



**Ein Einfamilienhaus.  
Zwei Doppelhaushälften.  
Viel Liebe zum Detail.**



# **Nachhaltigkeit beginnt mit zeitlosem Design und höchster Qualität.**

*Michael Fürstenberg  
Geschäftsführender Gesellschafter*



# Mehr bedeutsame Momente. Mehr Zeit mit der Familie. Mehr nachhaltigen Lifestyle.

Wer sich den Traum vom eigenen Haus verwirklichen will, setzt zurecht höchste Anforderungen und baut am besten auf zuverlässige Partner, die für erstklassige Qualität und Transparenz stehen.

Wir sind ein engagiertes Team aus Immobilienexperten, Projektentwicklern und Architekten, das sich das Ziel gesetzt hat, zusammen mit erfahrenen Bauunternehmern moderne Lebensräume zu schaffen, die begeistern!

Unsere familienfreundlichen Häuser in Karlsfeld verkörpern einen zukunftsweisenden Anspruch und verbinden urbane Nähe mit nachhaltigem Lifestyle in einer ruhigen und grünen Umgebung - und das alles ganz nah zur Metropole München sowie zu den Bergen.

In Karlsfeld findet sich in unmittelbarer Umgebung alles, was es braucht, um lebenswert zu wohnen.

Beste Voraussetzungen für ein neues Zuhause mit höchstem Wohlfühlfaktor.



*Christoph Dammert*  
Geschäftsführender Gesellschafter



*Michael Fürstenberg*  
Geschäftsführender Gesellschafter





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

**Wir haben uns bereits um die gesamte Planung und das Einholen der Baugenehmigung gekümmert. Du erwirbst ein voll erschlossenes und real geteiltes Grundstück. Als Eigentümer bist Du Bauherr – den Hausbau übernimmt ein regionales, inhabergeführtes Bauunternehmen.**

Der Verkauf des Grundstücks einschließlich rechtskräftiger Baugenehmigung und vielem mehr wird in einem notariellen Kaufvertrag geregelt.

Das von uns ausgewählte Bauunternehmen verfügt über viel Erfahrung, beste Referenzen und steht für zuverlässige Qualität; für die schlüsselfertige Errichtung des Hauses wird ein ebenfalls notariell zu beurkundender Werkvertrag geschlossen. Bestandteil dieses Werkvertrags ist eine umfangreiche Baubeschreibung, die die Materialauswahl und die Ausführungsqualität im Detail regelt. Im Festpreis ist unter anderem auch die Carportüberdachung bereits enthalten.

Als Bauherr kannst Du im Rahmen des technisch Möglichen und rechtlich Zulässigen Einfluss auf die konkrete Umsetzung der Planung nehmen, von der Grundrissanpassung über größere Sonderwünsche bis zu kleinsten Ausstattungsdetails.

Dir stehen sämtliche Gewährleistungsrechte eines privaten Bauherrn zu. Zu Deiner Sicherheit und zur Qualitätskontrolle begleitet und dokumentiert ein unabhängiger Gutachter des TÜV Süd die Bauausführung in den wichtigsten Bauphasen. Nach Baufertigstellung begleitet der Gutachter die Abnahme – das schafft Transparenz und Vertrauen und stellt Deine Investition auf eine sichere Basis.







Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

**Wohnen in einem idyllischen Umfeld, umgeben von grünen Gärten, schönen Baumbeständen und dem nahegelegenen Karlsfelder See, in einer Doppelhaushälfte oder einem Einfamilienhaus.**

Die drei einzigartigen Wohnhäuser bieten modernen Komfort und sind optimal nach Westen ausgerichtet, um den ganzen Tag über Sonne und Entspannung zu bieten.

Die durchdacht gestalteten Häuser bieten eine Fülle von Annehmlichkeiten für ein komfortables Familienleben. Das Erdgeschoss jedes Hauses bietet ein großzügiges Wohnzimmer, das nahtlos in die offene Küche übergeht. Ein elegantes Gäste-WC ist jederzeit bequem im Eingangsbereich erreichbar.

Die Obergeschosse der Häuser bieten ausreichend Platz für die individuellen Bedürfnisse Deiner Familie. Hier findest Du gemütliche Schlafzimmer und Kinderzimmer, die Platz zum Wachsen und Spielen bieten. Ein Homeoffice-Bereich ermöglicht es Dir, in Ruhe zu arbeiten. Die hochwertig ausgestatteten Badezimmer sorgen für einen frischen Start in einen ereignisreichen Tag und für angenehme Entspannung am Abend.

Die Dachgeschosse bieten zusätzliche Flexibilität für Deine Wohnbedürfnisse. Hier kannst Du entweder ein weiteres Kinderzimmer oder ein geräumiges Schlafzimmer einrichten, begleitet von einer praktischen Homeoffice-Ecke. Weitere Badezimmer bieten Komfort und Funktionalität.

Im Untergeschoss befindet sich ein Hobbyraum, in dem optional eine Sauna ihren Platz für den ganz persönlichen Spa-Bereich finden kann, ein Keller für zusätzlichen Stauraum sowie ein Raum für Hauswirtschaft und technische Einrichtungen.

Die Häuser verfügen über Außenstellplätze und Carports, die die Fahrzeuge vor den Elementen schützen. Insgesamt stehen für das Einfamilienhaus drei und jeder Doppelhaushälfte zwei Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Du hast die Möglichkeit, den Grundriss Deines Hauses nach Deinen Wünschen anzupassen und zu gestalten. Nutze die Gelegenheit, um Dein Zuhause zu einem Ort zu machen, an dem Du Dich mit Deiner ganzen Familie rundum wohlfühlst.



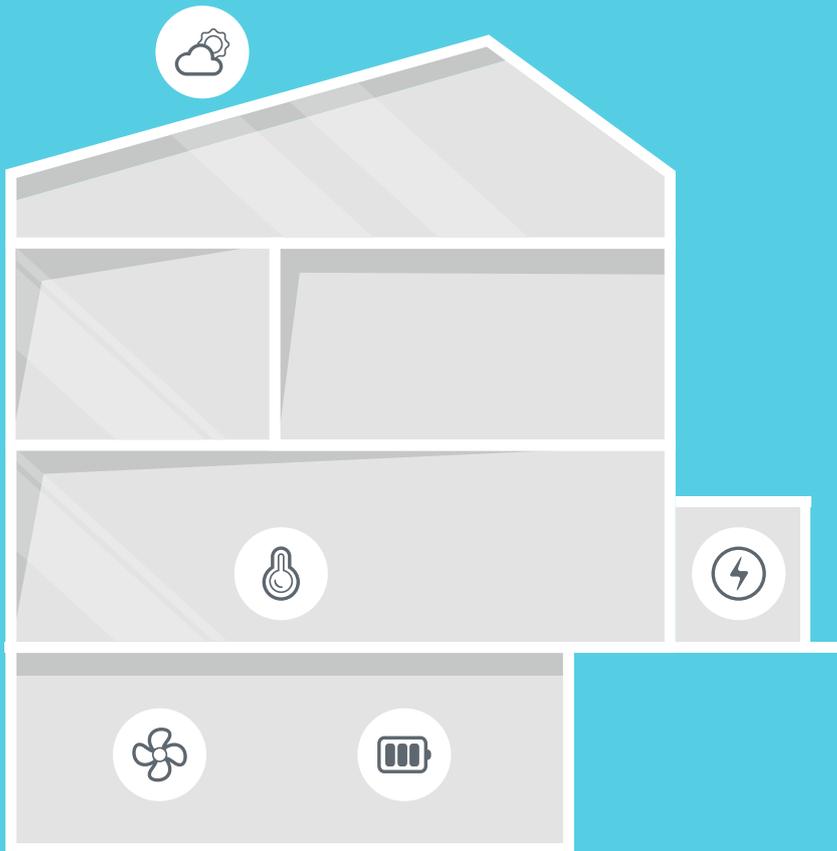
**Heimat ist kein Ort,  
Heimat ist ein Gefühl.**





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

# TECHNIK, DIE ÜBERZEUGT ...



Das wärmedämmende Ziegelmauerwerk kann die Raumfeuchtigkeit aufnehmen, speichern und wieder abgeben und wirkt wie ein natürlicher Feuchteregler.

