



GILCHING

Feichtholzweg

1 DREISPÄNNER MIT GARTEN, TERRASSE, STELLPLATZ & GARAGE

„Stein und Mörtel bauen ein Haus,
Geist und Liebe schmücken es aus.“

(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	23	ANSICHT NORD-WEST (HAUS 3)
03	PARTNER	24	ANSICHT SÜD-OST (HAUS 1)
04	INHALTSVERZEICHNIS	25	ANSICHT SÜD-WEST (HAUS 1-3)
05	AUSSENVISUALISIERUNG	26	SCHNITT HAUS 1-3
06	AUSSENVISUALISIERUNG	27	REFERENZEN
07	DAS PROJEKT	28	IMPRESSUM
08	DAS GRUNDSTÜCK IN GILCHING		
09	AUSSTATTUNG UND BAUWEISE		
10	KAUFPREIS		
11	BERATUNG / VERKAUF / BAUFINANZIERUNG / BAUUNTERNEHMEN		
12	GENERALUNTERNEHMEN		
13	REFERENZPROJEKTE		
14	BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG / BAUPLATZ		
15	GRUNDSTÜCK / LAGEPLAN		
16	GRUNDRISSSE UG & EG (HAUS 1)		
17	GRUNDRISSSE OG & DG (HAUS 1)		
18	GRUNDRISSSE UG & EG (HAUS 2)		
19	GRUNDRISSSE OG & DG (HAUS 2)		
20	GRUNDRISSSE UG & EG (HAUS 3)		
21	GRUNDRISSSE OG & DG (HAUS 3)		
22	ANSICHT NORD-OST (HAUS 1-3)		





STILVOLLE RAUMAUFTEILUNG ÜBER VIER ETAGEN

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen modern designten Dreispänner mit eigenen Gärten und Terrassen in süd/süd-westlicher Ausrichtung. Die drei Häuser verfügen über zwei Garagen und vier Freistellplätze.

Auf insgesamt vier Etagen bieten die großzügigen Reihenhäuser Wohnfläche von ca. 173-179 m². Die real geteilten Grundstücke der einzelnen Reihenhäuser variieren in Abhängigkeit der äußeren Grundstücksgrenzen zwischen ca. 216 m² und 284 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 lichtdurchflutete Räume stehen hier ganz klar im Fokus und schaffen somit einen hohen komfortablen Wohnwert.

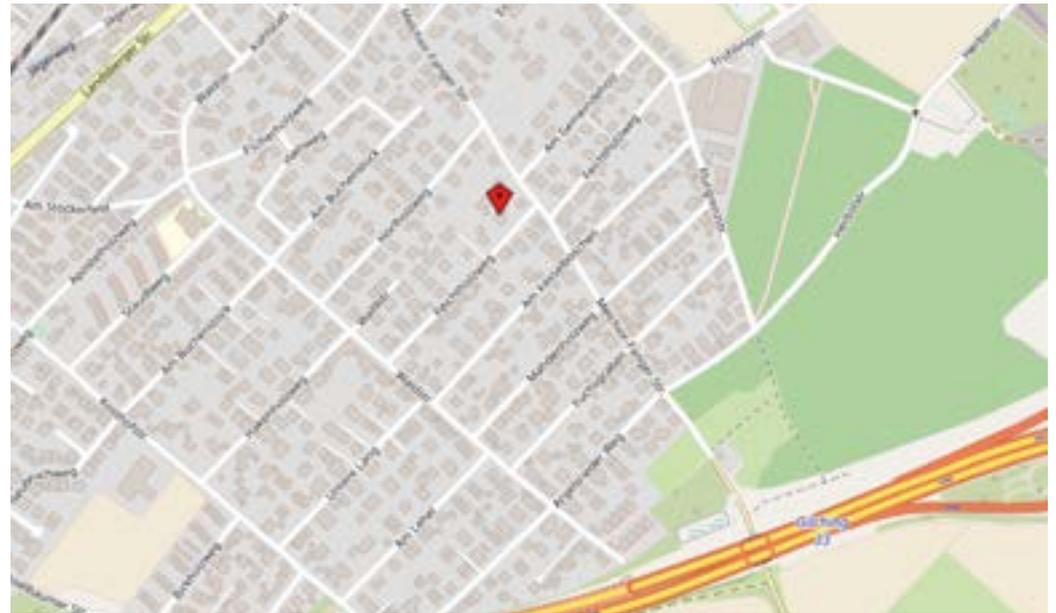
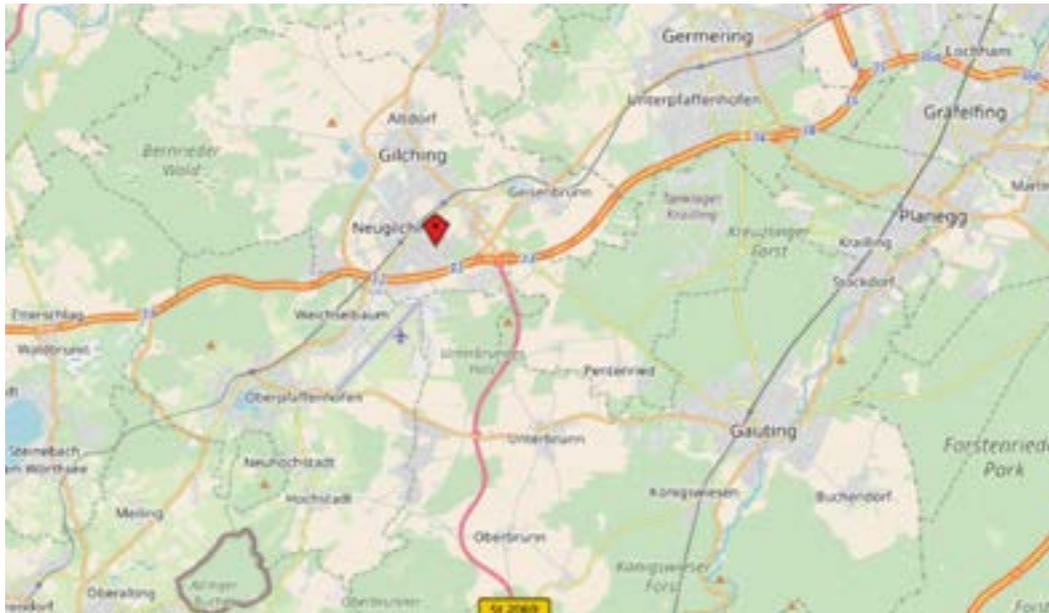
Der strahlend helle Wohn- und Essbereich ist sozusagen der Eyecatcher im Erdgeschoss, von hier gelangt man auf die einladende Sonnenterrasse und in den Garten. Die geräumige Küche bietet Platz für die gesamte Familie und viele Optionen der individuellen und kreativen Küchengestaltung. Ebenso befindet sich im Erdgeschoss noch ein WC und eine großzügige Diele. Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinder-/Jugendzimmer, die auch hervorragend als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Visavis befindet sich das Elternschlafzimmer und ein komfortabel eingerichtetes Familienbad. Im gemütlichen Dachgeschoss finden sich viel Platz für ein großflächiges Studio, ein separater Arbeitsplatz/Büro und ein helles 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.

Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, sowie im Hobbyraum und im Flur im Keller, wird eine Fußbodenheizung verlegt.

Die Reihenhäuser werden als Effizienzhäuser 55 mit erneuerbaren



Energien (EE) gemäß BEG 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. Die Häuser werden ebenso mit einer Photovoltaikanlage und Solaranlage ausgestattet.



GILCHING - WOHLFÜHLAMBIENTE IN IDYLLISCHER NATUR

Gilching ist die nördlichste und mit mehr als 19.000 Einwohnern die drittgrößte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Starnberg. Der gleichnamige Ort liegt etwa zwanzig Kilometer von München entfernt und liegt im wunderschönen Fünfseenland und ist nicht nur ein idyllischer Erholungs- und Ausflugsort, sondern auch eine attraktive Wohnadresse im Münchner Umland. Der Slogan „Wohnen wo andere Urlaub machen“ trifft hier vollends zu.

Hier gehen naturnahes, entspanntes Wohnen und urbane Vorzüge eine perfekte Symbiose ein. Im gepflegten Stadtkern mit den zahlreichen Geschäften des täglichen Lebens, hübschen Cafés und Restaurants atmet man mediterranes Flair und bayrische Gemütlichkeit. Bunter Trubel mischt sich mit herzlichen, persönlichen Begegnungen, wie es sie eben nur in einer kleineren Gemeinde gibt.

Die Verkehrsanbindung ist als erstklassig zu bezeichnen. Sowohl mit dem PKW als auch mit der in wenigen Gehminuten erreichbaren S-Bahn (Linie S8) gelangt man bequem in die Münchener Innenstadt. Die Nähe zur Autobahn A96 gewährleistet Autofahrern auch eine gute Anbindung an das Autobahnnetz.

Eine perfekte Infrastruktur mit immensen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, medizinischer Versorgung und einem regen Vereinsleben trägt dazu bei, dass man das nahe München eigentlich gar nicht braucht. Und wenn die Sehnsucht allzu groß wird, ist es über die A96 oder mit der S8 (Direktanbindung zum Flughafen München) mit gerade mal 28 Kilometern nur ein Katzensprung.



- Effizienzhaus 55 mit erneuerbaren Energien (Abk. EH55 EE)
- Photovoltaikanlage
- Solaranlage
- Vollunterkellerung (WU Beton)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmedämmendes, energiesparendes Außenwandsystem (Ziegelmauerwerk)
- Innenwände aus Ziegel und Trockenbau
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Inklusive Dachausbau
- Fußbodenheizung im EG, OG und DG, sowie im Hobbyraum und Flur im Keller
- 3-fach verglaste Kunststofffenster in 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
- Terrassen und Gärten
- Großzügiger Hobbyraum im Keller
- Außenanlagen inkl. Zaun
- Elektrisches Garagentor

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 55 mit erneuerbaren Energien (Abk. EH55 EE)
- Photovoltaikanlage
- Solaranlage
- Vollunterkellerung (WU Beton)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmedämmendes, energiesparendes Außenwandsystem (Ziegelmauerwerk)
- Innenwände aus Ziegel und Trockenbau
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Inklusive Dachausbau
- Fußbodenheizung im EG, OG und DG, sowie im Hobbyraum und Flur im Keller
- 3-fach verglaste Kunststofffenster in 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
- Terrassen und Gärten
- Großzügiger Hobbyraum im Keller
- Außenanlagen inkl. Zaun
- Elektrisches Garagentor



Wilfried Gräser

Bahnhofplatz 6
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.



