

RATIO IVV GMBH



MÜNCHEN - UNTERMENZING - STROMEYERSTRASSE 10

4 DOPPELHAUSHÄLFEN MIT GARTEN, TERRASSE, STELLPLATZ & GARAGE



„Nicht da ist man daheim,
wo man seinen Wohnsitz hat, sondern wo
man verstanden wird.“

- *Christian Morgenstern (1871-1914) -*
deutscher Schriftsteller, Dramaturg, Journalist und Übersetzer



AUSFÜHRENDE BAUFIRMA



ARCHITEKTUR
PLANUNG & KONZEPTION



BERATUNG, VERKAUF
& FINANZIERUNG



FINANZIERUNG



GRAFIK, LAYOUT & DESIGN



BEMUSTERUNG - BODEN-
BELÄGE; PARKETT, VINYL, etc.



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



BEMUSTERUNG - SANITÄRAN-
LAGEN, ARMATUREN, etc.

| | | | |
|----|--|----|---------------------------------|
| 03 | VORWORT | 22 | ANSICHT SÜDOST (HAUS 1 UND 2) |
| 04 | PARTNER | 23 | ANSICHT SÜDWEST (HAUS 1) |
| 05 | INHALTSVERZEICHNIS | 24 | ANSICHT NORDOST (HAU 2) |
| 08 | DAS PROJEKT | 26 | GRUNDRISS UG (HAUS 3 UND 4) |
| 09 | DAS GRUNDSTÜCK IN UNTERMENZING | 27 | GRUNDRISS EG (HAUS 3 UND 4) |
| 10 | AUSSTATTUNG UND BAUWEISE | 28 | GRUNDRISS OG (HAUS 3 UND 4) |
| 11 | KAUFPREIS | 29 | GRUNDRISS DG (HAUS 3 UND 4) |
| 12 | BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG / BAUPLATZ | 30 | ANSICHT NORDWEST (HAUS 3 UND 4) |
| 13 | BAUUNTERNEHMEN / BERATUNG / VERKAUF/ BAUFINANZIERUNG | 31 | ANSICHT SÜDOST (HAUS 3 UND 4) |
| 14 | VISUALISIERUNG 1 (INNEN) | 32 | ANSICHT SÜDWEST (HAUS 3) |
| 15 | VISUALISIERUNG 2 (INNEN) | 33 | ANSICHT NORDOST (HAUS 4) |
| 16 | GRUNDSTÜCK / LAGEPLAN | 34 | SCHNITT SÜDOST (HAUS 1 UND 2) |
| 17 | GRUNDRISS UG (HAUS 1 UND 2) | 35 | SCHNITT NORDOST (HAUS 2) |
| 18 | GRUNDRISS EG (HAUS 1 UND 2) | 36 | SCHNITT SÜDOST (HAUS 3 UND 4) |
| 19 | GRUNDRISS OG (HAUS 1 UND 2) | 37 | REFERENZEN |
| 20 | GRUNDRISS DG (HAUS 1 UND 2) | 38 | IMPRESSUM |
| 21 | ANSICHT NORDWEST (HAUS 1 UND 2) | | NOTIZEN |