Im Zusammenspiel mit den dreifachverglasten Fenstern und einer innen aufgestellten energieeffizienten und umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe entsteht so ein angenehmes Wohnraumklima im ganzen Haus.

A

**Klimafreundlich & zukunftssicher**  
dank wirtschaftlicher Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gebäudeenergieklasse A



**Luft-Wasser-Wärmepumpe**  
Hocheffizientes Heizungssystem mit optionaler Kühlfunktion für das perfekte Wohnklima



**Moderne Fußbodenheizung**  
mit thermostatgesteuerter Einzelraumregelung für eine angenehme Wohlfühl-atmosphäre



**Photovoltaik (optional)**  
Strom produzieren, Nebenkosten senken und gleichzeitig die Umwelt schonen. Leerrohe sind bereits vorbereitet



**Batteriespeicher (optional)**  
zur Verbesserung der Unabhängigkeit vom Stromnetz



**Vorbereitung E-Mobilität**  
Leitungen für den Anschluss einer Wallbox sind bereits gelegt

# ... DESIGN, DAS BEGEISTERT



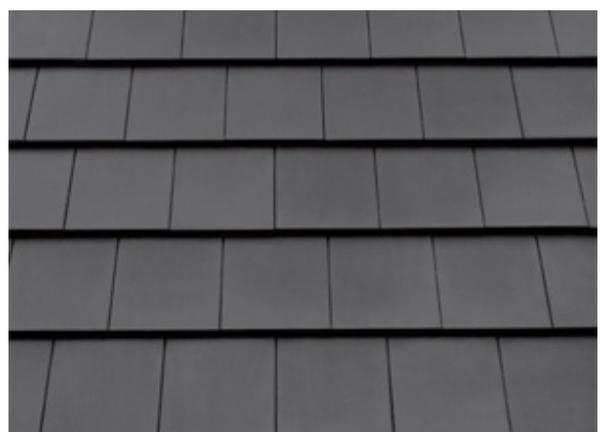
**Eingangstüre** mit klarer Designsprache als einladendes Element für Dein Zuhause



**Kunststofffenster** mit besten Dämmeigenschaften nach Farbkonzept des Architekten



**Videogegensprechanlage** für Sicherheit und höchsten Komfort



**Dachsteine** in Anthrazit mit der klaren Linieneinführung eines Architekturdesign-Klassikers





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

# Dein Haus. Dein Stil.

Unsere durchdachte Planung gewährt umfangreiche Freiheiten bei der Gestaltung des Innenausbaus. Eine breite Palette von Ausstattungs- und Materialoptionen bietet für jeden die Möglichkeit den eigenen Stil zu verwirklichen.

Wir arbeiten mit renommierten Herstellern, wie zum Beispiel Kaldewei, Vigour und Grohe, deren Sanitärgegenstände und Armaturen höchste Qualitätsstandards erfüllen und für beeindruckenden Komfort sorgen.

Für den eleganten Eichen-Dielenboden, der in allen Wohn- und Schlafräumen, Fluren, der Küche sowie dem Hobbyraum verlegt wird, und den individuellen Feinsteinzeugbelägen in den Bädern an Wand und Boden, stehen Dir eine breite Palette an Farbvarianten und Oberflächen zur Auswahl.



Abbildungen zum Teil symbolisch und ggfs. aufpreispflichtig. Maßgeblich ist die in der Baubeschreibung festgelegte Ausstattung.





Unverbindliche Illustration – enthält ggfs. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

Ob Wirtschaft, Bildung, Infrastruktur oder Sicherheit: München ist eine „Bilderbuchstadt“, so auch die New York Times, eine weltoffene Metropole mit besten Zukunftsperspektiven.

Die Metropolregion München gehört zu den attraktivsten Wirtschaftsräumen Europas (mit der höchsten Kaufkraft im Großstadtvergleich).

Die Branchenvielfalt und der ausgewogene Mix aus Großunternehmen, Mittelstand und Handwerk sorgen für ein innovatives Umfeld und eine stabile Wirtschaftsstruktur.

Dies macht den Großraum München zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort, der sogar in den letzten beiden Jahren noch Zuwächse verzeichnen konnte und hohe Investitionssummen aufweist.

Im deutschlandweiten „Städteranking“ des IW-Instituts liegt München in Sachen Wirtschaftsniveau und -dynamik auf Rang eins.

Als zweitgrößter Hochschulstandort Deutschlands bietet die Landeshauptstadt Talenten aus der ganzen Welt ein dynamisches, innovatives Umfeld, allein die TUM hat bislang bereits 16 Nobelpreisträger in Physik, Chemie und Medizin hervorgebracht.

Gerade auf junge, gut ausgebildete Arbeitskräfte wirkt die bayerische Metropole wie ein Magnet und ist als Wohnort stark nachgefragt.

Prognosen zu wirtschaftlicher Anziehungskraft und Zuzug lassen auch künftig eine starke Nachfrage nach Immobilien erwarten.

Aktuell leben hier etwa 1,5 Millionen Menschen, bis 2040 sollen es über 1,8 Millionen sein.

Die hervorragende Anbindung per Flugzeug, ÖPNV, Bahn und Straße verbindet München mit Europa und der Welt.

Die Stadt hat traumhafte Kultur- und Shopping-Angebote zu bieten. Gleichzeitig ist der Freizeitfaktor unvergleichlich: In kürzester Zeit raus aus der Stadt und ab ins wunderschöne Alpenvorland.



**München.**  
Nicht Berlin.



Winterstraße 25

Schwabinger Tor

A99



Olympiapark

Schulzentrum  
Krenmoosstraße

Nymphenburger  
Schlosspark

MAN & MTU





**Die beliebte Gemeinde Karlsfeld liegt nordwestlich von München im oberbayerischen Landkreis Dachau. Benannt ist Karlsfeld nach dem zweitältesten Sohn Karl Theodor des Kurfürsten und späteren Königs Max I. Joseph in Bayern. Die einstige Siedlung hat ihre 1939 erlangte Eigenständigkeit bis heute bewahren können.**

Mit ca. 23.000 Einwohnern präsentiert sich Karlsfeld heute als attraktiver und innovativer Wohnort mit vielseitigen Möglichkeiten und in direkter Nähe zur Münchner City. Die Umgebung bietet ein hervorragendes Naherholungs- und Freizeitangebot mit gleich mehreren Seen und Parks zum Baden, Sonnen oder Picknicken direkt vor der Haustüre. So zählt der knapp 300 m entfernte Karlsfelder See zu den größten Seen in der Region. Der nahegelegene Waldschwaigsee, der Teil des Langwieder Moores ist, der Birkensee oder Eichinger Weiher an der alten Würm, bieten noch mehr Auswahl für ausgedehnte Spaziergänge und abwechslungsreiche Radtouren.

Sport wird in der Gemeinde Karlsfeld großgeschrieben. Es gibt ein breit gefächertes Angebot an Sportvereinen, die bekannte Ruderregattastrecke und mehrere Golfplätze liegen um die Ecke. Als jährliches Highlight findet rund um den Karlsfelder See das „Karlsfelder Race“ statt, eine der ältesten und beliebtesten bayerischen Triathlonveranstaltungen.

In Karlsfeld findet man ein aktives Vereinsleben, ob beim Turn- und Sportverein TSV-Karlsfeld, der Theatergruppe oder dem Karlsfelder Sinfonieorchester. Tradition hat auch das beliebte zehntägige Siedlungsfest am Karlsfelder See.

Und im Winter? Geht man natürlich zum Skifahren – vor der Haustüre. Zehn Minu-

# Karlsfeld. Perfekt zum Leben.

ten mit dem Auto entfernt, überrascht das Dachauer Land mit einem Skilift am Monte Kienader.