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 Häuser 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 - Augsburgener. 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
- 4 DHH - Am Lehel 5-5c, 82205 Gilching

AKTUELLE PROJEKTE

- 6 DHH & EFH - Ulmerstr. 49-49f , 86356 Neusäß
- 4 DHH - Obere Bahnhofstr. 48-48c, 82110 Germering
- 2 DHH - Kreuzlingerstr. 61, 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
FRÜHJAHR 2023/SOMMER 2023



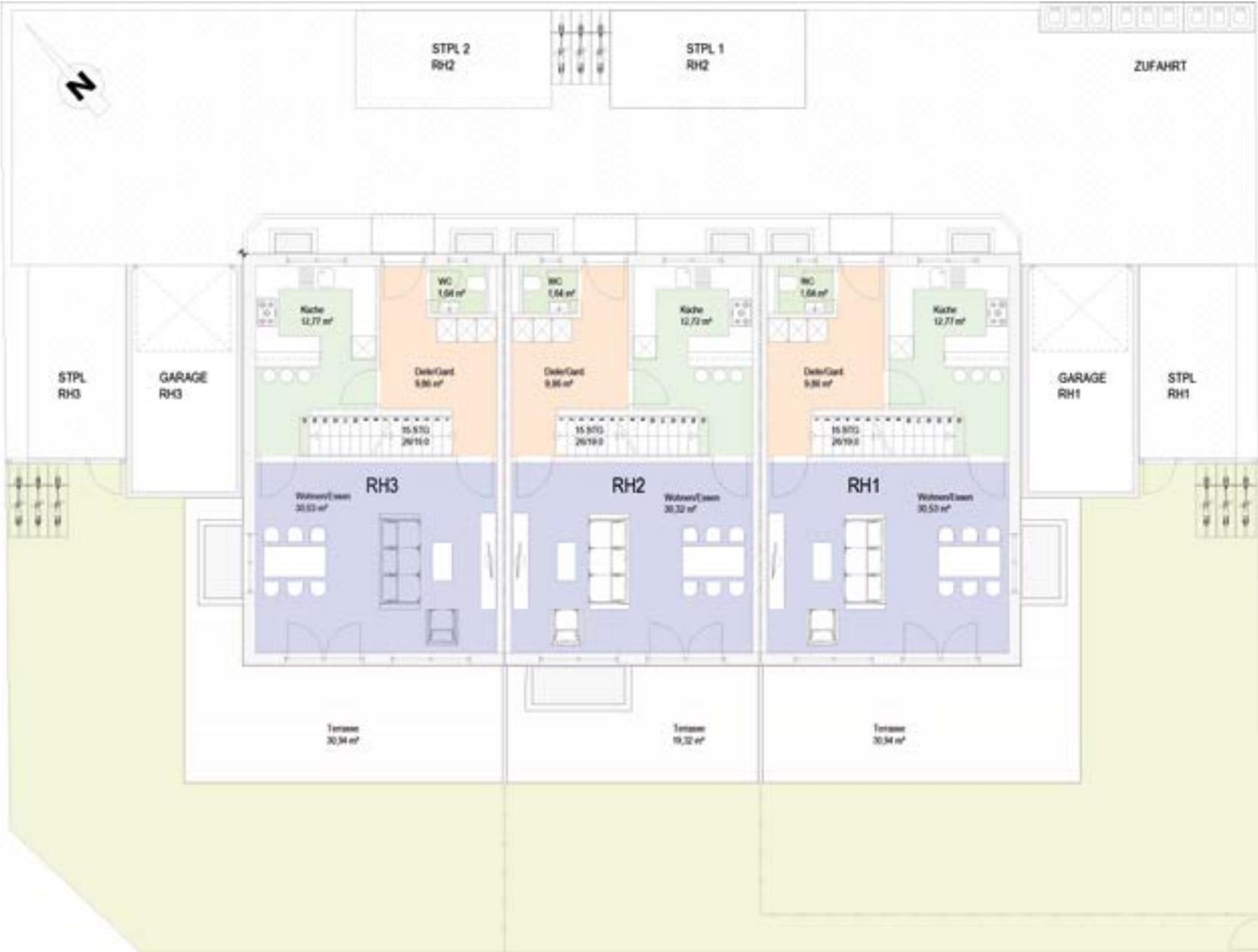
Feichtholzweg 8
82205 Gilching

FERTIGSTELLUNG

Die Bezugfertigung erfolgt