MÜNCHEN
UNTERMENZING
STROMEYERSTRASSE





WOHLFÜHLOASEN AM RANDE DER METROPOLE MÜNCHEN

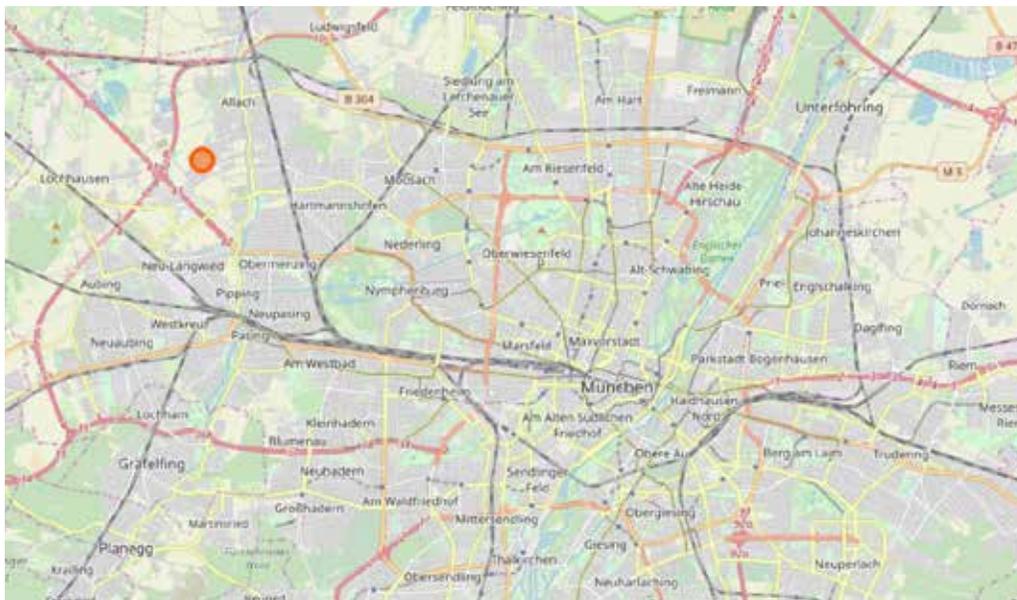
Finden Sie Ihren ganz persönlichen Wohntraum in einem der zwei neu entstehenden Doppelhäuser in bezaubernder Wohnlage in Untermenzing. In den vier energieeffizienten Doppelhaus-Einheiten vereinen sich idyllische Lage, außergewöhnliche Werthaltigkeit und modernes Design mit einem attraktiven Preis. Das Bauprojekt in der Stromeyerstraße 10 ist für junge Familien, Paare und Senioren konzipiert. Bodentiefe Glasfronten im Erd- und Obergeschoss sorgen für helle und lichtdurchflutete Räumlichkeiten, in denen man sich wohlfühlt und die eine atemberaubende Perspektive präsentieren.

STILVOLLE EIGENHEIME MIT EXKLUSIVEM AMBIENTE

Jede Immobilie wird als Effizienzhaus in massiver Ziegelbauweise und mit Photovoltaik-Anlage angeboten. Die beiden Häuser bieten hervorragende Standards wie hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen renommierter Markenhersteller, optisch ansprechende Boden- und Wandbeläge, elektrische Rollläden mit Aufschiebe Schutz, qualitätssichere Rauchwarnmelder in allen Räumlichkeiten sowie moderne Türkonzepte. Der strahlend helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit offener Küche ist als Zentrum für ein gemütliches Miteinander gedacht, von hier kommt man zum herrlichen Garten und der einladenden Sonnenterrasse. Im Obergeschoss befinden sich Elternschlaf-

