

# TRAUMHAFT WOHNEN IM ZENTRUM VON UNTERSCHLEISSHEIM



Alleinvertrieb:



Immobilien  
M-Nord GmbH





## **zeitlos, individuell, urban –**

Wer sich seinen Traum von einer Neubauimmobilie verwirklichen möchte, sollte hier zugreifen. In beliebter und zentraler Wohnlage von Unterschleißheim entstehen 14 moderne Eigentumswohnungen.

# Willkommen zuhause!

Nach Hause kommen. Die Tür hinter sich schließen. In eine Welt voller Ruhe und Harmonie eintauchen. Das heißt Leben in der Ringhofferstraße 1 in Unterschleißheim.

Auf einem großen Grundstück in zentraler Lage von Unterschleißheim entstehen 14 moderne Eigentumswohnungen zum Wohlfühlen. Die ideal geschnittenen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 48 m<sup>2</sup> und ca. 138 m<sup>2</sup> sind auf vier Geschosse verteilt.

Ob Jung oder Alt, Singles oder Familien, freuen Sie sich auf Ihr wunderbares neues Zuhause.

Qualitätsvolle Materialien von moderner und zugleich zeitgemäßer Ästhetik sowie lichtdurchflutete Räume bieten Ihnen einen Ort zum Leben, Genießen und Wohlfühlen.

Mit viel Herzblut und Liebe zum Detail wurde das Neubauvorhaben entworfen und geplant. Herrliche Terrassen und Balkone und viele weitere, geschmackvolle Details tragen zum stimmigen Gesamtambiente des Ensembles bei.

Tiefgaragenstellplätze runden das Angebot ab.

Die Bezugfertigkeit ist für Winter 2023/Frühjahr 2024 geplant.





## Architektur, die begeistert.

Werthaltig, zeitlos und schön – so fügt sich das Neubauensemble in die familienfreundliche Umgebung unweit des Stadtzentrums als spannender Akzent ein.

Die 14 Eigentumswohnungen verteilen sich auf vier Geschosse und bieten mit 2 bis 4 Zimmern viel Freiraum für individuelle Vorstellungen und erfüllen mit ihrer erstklassigen Ausstattung höchste Ansprüche.

**zeitlos & elegant.**



## Der Traum vom eigenen Heim.

Durch eine intelligente Planung wird jede Eigentumswohnung zu einem eigenständigen Refugium für Ruhesuchende und Sonnenanbeter. Auf der gemütlichen Terrasse oder auf den schönen Balkonen bieten sich viele Möglichkeiten zum Entspannen und Abschalten. Durch eine perfekte Grundrissplanung mit lichtdurchfluteten Räumen, großen Fenstern und niedrigen Brüstungshöhen wird jede Wohnung selbst überdurchschnittlichen Ansprüchen gerecht.

---



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators.

## AUSGEZEICHNET AUSGESTATTET.

Perfektion im Detail.

- Jede Wohnung verfügt über Balkon oder Terrasse ❖
- Teilweise bodentiefe Fenster ❖
- Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung ❖
- Edler Parkett-, Vinyl- oder Fliesenboden ❖
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung ❖
- Markensanitärausstattung ❖
- ❖ Offene, großzügige Wohn-/Essbereiche
- ❖ Aufzug
- ❖ Tiefgaragenstellplätze
- ❖ Grundwasserwärmepumpe
- ❖ Kellerräume im Untergeschoss
- ❖ Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

## Ihre ganz persönliche Wellness-Oase!

Jeder Tag beginnt im Bad: Umso wichtiger ist es, Ihnen ein Gefühl von Erholung und Wohlbefinden zu ermöglichen! Die hochwertigen Bäder verfügen u. a. über eine solide Markenausstattung, bodenebenerdige Duschen mit Glaselementen und modernen Fliesen.

Lassen Sie sich ein Bad ein und genießen Sie den Moment!



# Innovativ und Traditionell Willkommen in Unterschleißheim.

Unterschleißheim/Lohhof ist die größte Stadt im nördlichen Landkreis München mit ca. 30.000 Einwohnern und verfügt über vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein abwechslungsreiches Kulturprogramm. Das Miteinander innovativer Betriebe und des traditionellen Gewerbes ist ein besonderes Merkmal für den Standort. Gerade diese Unterschiedlichkeit führt zu einer vielfältigen und gesunden Wirtschaftsstruktur, aus der sich vielfältige Möglichkeiten der Zusammenarbeit auf örtlicher und regionaler Ebene ergeben.