innerhalb von 15-18 Monaten

BAUPLATZ

GRUNDSTÜCK I LAGEPLAN



Kellergeschoss

Erdgeschoss

Reihenhaus 1 Kellergeschoss

Flur:	2,47 m ²
Hobbyraum:	14,59 m ²
Gesamte WF:	17,06 m²



Reihenhaus 1 Erdgeschoss

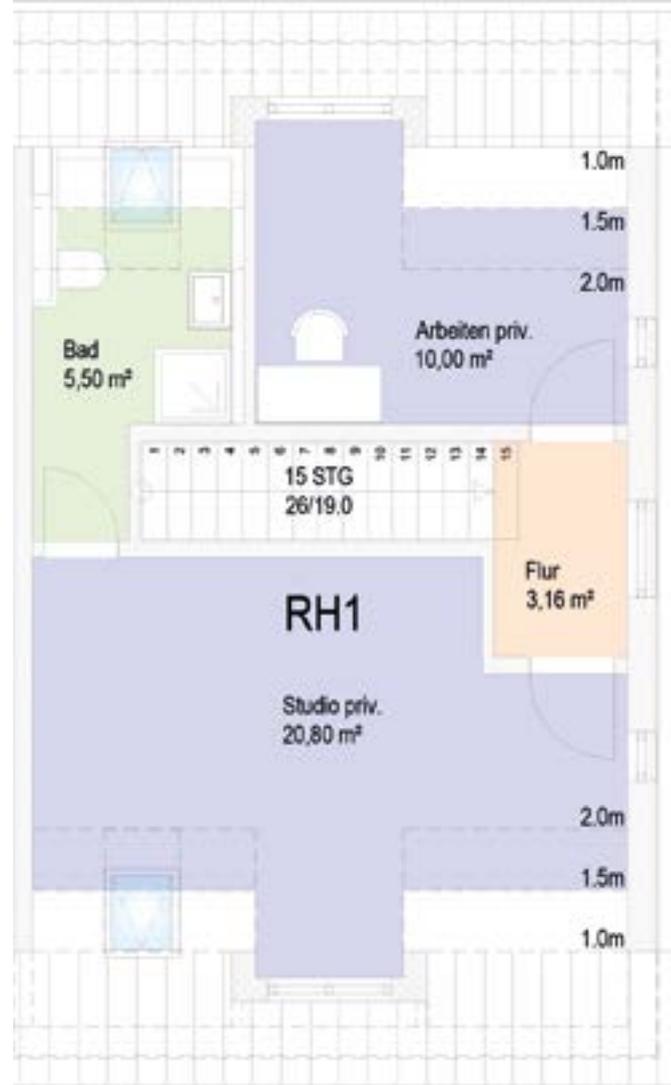
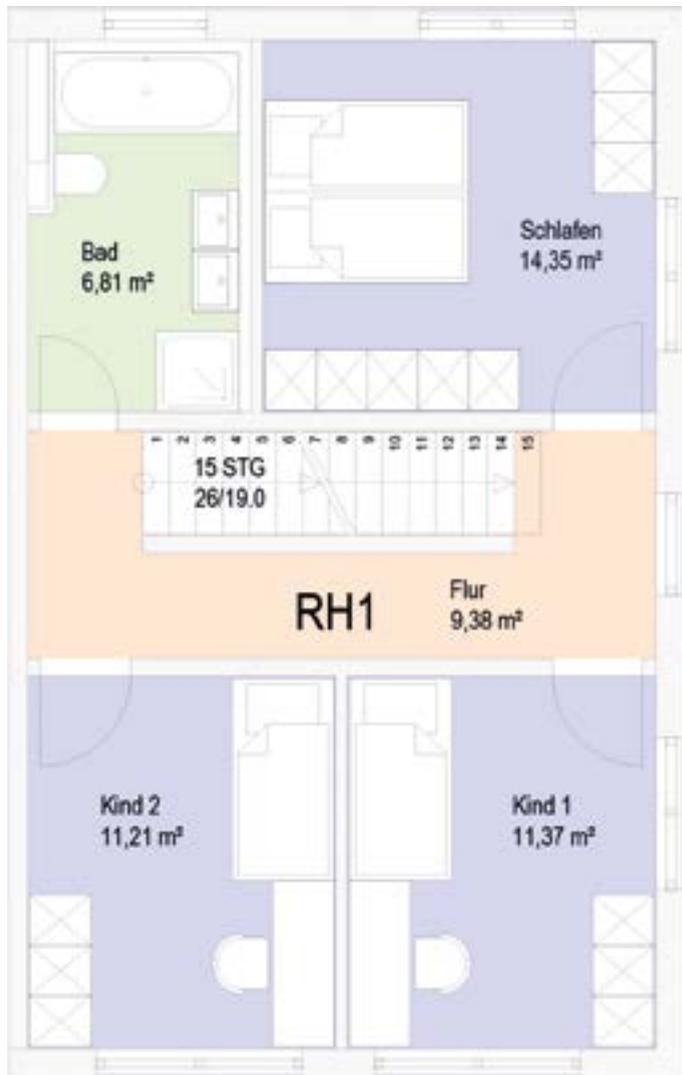
Diele:	9,86 m ²
WC:	1,64 m ²
Küche:	12,77 m ²
Wohnen/Essen:	30,53 m ²
Terrasse:	15,47 m ²
Gesamte WF:	70,27 m²



Grundrisse

Obergeschoss

Dachgeschoss



Reihenhaus 1 Obergeschoss

Flur:	9,38 m ²
Bad:	6,81 m ²
Schlafen:	14,35 m ²
Kind 1:	11,37 m ²
Kind 2:	11,21 m ²