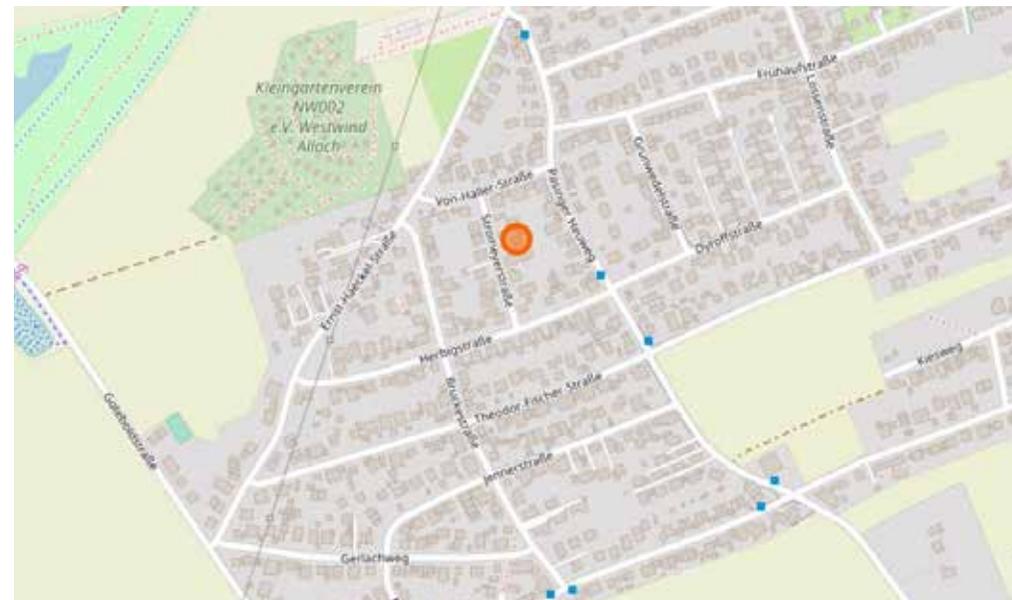


bereich und das Kinder- und Jugendzimmer. Dazu ein komfortabel eingerichtetes Familienbad mit barrierefreier Dusche. Als Gästezimmer, Studio oder Arbeitszimmer lässt sich der gemütliche Raum im Dachgeschoss nutzen. Die Garage mit elektrischem Torantrieb bietet Unterstell- und Abstellmöglichkeit für Fahrzeug und mehr. Im Untergeschoss befindet sich neben dem Wasch- und Abstellraum noch genügend Platz, um einen Werkstatt-, Sport-, Party- oder Saunabereich einzurichten. Umgeben von Wurm und Grüngürtel lässt sich schnell vergessen, dass Untermenzing der Stadtteil einer Millionenmetropole ist. Der freundliche Stadtteil Allach-Untermenzing dient Ihnen als



UNTERMENZING – EIN ZUHAUSE INMITTEN IDYLLISCHER ERHOLUNGLANDSCHAFTEN

perfekter Ausgangspunkt für kulturelle Events in der Münchener City, Messebesuche, Fußballspiele und Konzerte in der Allianz-Arena oder im Olympia-Park. Dazu gelangen Sie über die A 95 oder die A 8 innerhalb von nur einer Stunde in die bayerische Alpenregion. Untermerzing zeichnet sich durch eine gut durchdachte Infrastruktur aus und dank der flexiblen Verkehrsanbindung an die B 304 sind Sie via Allacher Straße und Dachauer Straße in rund 20 Minuten in der Münchener City. Wahlweise bringt Sie die S 2 in die Innenstadt. Genießen Sie den Vorteil kurzer Wege und verbringen Sie Ihre Freizeit in Ihrem Eigenheim inmitten eines Naturparadieses.



TRAUMHAFT LEBEN AN DER WÜRM

Zu den Lieblingsausflugszielen der Untermerzinger gehören vor allem der Ammersee sowie der Starnberger See mit dem atemberaubenden Alpenpanorama. In Untermerzing finden sich zahlreiche Kinder-Betreuungsangebote und Schulen für alle Altersklassen. Wählen Sie für die Kleinsten zwischen Villa Kunterbunt oder dem Kindergarten St. Martin. Schicken Sie die Großen auf die Grundschule an der Pfarrer-Grimm-Straße oder auf die Haldenberger Grundschule. Darüber hinaus verfügt Untermerzing über weiterführende Schulen wie die Mittelschule Allach oder das Louise-Schröder-Gymnasium. Auf kurzen Wegen lassen sich überdies Ärzte und Apotheken, Bankfilialen, Discounter, Bäckereien und Restaurants aufsuchen.



- Vollunterkellerung (WU Beton)
- Gas-Brennwertkessel
- Wärmedämmendes, energiesparendes Außenwandsystem (Ziegelmauerwerk)
- Innenwände aus Ziegel und Trockenbau
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Dach mit Sparrenvoldämmung
- 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
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Terrassen und Gärten bei allen Doppelhaushälften
- Anschluss für einen Kamin im Wohnzimmer
- Großzügiger Hobbyraum im Keller
- Außenanlagen inkl. Zaun
- Elektrisches Garagentor
- Video-Türsprechanlage

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 inkl. 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 Entsorgungsleitungen
- Hausanschlüsse für: Gas, Wasser, Strom, TV und Telefon/Internet

TEIL B

- Vollunterkellerung (WU Beton)
- Gas-Brennwertkessel
- Wärmedämmendes, energiesparendes Außenwandsystem (Ziegelmauerwerk)
- Innenwände aus Ziegel und Trockenbau
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Dach mit Sparrenvoldämmung
- Inklusive Dachausbau
- Fußbodenheizung im EG, OG und DG, sowie im Hobbyraum und Flur im Keller
- 3-fach verglaste Kunststoffenster 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
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Terrassen und Gärten bei allen Erdgeschoßwohnungen
- Anschluss für einen Kamin im Wohnzimmer
- Großzügiger Hobbyraum im Keller
- Außenanlagen inkl. Zaun
- Elektrisches Garagentor
- Video-Türsprechanlage