Neben all den überzeugenden Freizeitmöglichkeiten ist Karlsfeld führend bei der Wirtschaftsförderung. Als aufstrebende Gemeinde im Landkreis Dachau punktet Karlsfeld mit überragenden Standortfaktoren hinsichtlich Wirtschaft, Ausbildungs- und Arbeitsplätzen vor Ort mit einem vielseitigen Branchenmix.

Der Gewerbepark im Osten der Gemeinde hat sich zu einem Magneten für innovative Firmen und Hightech-Unternehmen entwickelt.

In Planung und Umsetzung befindet sich die Errichtung des Anna-Quartiers, auf dessen weitläufigem Areal im Herzen der Gemeinde ein zukunftsweisender Nutzungsmix aus Einzelhandel, Büroflächen, Gastronomie und Wohnen vorgesehen ist.

Unmittelbar an Karlsfeld grenzt das Betriebsgelände der Konzerne MAN und MTU. Auch die Arbeitsplätze von Krauss-Maffei und BMW befinden sich in räumlicher Nähe.

Mit dem neuen und modernen Ortszentrum ist Karlsfeld noch breiter aufgestellt. Neben zahlreichen niedergelassenen Ärzten, verfügt Karlsfeld über ein zentrales und modernes Gesundheitszentrum zur medizinischen Versorgung.

Familien sind bestens versorgt mit Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. Zwei Grundschulen, eine Mittelschule und die Fachoberschule FOS am Prinzenpark prägen das Ortsbild von Karlsfeld und bieten ausgezeichnete Bildungschancen.

Im Schulzentrum Krenmoosstraße befinden sich eine Grundschule und die Mittelschule sowie Kindergärten (Träger BRK und katholische Kirche) und Hort. Ebenfalls ins Schulzentrum integriert ist die Volkshochschule Karlsfeld. Im westlichen Ortsbereich nahe dem S-Bahnhof befinden sich die Verbandsgrundschule München-Karlsfeld und ein weiterer Kindergarten samt Hort.

Eine Realschule und zwei Gymnasien in der angrenzenden Stadt Dachau bieten vielseitige Bildungsmöglichkeiten, die durch den Bau eines weiteren Gymnasiums (der Spatenstich erfolgte im Jahr 2022) direkt in Karlsfeld in der Nähe des Bahnhofes noch erweitert werden.

Und wenn es mal woanders hingehen soll, dann verfügt Karlsfeld über eine ideale Anbindung an den Autobahnring München, von dem sich bequem Autobahnen in alle Himmelsrichtungen erreichen lassen.

Über den S-Bahnhof ist Karlsfeld mit Dachau, Moosach, Feldmoching und Pasing verbunden. Die Münchner Innenstadt erreicht man mit der S-Bahn S2 in ca. 18 Minuten, die Kreisstadt Dachau in vier Minuten.

# Lage. Lage. Lage.



Zu Fuß		Min.	m
	Bushaltestelle Gartenstraße	2	200
1	Sport/Wellnesscenter	2	450
2	Karlsfelder See	5	550
3	Kindergarten BRK Flohzirkus	8	600
4	Grundschule Karlsfeld	9	800

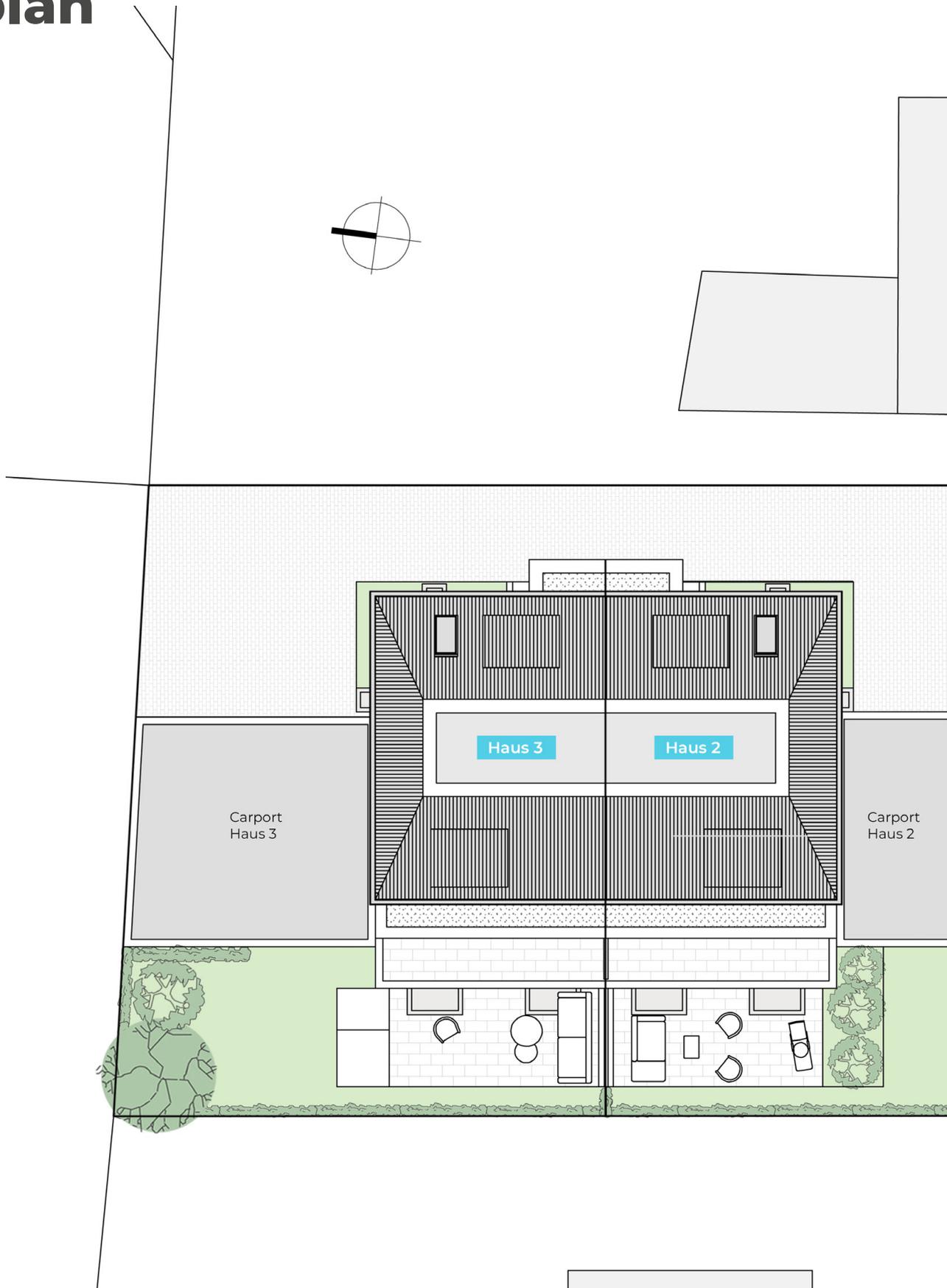
Mit dem Fahrrad		Min.	km
5	Sportpark Karlsfeld	2	0,7
6	Konditorei Fotis & Sohn	3	1,1
7	Tennisanlage am See	4	1,1
8	Montessori Schule Dachau	11	3,2
9	Fachoberschule Karlsfeld	12	3,4

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln		Min.
10	Böswirth's Bauernmarkt	2
	S-Bahn Karlsfeld	15
	Bahnhof Dachau	15
	Hauptbahnhof München	35
	Universität München	45

Mit dem Auto		Min.	km
11	Supermärkte (Aldi, Edeka)	2	0,7
	S-Bahn Karlsfeld	7	3,4
12	Klinikum Dachau	9	6,3
13	Golfplatz Eschenried	11	9,1
	Flughafen MUC	21	27,2