Gesamte WF: 53,12 m²

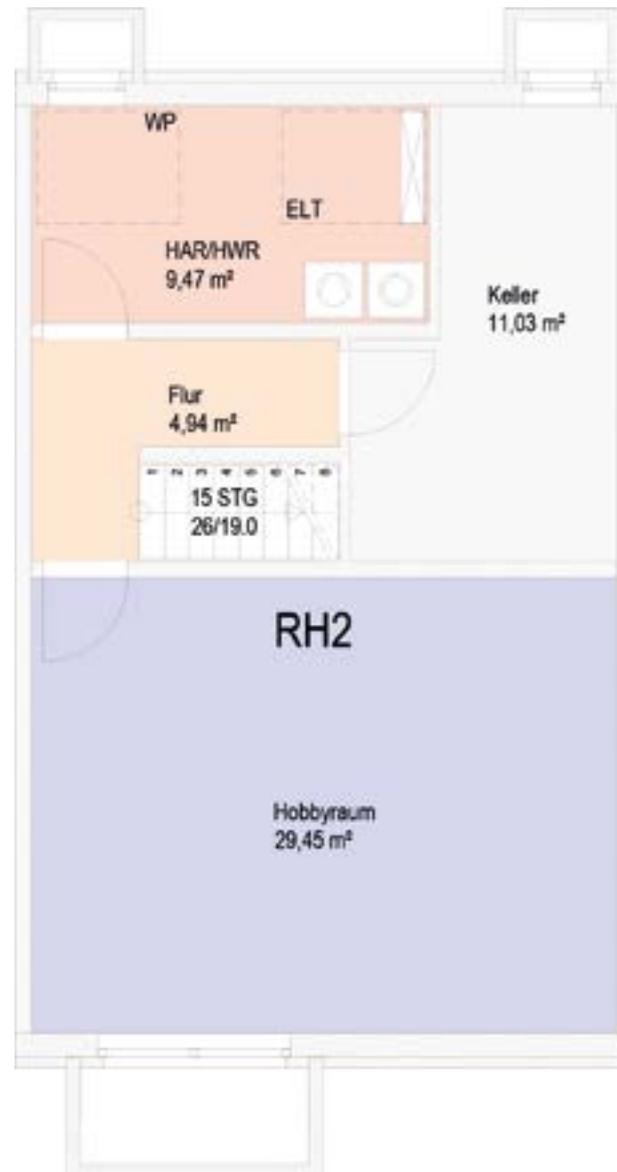
Reihenhaus 1 Dachgeschoss

Flur:	3,16 m ²
Bad:	5,50 m ²
Arbeiten priv.:	10,00 m ²
Studio:	20,80 m ²

Gesamte WF: 39,46 m²

GESAMT RH1: 179,91 m²

Kellergeschoss



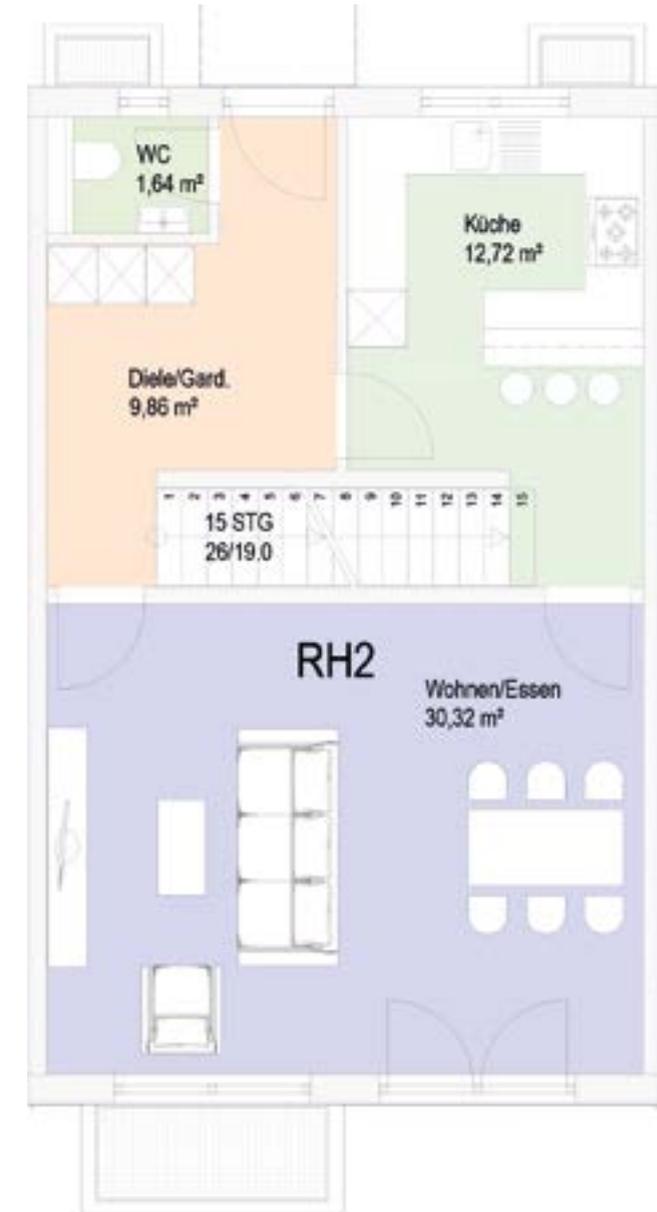
Reihenhaus 2 Kellergeschoss

Flur:	2,47 m ²
Hobbyraum:	14,73 m ²
Gesamte WF:	17,20 m²