GRUNDSTÜCK

HAUS

BAUBEGINN

Vorgesehener Baubeginn ist
HERBST 2020



FERTIGSTELLUNG

Die Bezugfertigung erfolgt
innerhalb von 12-15 Monaten

BAUPLATZ

Stromeyerstraße 10,
80999 München



Wilfried Gräser

Gabriele-Münter-Straße 5
82110 Germering

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

Tauscherstraße 3
86154 Augsburg

IHR ANSPRECHPARTNER

Florin Plesca
0178 - 532 04 31

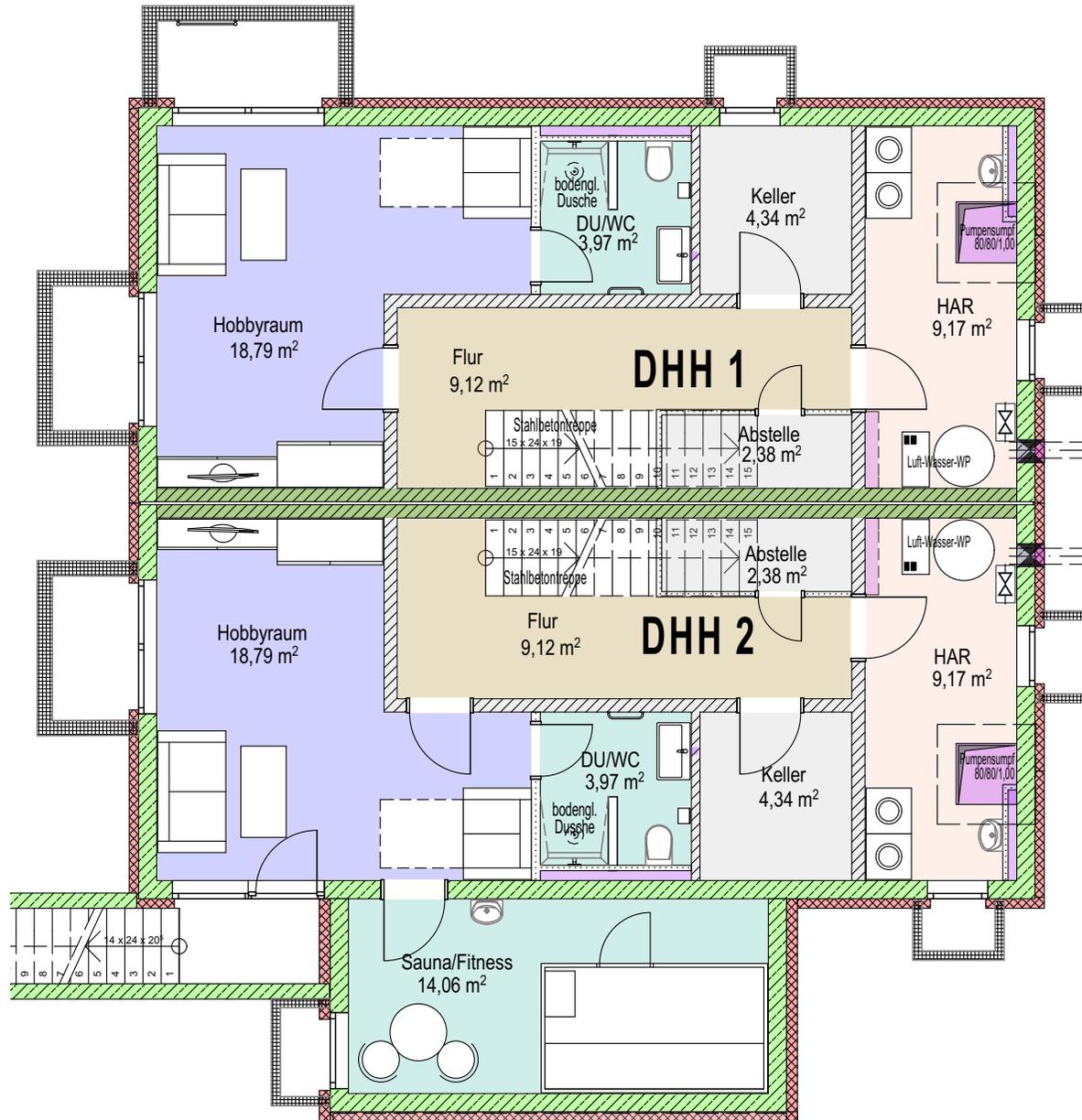


Einrichtungsbeispiel - Möbel & Zubehör nicht enthalten





Grundriss Kellergeschoss



DOPPELHAUSHÄLFTE 1

| | |
|-------------|----------------------|
| Flur: | 4,56 m ² |
| Abstelle: | 1,19 m ² |
| Hobbyraum: | 9,39 m ² |
| DU/WC: | 1,98 m ² |
| gesamte WF: | 17,12 m ² |