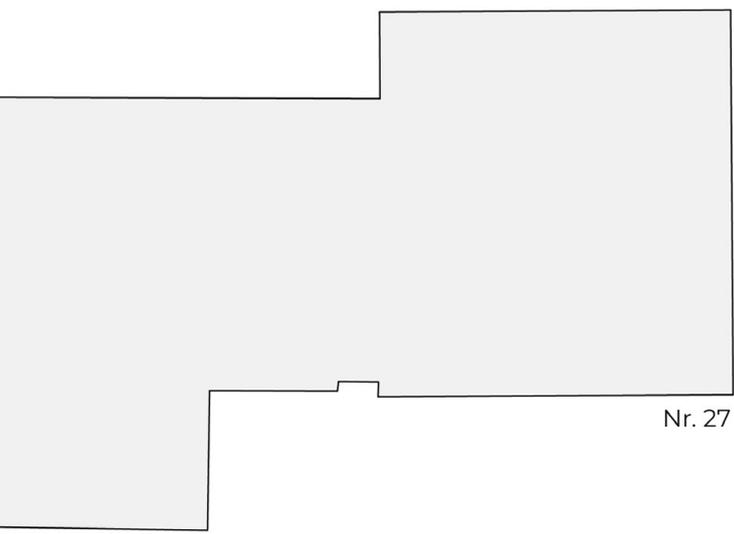


# Lageplan

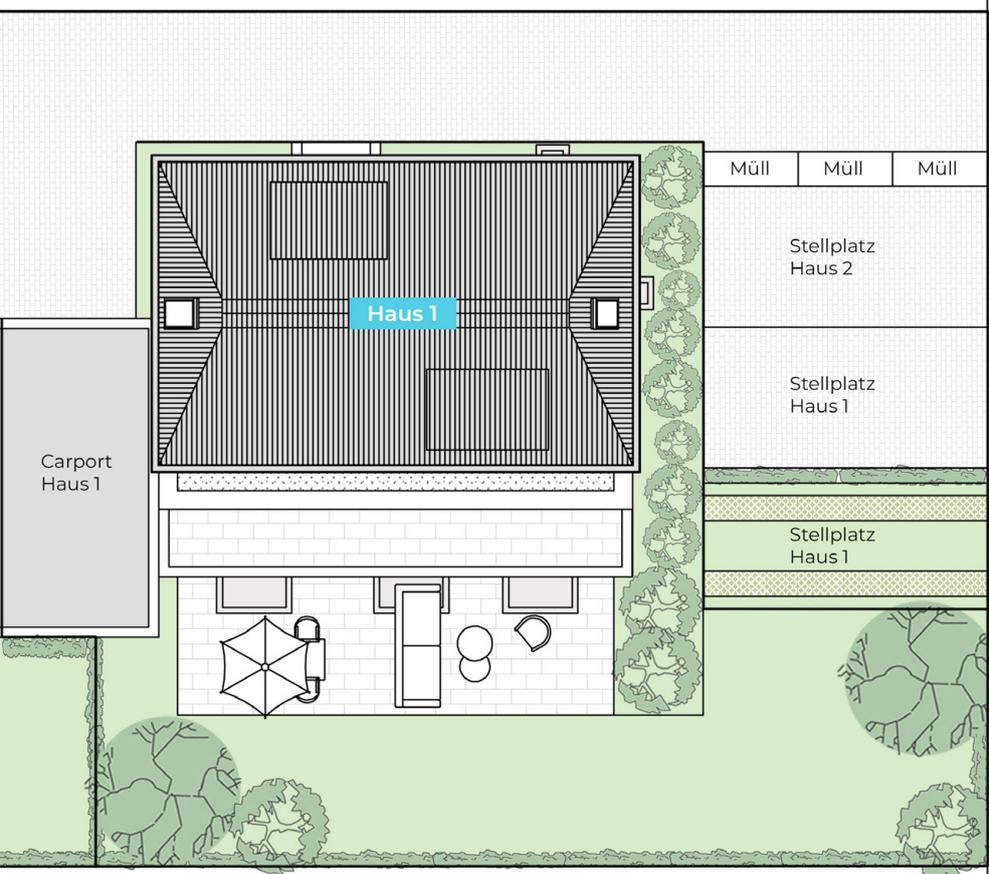


## Maßstab 1:150

Im Original-Exposé maßstabsgetreu.  
Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem  
Druck auf einem privaten Drucker hängt  
der Maßstab von der Darstellungsgröße  
des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten  
Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße  
entnehmen.



Nr. 27



Haus 1

Carport Haus 1

Müll Müll Müll

Stellplatz Haus 2

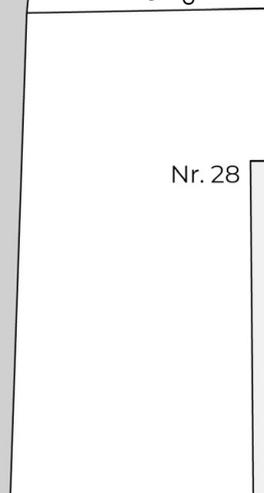
Stellplatz Haus 1

Stellplatz Haus 1

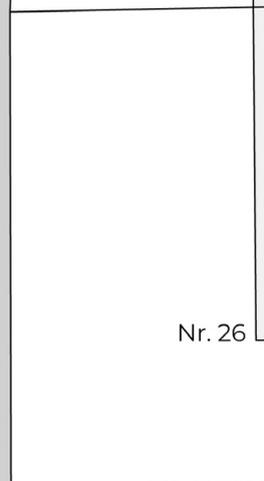
Nr. 23



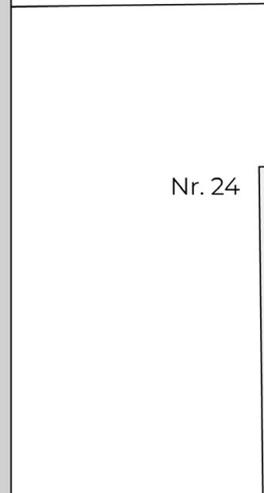
Winterstraße



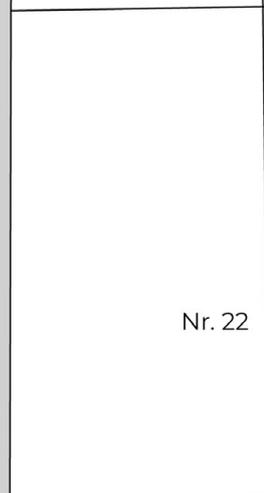
Nr. 28



Nr. 26



Nr. 24



Nr. 22

# Wohnflächen

## Haus 1

Wohnfläche	ca. 179,2 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	ca. 223,2 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 274,3 m <sup>2</sup>

## Erdgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	9,3	9,3
Kochen	14,5	14,5
Wohnen & Essen	32,5	32,5
WC	2,5	2,5
Terrasse	23,7	11,8
<b>EG gesamt</b>	<b>82,3</b>	<b>70,5</b>

## Obergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,8	12,8
Schlafen	16,2	16,2
Homeoffice (privat)	5,6	5,6
Bad	4,9	4,9
Bad	4,1	4,1
Flur	2,4	2,4
Balkon	10,3	5,1
<b>OG gesamt</b>	<b>56,1</b>	<b>50,9</b>

## Dachgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 2	20,9	17,2
Bad	4,0	4,0
<b>DG gesamt</b>	<b>24,9</b>	<b>21,2</b>

## Untergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	26,4	26,4
Bad (optional)	4,5	2,2
Flur	4,2	2,1
Abstellraum	11,7	5,9
Technik	13,1	
<b>UG gesamt</b>	<b>59,9</b>	<b>36,6</b>

Auf die Wohnfläche werden, soweit vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss voll sowie optionale Bäder, Flure und Abstellräume im Untergeschoss, Terrassen, Balkone und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.