Reihenhaus 2 Erdgeschoss

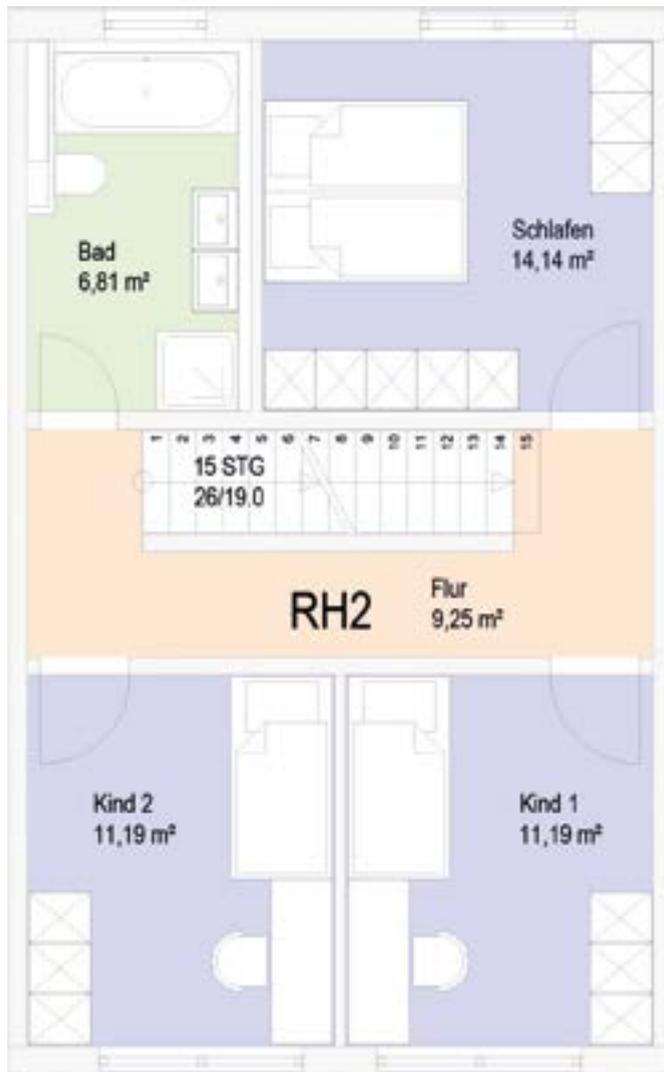
Diele:	9,86 m ²
WC:	1,64 m ²
Küche:	12,72 m ²
Wohnen/Essen:	30,32 m ²
Terrasse:	9,66 m ²
Gesamte WF:	64,20 m²

Erdgeschoss



Grundrisse

Obergeschoss



Dachgeschoss



Reihenhaus 2 Obergeschoss

Flur:	9,25 m ²
Bad:	6,81 m ²
Schlafen:	14,14 m ²
Kind 1:	11,19 m ²
Kind 2:	11,19 m ²