Beste Infrastruktur und Zentrumsnähe – diese beiden Komponenten werden Ihrem neuen Zuhause durchaus gerecht.

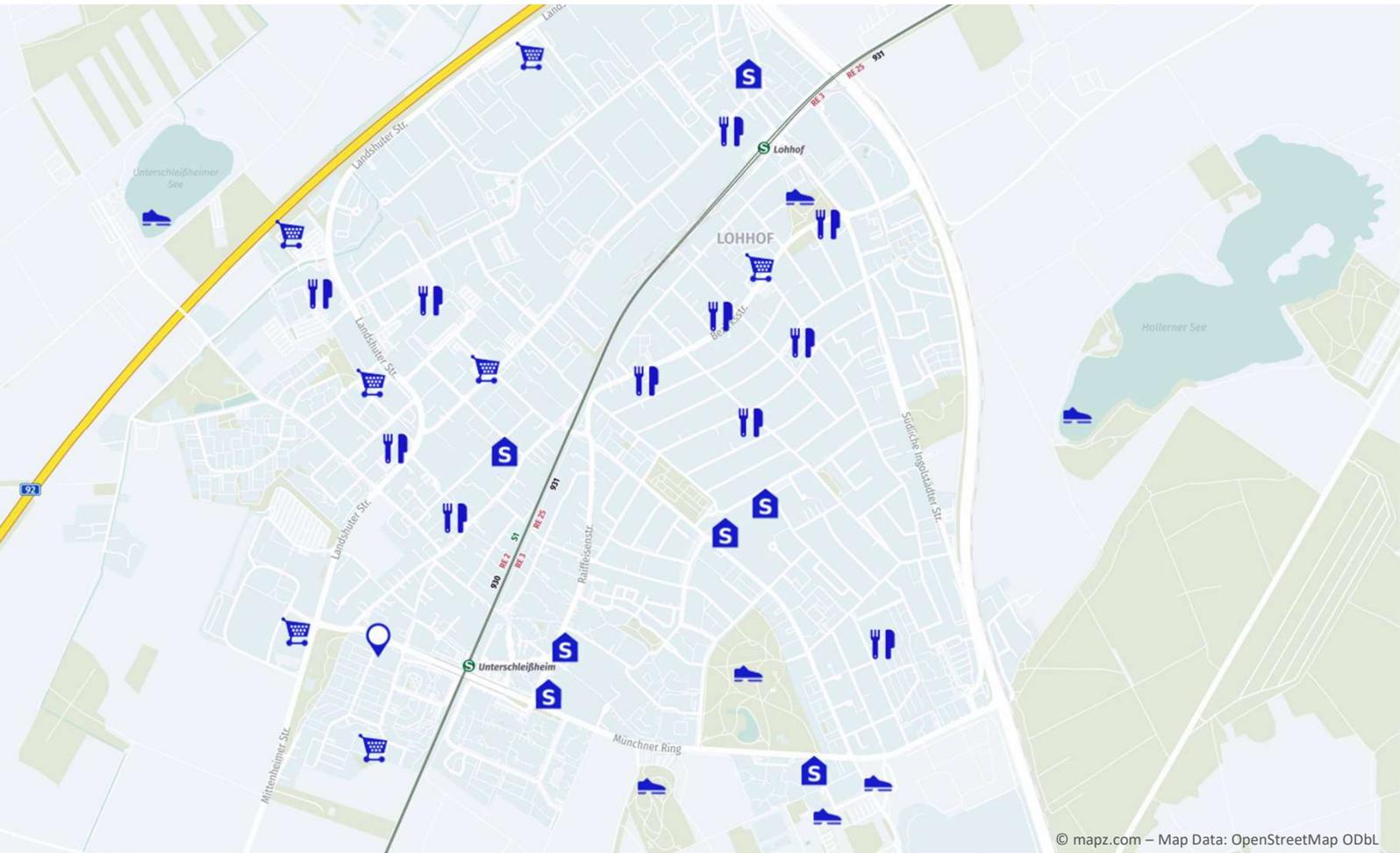
In der Umgebung finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen. Zahlreiche Gastronomien, Banken, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken sowie Supermärkte.

Ein besonderes Einkaufs-Highlight ist der Wochenmarkt, mit frischen Produkten aus der Region, Mittwochs und Samstags auf dem Unterschleißheimer Rathausplatz.

Besonders erwähnenswert ist die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz. Über die A92 erreichen Sie ein riesiges Autobahnnetz, welches Sie schnell in alle Richtungen bringt.