DOPPELHAUSHÄLFTE 2

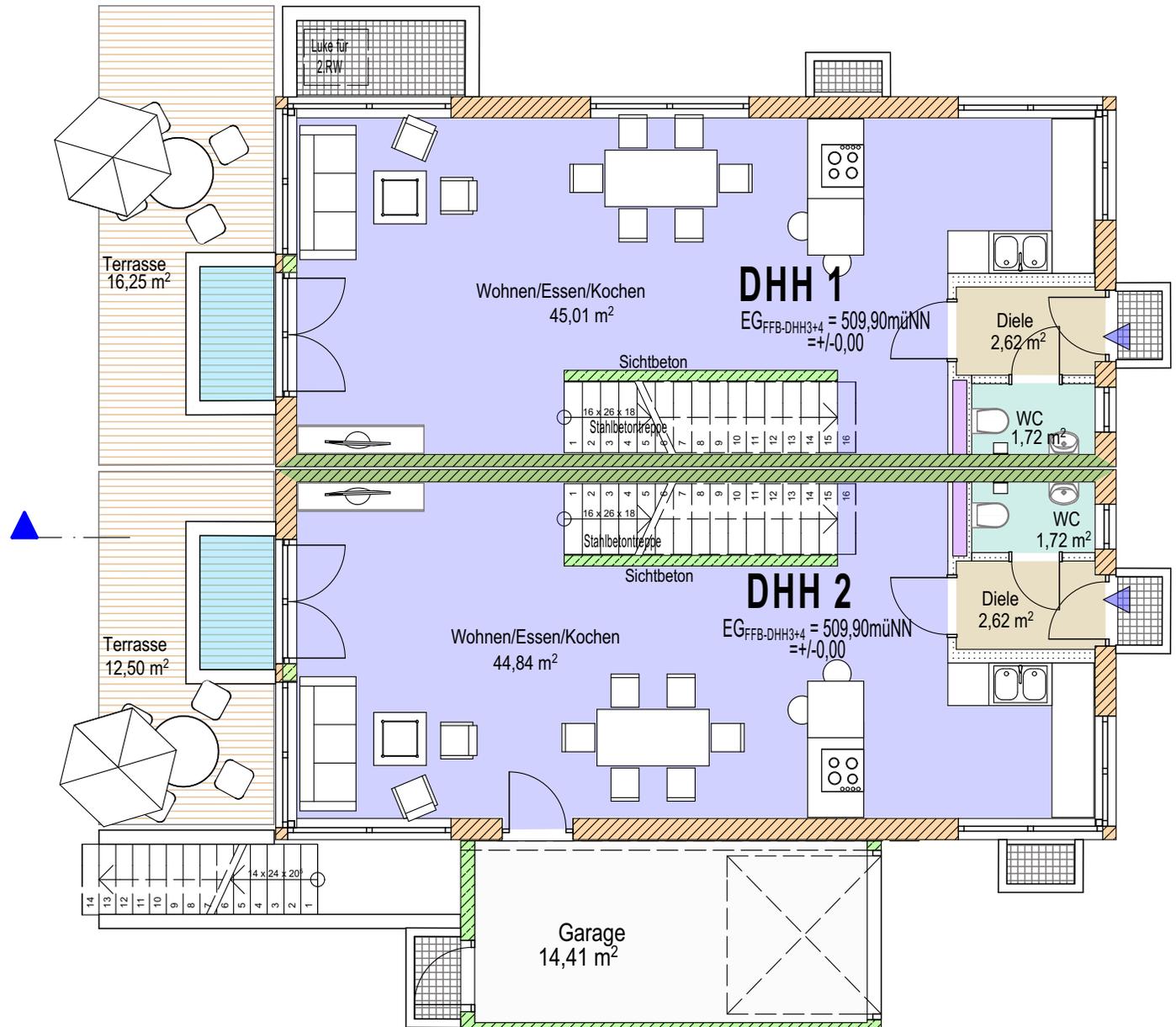
| | |
|----------------|----------------------|
| Flur: | 4,56 m ² |
| Abstelle: | 1,19 m ² |
| Hobbyraum: | 9,39 m ² |
| DU/WC: | 1,98 m ² |
| Sauna/Fitness: | 7,03 m ² |
| gesamte WF: | 24,15 m ² |

