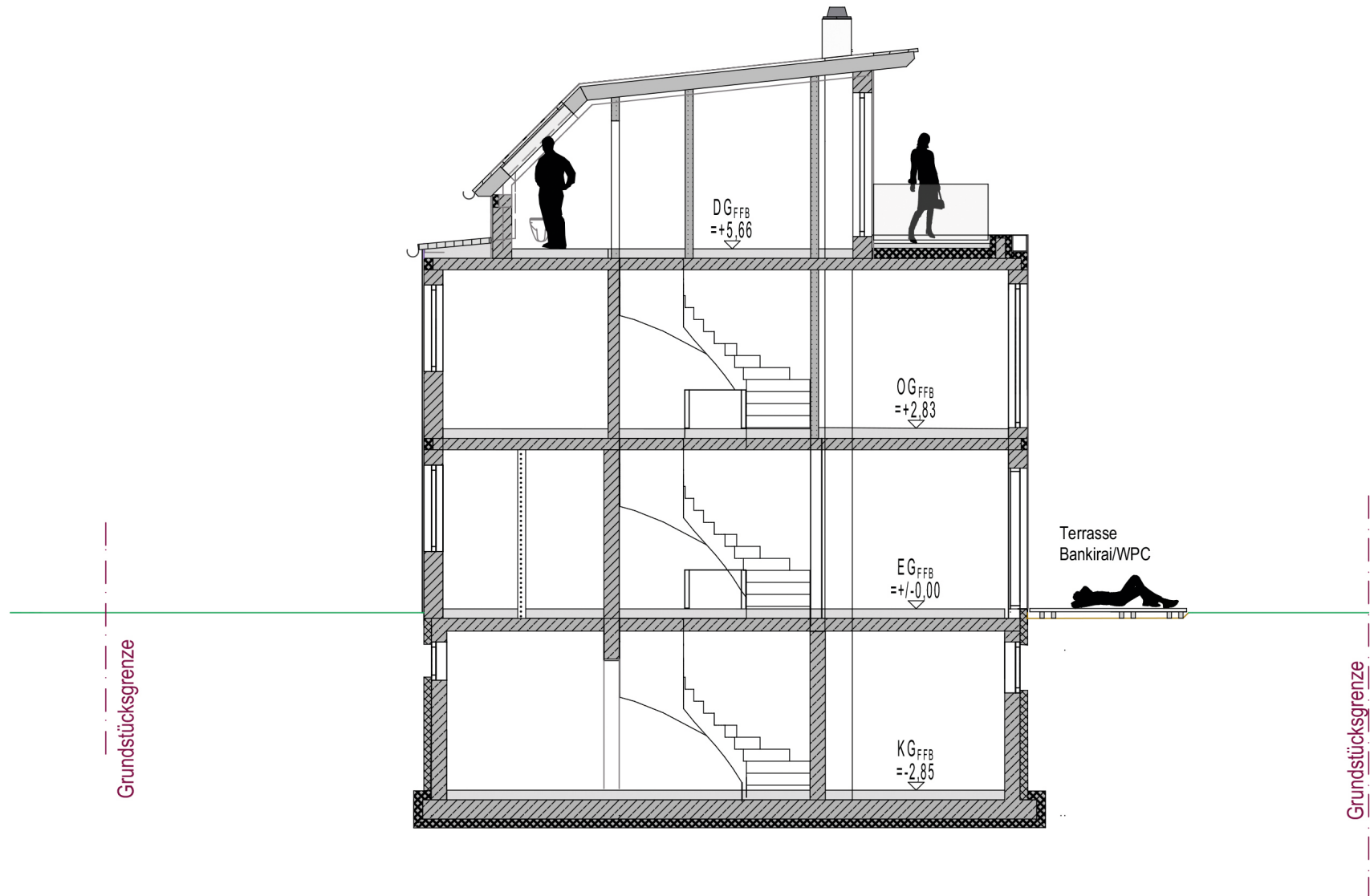
Ansicht Nord-West





Ansicht Süd-West







IMPRESSUM

SHLOMO GmbH
Starnberger Weg 62
82205 Gilching

Tel.: +49 (0)8105 / 39 97 777
Fax: +49 (0)8105 / 39 97 778
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 05/2022). 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 2022. 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 97 778
E-Mail: info@shlomo.de
www.shlomo.de