Gesamte WF: 52,58 m²

Reihenhaus 2 Dachgeschoss

Flur:	3,03 m ²
Bad:	5,50 m ²
Arbeiten priv.:	9,92 m ²
Studio:	20,73 m ²

Gesamte WF: 39,18 m²

GESAMT RH2: 173,16 m²

Kellergeschoss

Erdgeschoss

Reihenhaus 3 Kellergeschoss

Flur:	2,47 m ²
Hobbyraum:	14,59 m ²
Gesamte WF:	17,06 m²



Reihenhaus 3 Erdgeschoss

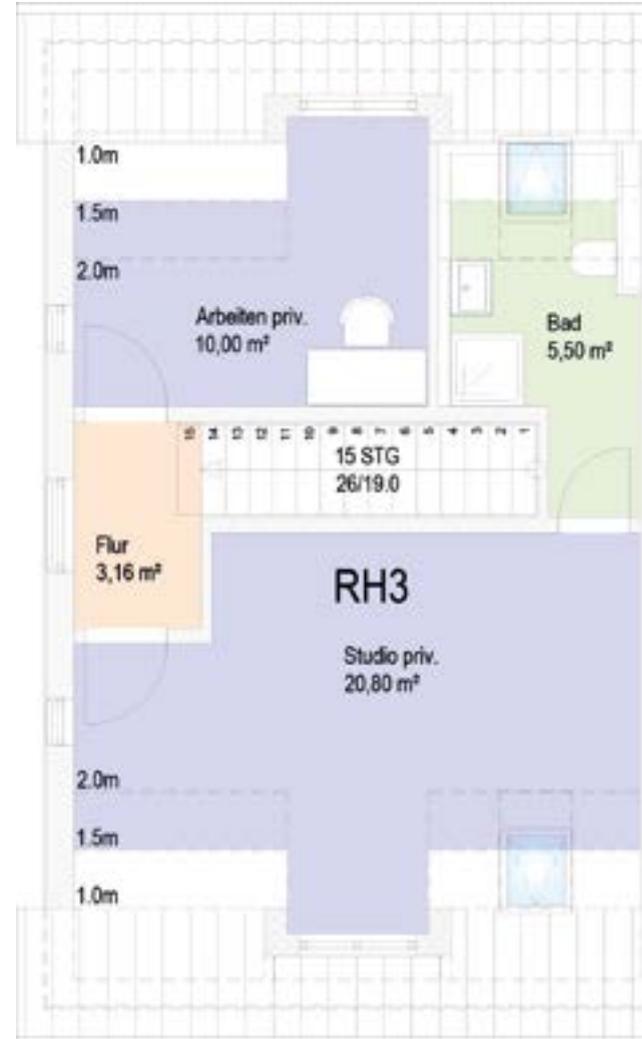
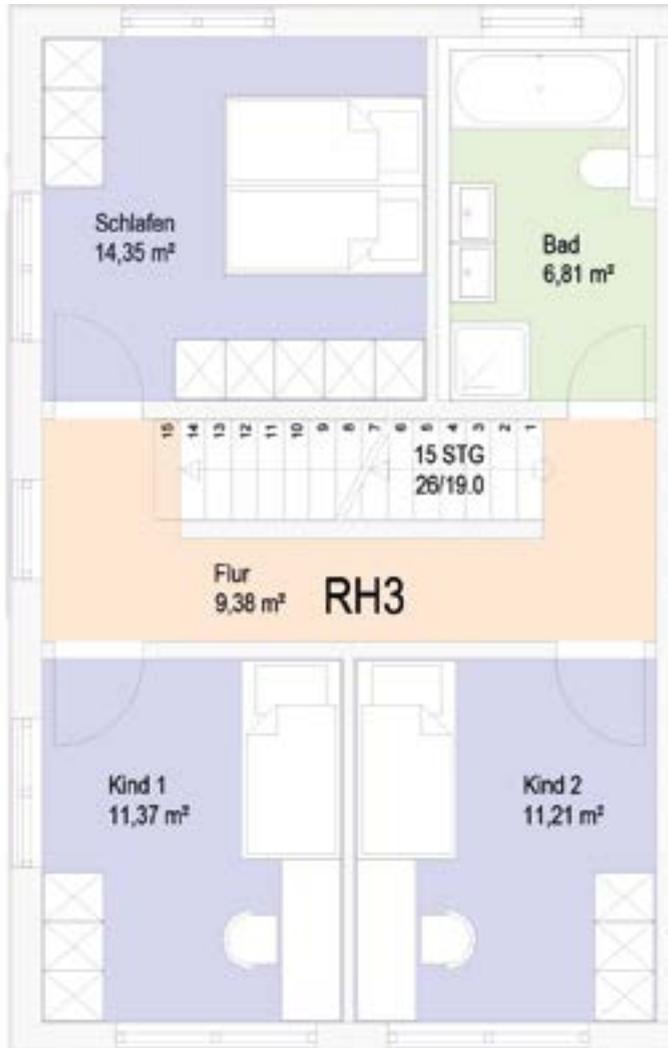
Diele:	9,86 m ²
WC:	1,64 m ²
Küche:	12,77 m ²
Wohnen/Essen:	30,53 m ²
Terrasse:	15,47 m ²
Gesamte WF:	70,27 m²



Grundrisse

Obergeschoss

Dachgeschoss



Reihenhaus 3 Obergeschoss

Flur:	9,38 m ²
Bad:	6,81 m ²
Schlafen:	14,35 m ²
Kind 1:	11,37 m ²
Kind 2:	11,21 m ²
Gesamte WF:	53,12 m²

Reihenhaus 3 Dachgeschoss

Flur:	3,16 m ²
Bad:	5,50 m ²
Arbeiten priv.:	10,00 m ²
Studio:	20,80 m ²
Gesamte WF:	39,46 m²
GESAMT RH3:	179,91 m²