Für die Freizeitgestaltung ist ebenfalls bestens gesorgt. Die vorhandenen Sport- und Kulturvereine bieten ein reichhaltiges und abwechslungsreiches Angebot an. Der naheliegende Unterschleißheimer See oder der neu angelegte Hollerner See sowie der Valentinspark und der Lohwald laden Jung und Alt für sportliche Aktivitäten in der Natur ein.

Der Flughafen München ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die S-Bahn (S1), bringt Sie in ca. 27 Minuten bis ins Zentrum von München.



© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL



Einkaufen



Freizeitmöglichkeiten | Sport



Restaurant | Bar | Café



Schulen | Kindertageseinrichtungen

S-Bahn S1 (Unterschleißheim)	400 m
Bus 218, 219, 291, 299 (Münchner Ring)	130 m
Autobahn A92	3,8 km

Kindertagesstätte	450 m
Grundschule	850 m
Gymnasium	1,6 km
Realschule	1,6 km

REWE	450 m
Kaufland	1,8 km
Penny	1,4 km
Müller	1,4 km
Bäckerei	450 m
Post	400 m
Raiffeisenbank	550 m

Valentinspark	1,3 km
AquariUSH Thermalbad / Sauna	2,4 km
Capitol Kino	2,1 km
Unterschleißheimer See	2,1 km
Hollerner See	5,4 km
Bibliothek	700 m
JugendKulturHaus Gleis 1	2,9 km

Biergarten Alter Wirt	750 m
Bistro - Saponi	2,0 km
Seeseits am Unterschleißheimer See	2,1 km
Buddys Bar & Burger	1,7 km

München Marienplatz	19,2 km
Flughafen München	18,2 km
Oktoberfest - Theresienwiese	19,0 km

## Wohnungsübersicht

Nr.	Typ	Zimmer	zzgl.	Wohnfläche
1	EG-Wohnung	4	2 Terrassen	ca. 112,17 m <sup>2</sup>
2	EG-Wohnung	2	Terrasse	ca. 51,97 m <sup>2</sup>
3	EG-Wohnung	2	Terrasse	ca. 47,46 m <sup>2</sup>
4	EG-Wohnung	3	2 Terrassen	ca. 108,38 m <sup>2</sup>
5	1. Obergeschoss	4	2 Balkone	ca. 112,10 m <sup>2</sup>
6	1. Obergeschoss	2	Balkon	ca. 53,29 m <sup>2</sup>
7	1. Obergeschoss	2	Balkon	ca. 47,78 m <sup>2</sup>
8	1. Obergeschoss	3	1 Balkone	ca. 114,58 m <sup>2</sup>
9	2. Obergeschoss	4	2 Balkone	ca. 112,10 m <sup>2</sup>
10	2. Obergeschoss	2	Balkon	ca. 53,29 m <sup>2</sup>
11	2. Obergeschoss	2	Balkon	ca. 47,48 m <sup>2</sup>
12	2. Obergeschoss	3	2 Balkone	ca. 114,58 m <sup>2</sup>
13	DG-Wohnung	4	Dachterrasse	ca. 138,00 m <sup>2</sup>
14	DG-Wohnung	4	Dachterrasse	ca. 138,41 m <sup>2</sup>

zzgl. Tiefgaragenstellplätze

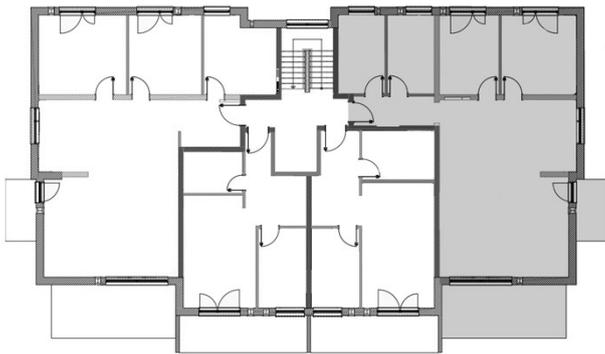
**Alle Quadratmeterangaben sind ca.-Angaben und können von der Werkplanung abweichen.**