Haus 2	
Wohnfläche	ca. 148,2 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	ca. 190,9 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 180,3 m <sup>2</sup>

#### Erdgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	3,8	3,8
Kochen	12,6	12,6
Wohnen & Essen	31,5	31,5
WC	1,9	1,9
Terrasse	14,9	7,4
<b>EG gesamt</b>	<b>64,6</b>	<b>57,2</b>

#### Obergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,4	12,4
Kind 2	13,9	13,9
Bad	7,5	7,5
Homeoffice	5,6	5,6
Flur	3,7	3,7
Balkon	6,8	3,4
<b>OG gesamt</b>	<b>49,9</b>	<b>46,5</b>

#### Dachgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Schlafen	21,4	18,8
Bad	4,4	4,4
<b>DG gesamt</b>	<b>25,8</b>	<b>23,1</b>

#### Untergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	13,5	13,5
Hauswirtschaftsraum	6,6	
Abstellraum	10,9	5,5
Flur	4,9	2,4
Technik	14,8	
<b>UG gesamt</b>	<b>50,6</b>	<b>21,4</b>

Haus 3	
Wohnfläche	ca. 148,0 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	ca. 190,7 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 249,3 m <sup>2</sup>

#### Erdgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	3,8	3,8
Kochen	12,6	12,6
Wohnen & Essen	31,5	31,5
WC	1,9	1,9
Terrasse	14,9	7,4
<b>EG gesamt</b>	<b>64,6</b>	<b>57,2</b>

#### Obergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,3	12,3
Schlafen	19,9	19,9
Bad	7,5	7,5
Flur	3,7	3,7
Balkon	6,8	3,4
<b>OG gesamt</b>	<b>50,2</b>	<b>46,8</b>

#### Dachgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 2	11,7	10,5
Home Office	7,8	6,4
Bad	4,4	4,4
Flur	1,4	1,4
<b>DG gesamt</b>	<b>25,3</b>	<b>22,7</b>

#### Untergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	13,5	13,5
Hauswirtschaft	6,6	
Abstellraum	10,9	5,5
Flur	4,9	2,4
Technik	14,8	
<b>UG gesamt</b>	<b>50,6</b>	<b>21,4</b>

# Erdgeschoss Haus 1



## Haus1 – EG

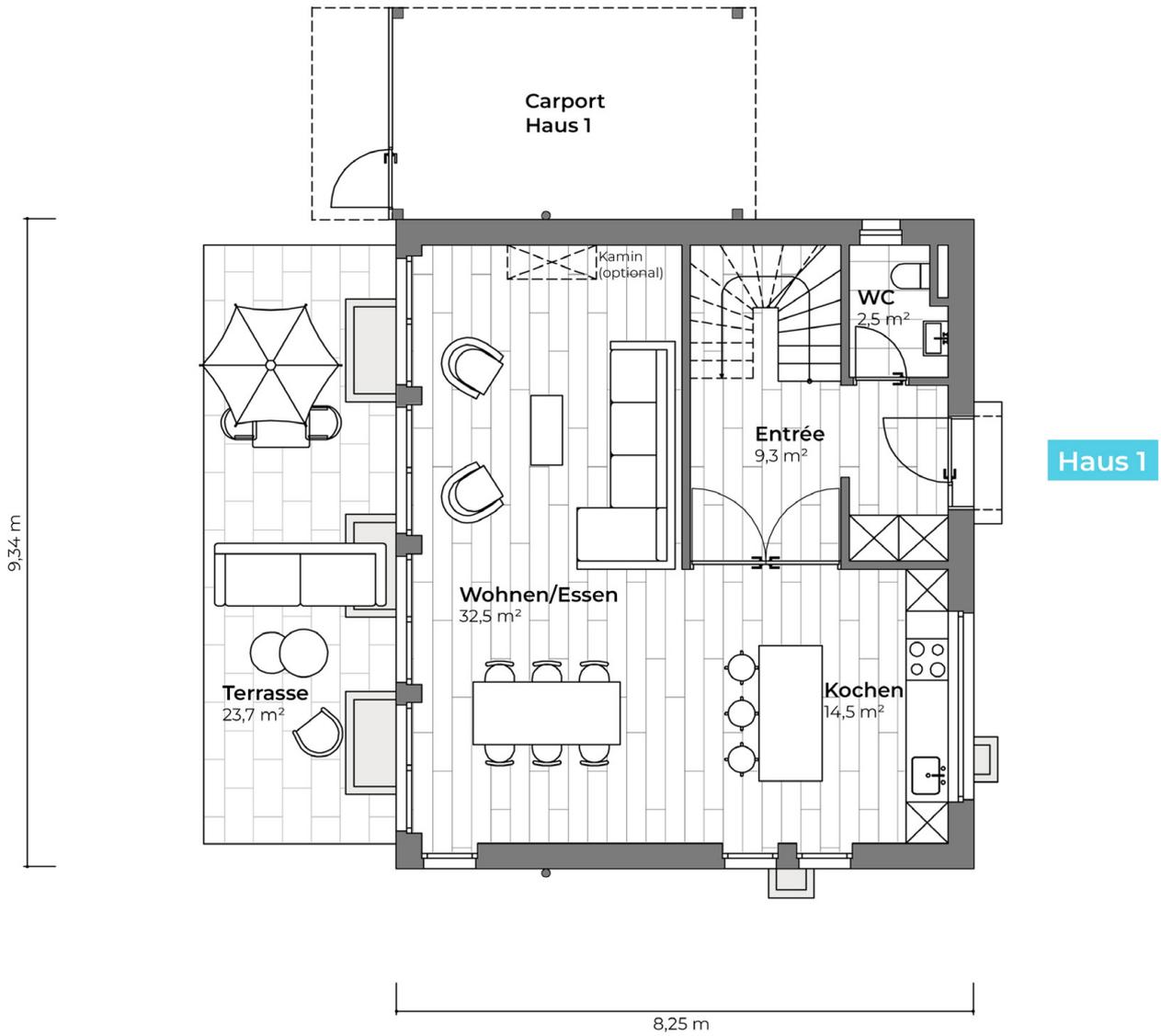
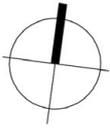
	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	9,3	9,3
Kochen	14,5	14,5
Wohnen & Essen	32,5	32,5
WC	2,5	2,5
Terrasse	23,7	11,8
<b>EG gesamt</b>	<b>82,3</b>	<b>70,5</b>

### Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden, soweit vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss voll sowie optionale Bäder, Flure und Abstellräume im Untergeschoss, Terrassen, Balkone und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



# Obergeschoss Haus 1



## Haus1 – OG

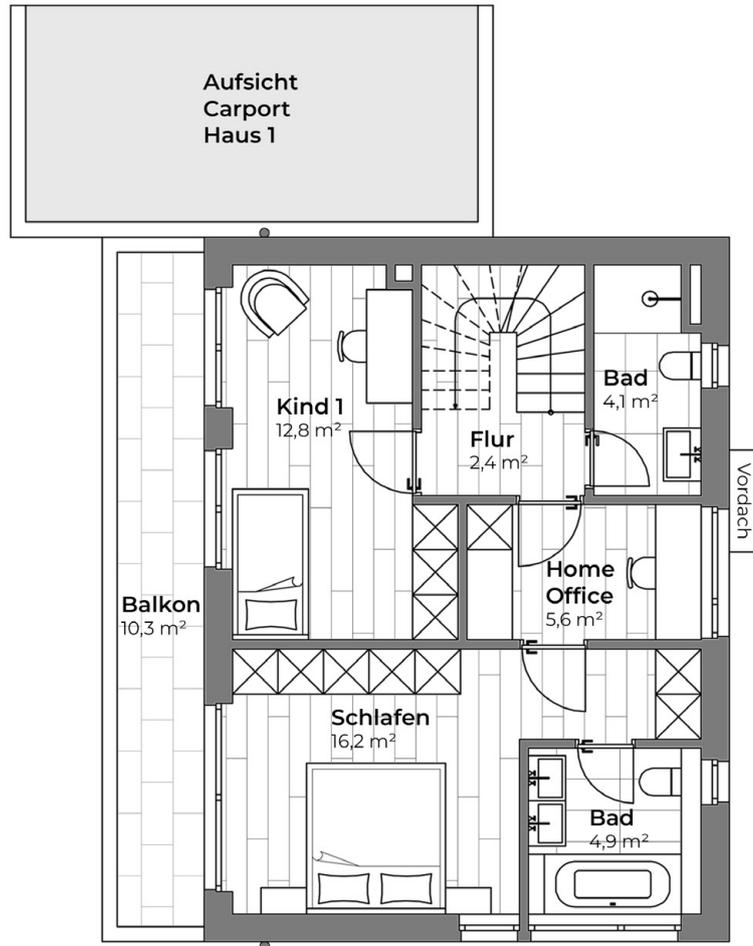
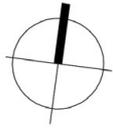
	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,8	12,8
Schlafen	16,2	16,2
Homeoffice (privat)	5,6	5,6
Bad	4,9	4,9
Bad	4,1	4,1
Flur	2,4	2,4
Balkon	10,3	5,1
<b>OG gesamt</b>	<b>56,1</b>	<b>50,9</b>

### Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden, soweit vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss voll sowie optionale Bäder, Flure und Abstellräume im Untergeschoss, Terrassen, Balkone und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



Haus 1

# Dachgeschoss Haus 1



## Haus1 – DG

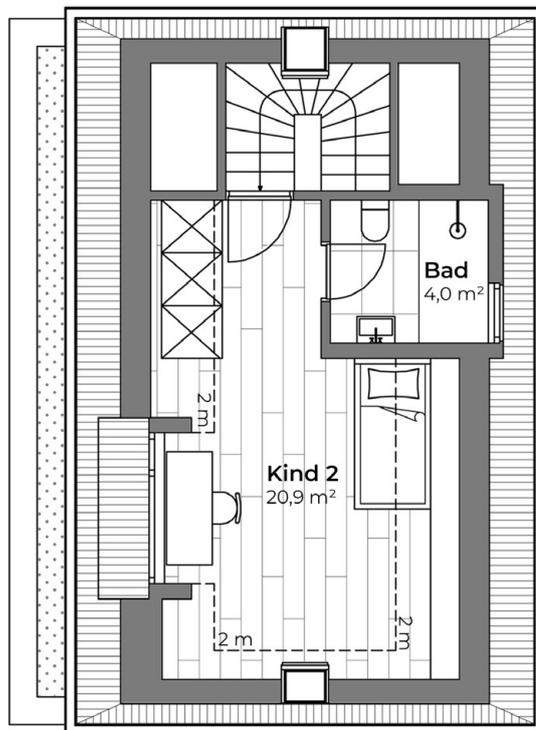
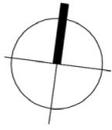
	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 2	20,9	17,2
Bad	4,0	4,0
<b>DG gesamt</b>	<b>24,9</b>	<b>21,2</b>

### Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden, soweit vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss voll sowie optionale Bäder, Flure und Abstellräume im Untergeschoss, Terrassen, Balkone und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



Haus 1

# Untergeschoss Haus 1



Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

## Haus1 – UG

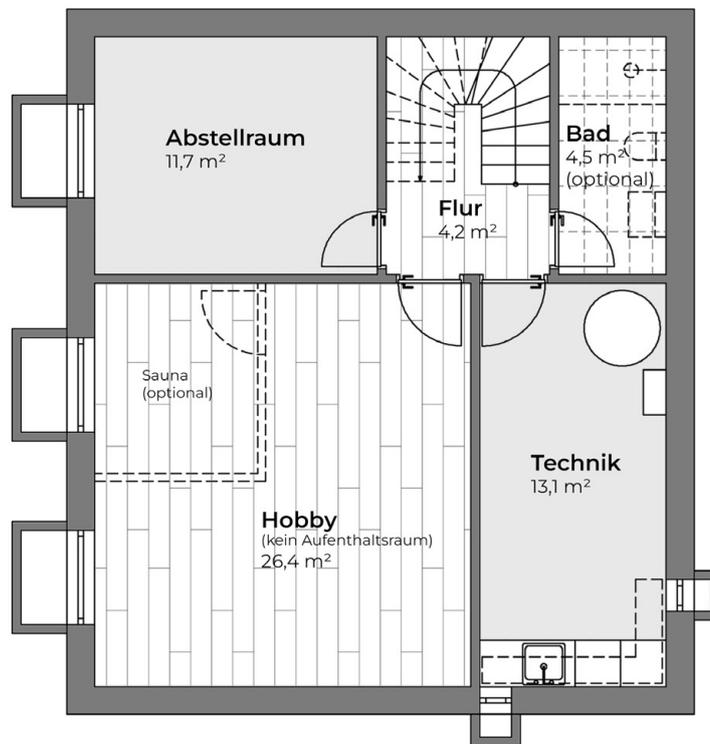
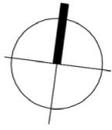
	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	26,4	26,4
Bad (optional)	4,5	2,2
Flur	4,2	2,1
Abstellraum	11,7	5,9
Technik	13,1	
<b>UG gesamt</b>	<b>59,9</b>	<b>36,6</b>

### Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden, soweit vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss voll sowie optionale Bäder, Flure und Abstellräume im Untergeschoss, Terrassen, Balkone und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



Haus 1





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

# Erdgeschoss Haus 2/Haus 3



Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. auf preispflichtige Sonderausstattung.

## Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden, soweit vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss voll sowie optionale Bäder, Flure und Abstellräume im Untergeschoss, Terrassen, Balkone und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

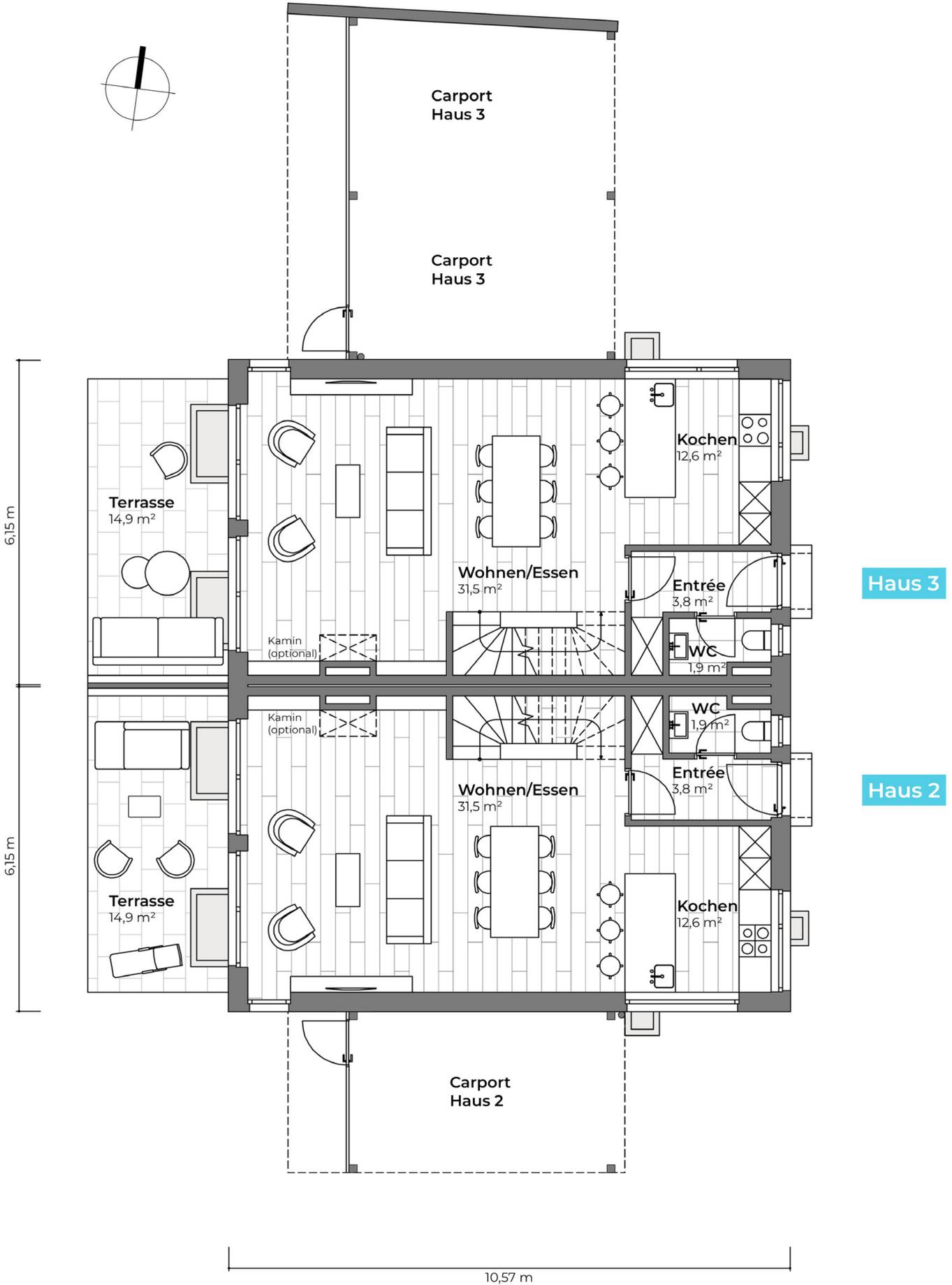
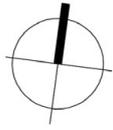
Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.