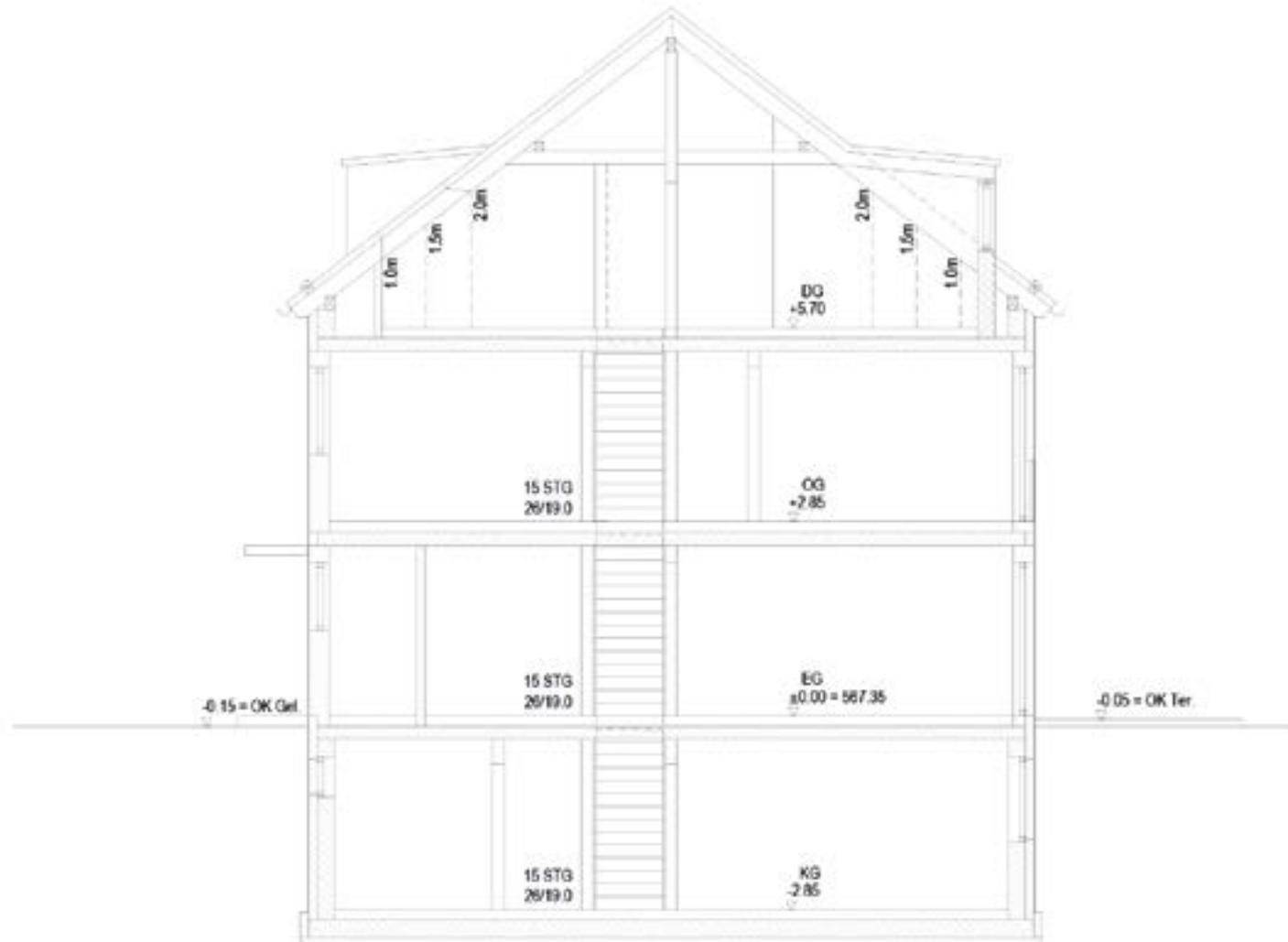
Ansicht Nord-West





Ansicht Süd-West







IMPRESSUM

SHLOMO GmbH
Starnberger Weg 62
82205 Gilching

Tel.: +49 (0)8105 / 39 97 777
Fax: +49 (0)8105 / 39 97 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 09/2022). Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern künstlerische und nicht verbindliche Darstellungen aus der Sicht des Illustrators.

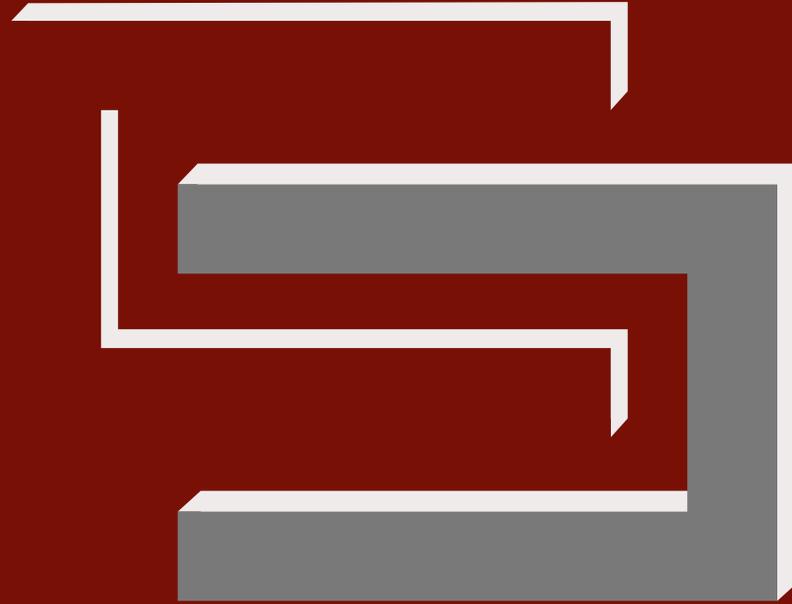
Die Möblierungsvorschläge sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge. Die Farbgebung von Hausansichten und die Ausstattung der Innenräume können, bezogen auf die spätere Ausführung, im Prospekt abweichen.

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 September 2022. Änderungen vorbehalten.





SHLOMO

WIR SCHAFFEN WERTE

SHLOMO GmbH
Starnberger Weg 62
82205 Gilching
Geschäftsführer • Ninis 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