**In der Wohnfläche sind Balkone bzw. Terrassen zur Hälfte enthalten.**

# 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen oder zwei Balkonen

Wohnungen 01 | 05 | 09 mit ca. 112 m<sup>2</sup>

Geschossflächenplan



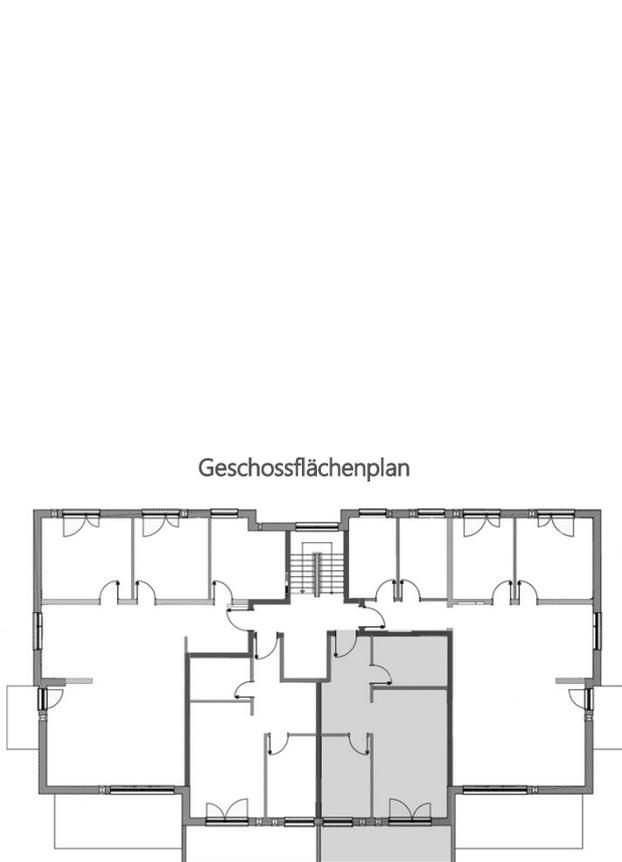
Exemplarplan, nicht maßstäblich

## Wohnflächenberechnung für die Wohnungen 01 | 05 | 09 (mit Abweichungen)

Zimmer	Wfl.
Wohnzimmer	30,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,03 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	11,00 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	8,53 m <sup>2</sup>
Flur-/Eingangsbereich	5,43 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,12 m <sup>2</sup>
Essbereich	15,57 m <sup>2</sup>
Küche	8,29 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	7,68 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	2,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>112,17 m<sup>2</sup></b>

## 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

Wohnungen 02 | 06 | 10 mit ca. 52 m<sup>2</sup> / 53 m<sup>2</sup>



### Wohnflächenberechnung für die Wohnungen 02 | 06 | 10 (mit Abweichungen)

#### Wohnung 02

Zimmer	Wfl.
Wohnen/Essen/Kochen	20,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	8,84 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	9,76 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,76 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	5,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>51,97 m<sup>2</sup></b>

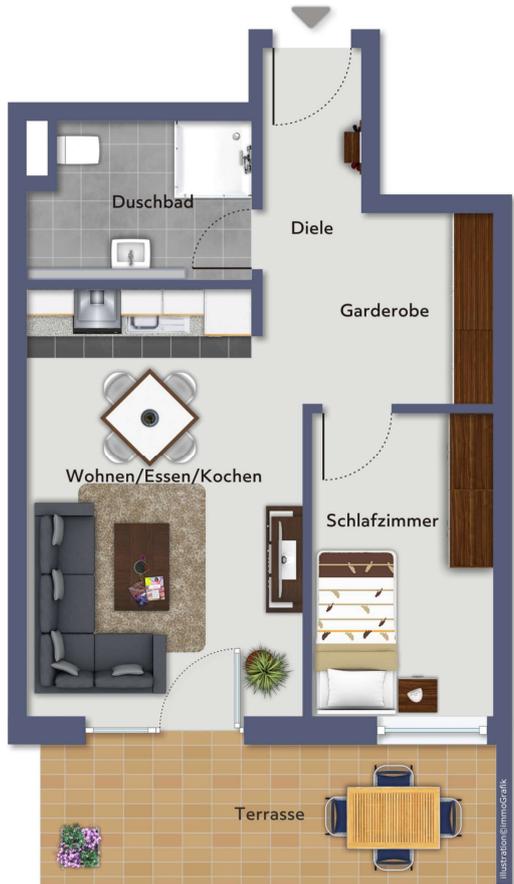
#### Wohnung 06 | 10

Zimmer	Wfl.
Wohnen/Essen/Kochen	21,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	8,84 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	9,76 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,76 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53,29 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und ist ohne Gewähr. Die Möblierung ist beispielhaft. Die Flächenangaben sind ca.-Angaben.