## Haus 3 – EG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	3,8	3,8
Kochen	12,6	12,6
Wohnen & Essen	31,5	31,5
WC	1,9	1,9
Terrasse	14,9	7,4
<b>EG gesamt</b>	<b>64,6</b>	<b>57,2</b>

## Haus 2 – EG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	3,8	3,8
Kochen	12,6	12,6
Wohnen & Essen	31,5	31,5
WC	1,9	1,9
Terrasse	14,9	7,4
<b>EG gesamt</b>	<b>64,6</b>	<b>57,2</b>



Haus 3

Haus 2

# Obergeschoss Haus 2/Haus 3



## Haus 3 – OG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,3	12,3
Schlafen	19,9	19,9
Bad	7,5	7,5
Flur	3,7	3,7
Balkon	6,8	3,4
<b>OG gesamt</b>	<b>50,2</b>	<b>46,8</b>

## Haus 2 – OG

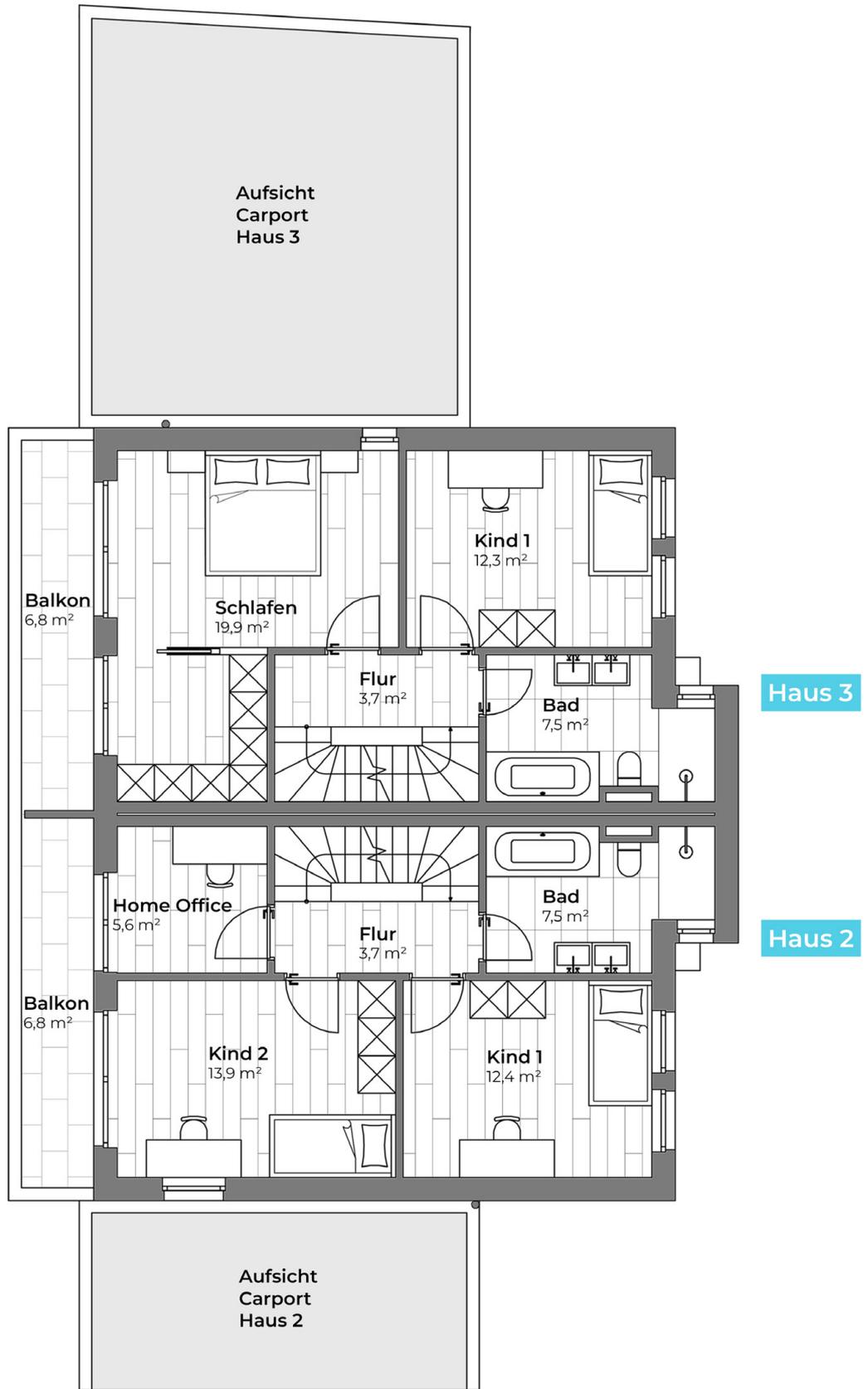
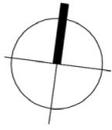
	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,4	12,4
Kind 2	13,9	13,9
Bad	7,5	7,5
Homeoffice	5,6	5,6
Flur	3,7	3,7
Balkon	6,8	3,4
<b>OG gesamt</b>	<b>49,9</b>	<b>46,5</b>

### Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden, soweit vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss voll sowie optionale Bäder, Flure und Abstellräume im Untergeschoss, Terrassen, Balkone und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



# Dachgeschoss Haus 2/Haus 3



## Haus 3 – DG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 2	11,7	10,5
Home Office	7,8	6,4
Bad	4,4	4,4
Flur	1,4	1,4
<b>DG gesamt</b>	<b>25,3</b>	<b>22,7</b>

## Haus 2 – DG

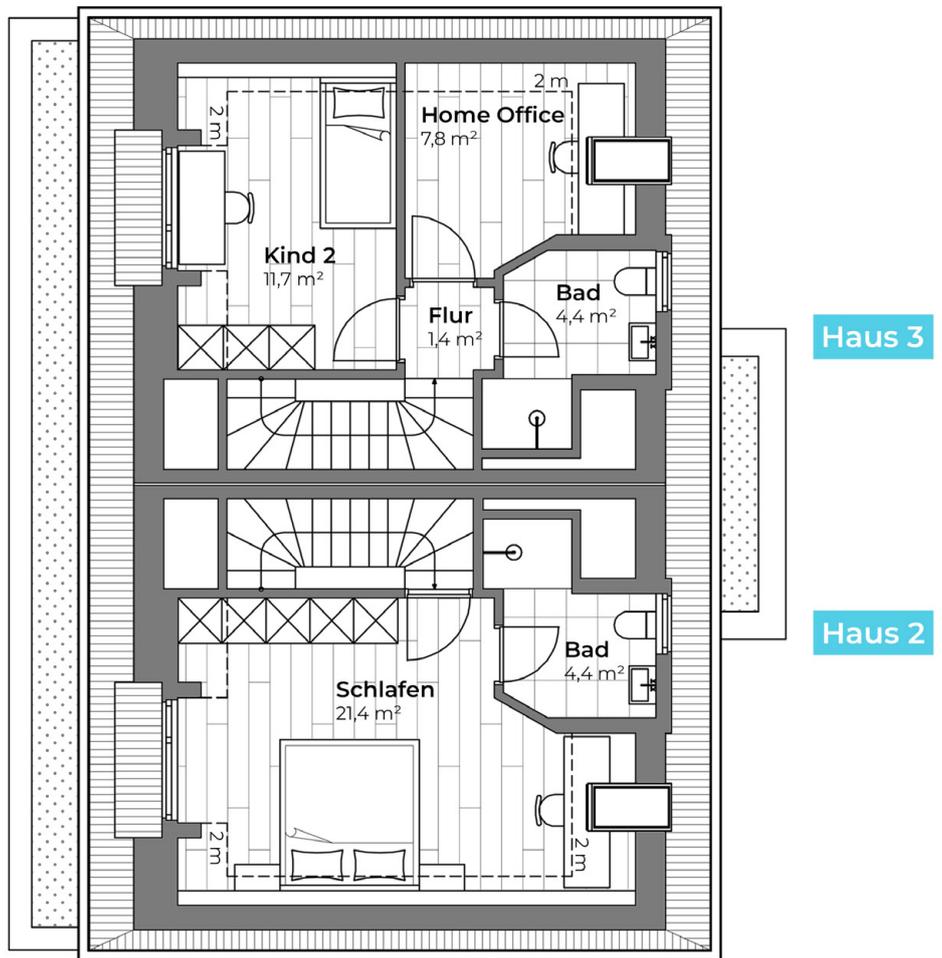
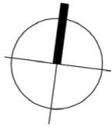
	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Schlafen	21,4	18,8
Bad	4,4	4,4
<b>DG gesamt</b>	<b>25,8</b>	<b>23,1</b>

### Maßstab 1 : 100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden, soweit vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss voll sowie optionale Bäder, Flure und Abstellräume im Untergeschoss, Terrassen, Balkone und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



# Untergeschoss Haus 2/Haus 3



Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

## Haus 3 – UG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	13,5	13,5
Hauswirtschaft	6,6	
Abstellraum	10,9	5,5
Flur	4,9	2,4
Technik	14,8	
<b>UG gesamt</b>	<b>50,6</b>	<b>21,4</b>

## Haus 2 – UG

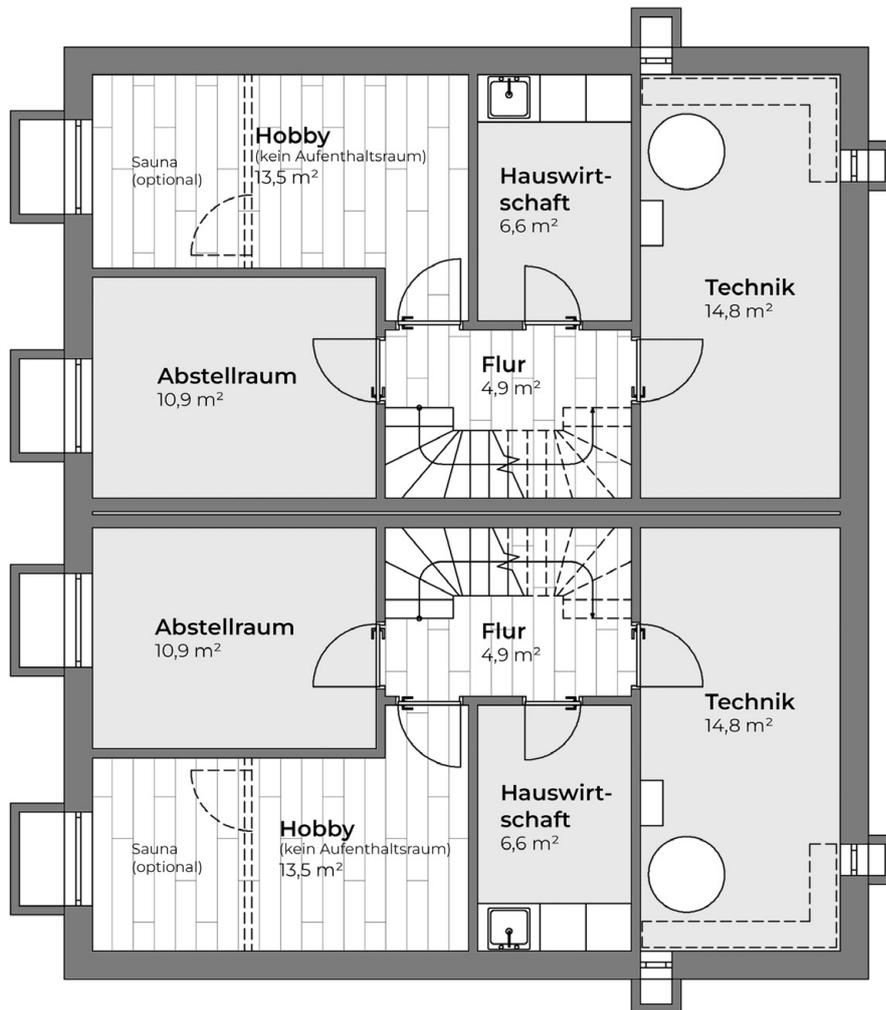
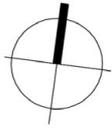
	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	13,5	13,5
Hauswirtschaftsraum	6,6	
Abstellraum	10,9	5,5
Flur	4,9	2,4
Technik	14,8	
<b>UG gesamt</b>	<b>50,6</b>	<b>21,4</b>

### Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden, soweit vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss voll sowie optionale Bäder, Flure und Abstellräume im Untergeschoss, Terrassen, Balkone und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



Haus 3

Haus 2





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

#### **Bildnachweis**

##### **Schwarzplan (Seite U2)**

© OpenStreetMap [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright) (CC By-SA)

##### **München Panorama (Seite 22)**

© Michael Fleischmann - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

##### **Vier Surfer (Seite 22)**

© Michael Eichhammer - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

##### **Olympic Park Munich (Seite 22)**

© fabio - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

##### **Frauenkirche (Seite 23)**

© Rockafox - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

##### **Mikrolagenkarte (Seite 29)**

© Mapbox, © OpenStreetMap [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright)

#### **Angabenvorbehalt**

Der Inhalt dieses Exposé entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposé wird keine Haftung übernommen.

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Dies gilt insbesondere für die dargestellte Freiflächen- und Außengestaltung, Ausstattung und Einrichtungsgegenstände sowie die Möbel- und Sanitärausstattung in den Grundrissen.

Die maßgebliche Beschaffenheit des Vertragsgegenstands richtet sich ausschließlich nach dem notariellen Kauf- und Werkvertrag. Für Abbildungen und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2023 (0082.0-v1)

**ANSPRUCHSVOLL WOHNEN,  
ZEITGEMÄSS LEBEN.**

**Eisbach Homes GmbH**  
Pilotstraße 4  
80538 München

T 089 6931 464-00  
[info@eisbach-homes.de](mailto:info@eisbach-homes.de)

**Geschäftsführer**  
Michael Fürstenberg  
Christoph Dammert

**Sitz der Gesellschaft**  
München

**Handelsregister**  
HRB 257729  
Amtsgericht München

[eisbach-homes.de](https://eisbach-homes.de)