## 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

Wohnungen 03 | 07 | 11 mit ca. 47 m<sup>2</sup> / 48 m<sup>2</sup>



Exposéplan, nicht maßstäblich



### Wohnflächenberechnung für die Wohnungen 03 | 07 | 11 (mit Abweichungen)

#### Wohnung 03

Zimmer	Wfl.
Wohnen/Essen/Kochen	19,02 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	8,84 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	9,19 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,30 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	5,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,46 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung 07 | 11

Zimmer	Wfl.
Wohnen/Essen/Kochen	19,02 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	8,84 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	9,19 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,30 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,78 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und ist ohne Gewähr. Die Möblierung ist beispielhaft. Die Flächenangaben sind ca.-Angaben.

## 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen oder zwei Balkonen

Wohnungen 04 | 08 | 12 mit ca. 108 m<sup>2</sup> / 115 m<sup>2</sup>



### Wohnflächenberechnung für die Wohnungen 04 | 08 | 12 (mit Abweichungen)

#### Wohnung 04

Zimmer	Wfl.
Wohnzimmer	30,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,42 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	14,67 m <sup>2</sup>
Flur-/Eingangsbereich	6,63 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,15 m <sup>2</sup>
Essbereich	16,26 m <sup>2</sup>
Küche	8,20 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	7,68 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	2,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>108,38 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung 08 | 12

Zimmer	Wfl.
Wohnzimmer	31,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,42 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	14,67 m <sup>2</sup>
Flur-/Eingangsbereich	6,63 m <sup>2</sup>
Badezimmer	13,56 m <sup>2</sup>
Essbereich	16,26 m <sup>2</sup>
Küche	8,28 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	7,69 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	2,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>114,58 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und ist ohne Gewähr. Die Möblierung ist beispielhaft. Die Flächenangaben sind ca.-Angaben.

# 4-Zimmer-Dachterrassenwohnung

Wohnung 13 mit ca. 138 m<sup>2</sup>



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Wohnflächenberechnung für Wohnung 13

Zimmer	Wfl.
Wohnzimmer	30,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	28,72 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	12,57 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	11,21 m <sup>2</sup>
Flur-/Eingangsbereich	7,91 m <sup>2</sup>
Badezimmer	13,77 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,70 m <sup>2</sup>
Essbereich	15,08 m <sup>2</sup>
Küche	6,88 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>138,00 m<sup>2</sup></b>

# 4-Zimmer-Dachterrassenwohnung

Wohnung 14 mit ca. 138 m<sup>2</sup>



Geschossflächenplan



## Wohnflächenberechnung für Wohnung 14

Zimmer	Wfl.
Wohnzimmer	31,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	22,05 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	13,61 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	16,50 m <sup>2</sup>
Flur-/Eingangsbereich	8,31 m <sup>2</sup>
Badezimmer	11,60 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,21 m <sup>2</sup>
Essbereich	15,26 m <sup>2</sup>
Küche	8,29 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>138,41 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und ist ohne Gewähr. Die Möblierung ist beispielhaft. Die Flächenangaben sind ca.-Angaben.



Unterschleißheimer See



Realschule



Rathausplatz



Valentinspark



Hans-Bayer-Stadion



Hollener See

Ein Projekt von



Schreiber Wohn- und Gewerbebau  
Günter Schreiber  
Gewerbepark 12  
85402 Kranzberg

*Die Schreiber Wohn- und Gewerbebau GmbH ist ein lokaler Bauträger, der in und um München gut etabliert ist. Seit vielen Jahren steht das Unternehmen für qualitativ hochwertige, solide und zeitgemäße Bauausführung.*

Vertrieb durch



Immobilien M-Nord GmbH  
Bezirksstraße 48  
85716 Unterschleißheim

Tel. 089 37 05 33 32  
info@immo-mnord.de

[www.immo-mnord.de](http://www.immo-mnord.de)

*Als Ihr regionaler Partner verfügen wir über langjähriges Fachwissen, um marktgerechte Verkaufspreise zu erzielen. Wir sind Ihr kompetenter und zuverlässiger Ansprechpartner in allen Immobilienfragen, spezialisiert auf den Verkauf von Häusern, Wohnungen und Grundstücken im Münchner Norden.*

#### ANGABENVORBEHALT

Die im vorliegenden Exposé gemachten Angaben stellen kein verbindliches Angebot dar. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Teilungserklärung, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Sämtliche Illustrationen sind unverbindliche Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Abgebildete Möbel in allen Wohnräumen sowie im Bad und Kücheneinbauten sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Stand der Pläne: Oktober 2022.

#### KONZEPTION, TEXT, GESTALTUNG

Immobilien M-Nord GmbH, [www.immo-mnord.de](http://www.immo-mnord.de)