DOPPELHAUSHÄLFTE 1

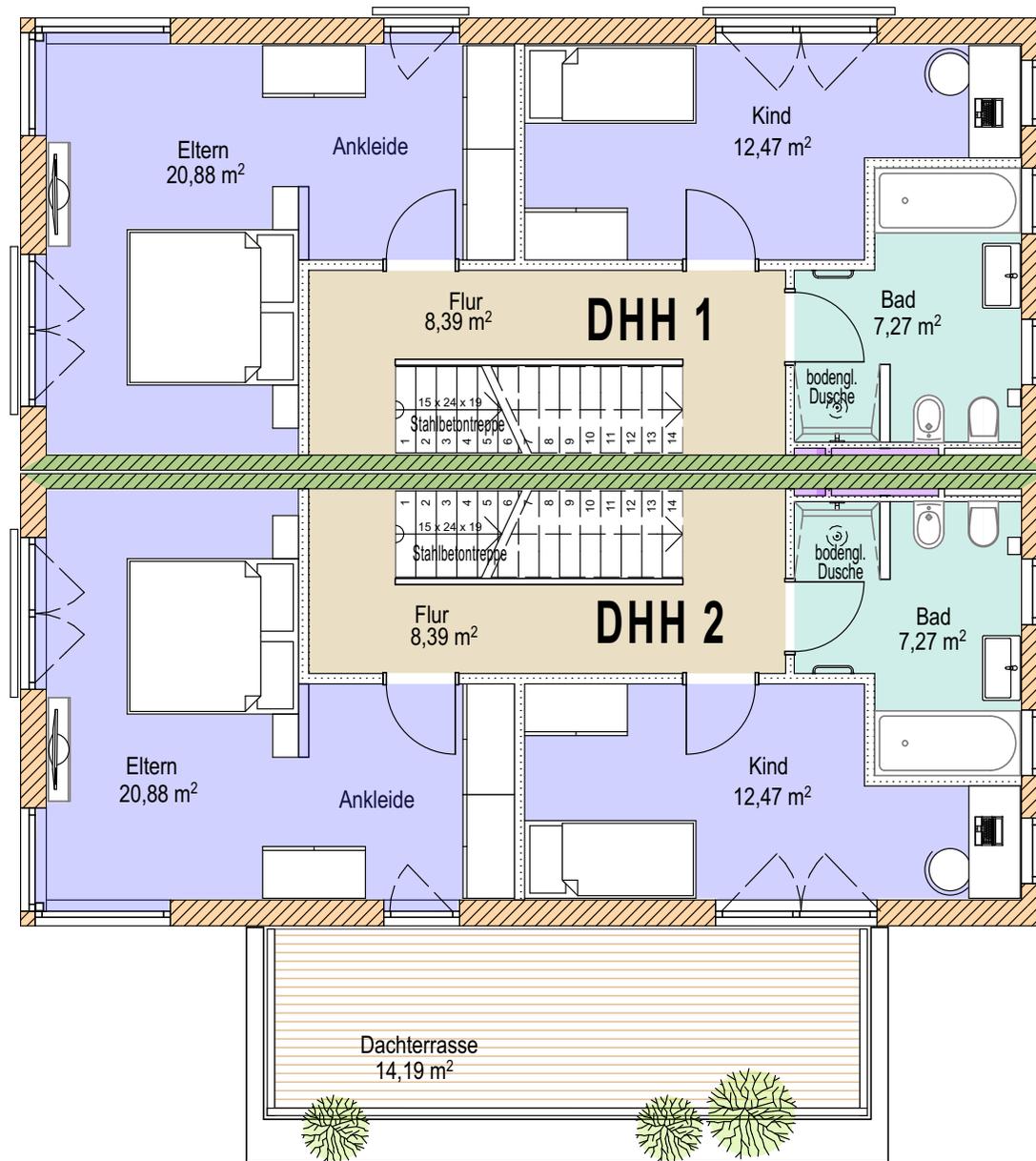
| | |
|---------------|----------------------|
| Diele: | 2,62 m ² |
| WC: | 1,72 m ² |
| Wohnen/ Essen | |
| Kochen: | 45,01 m ² |
| Terrasse: | 8,12 m ² |
| gesamte WF: | 57,47 m ² |

DOPPELHAUSHÄLFTE 2

| | |
|---------------|----------------------|
| Diele: | 2,62 m ² |
| WC: | 1,72 m ² |
| Wohnen/ Essen | |
| Kochen: | 44,84 m ² |
| Terrasse: | 6,25 m ² |
| gesamte WF: | 55,43 m ² |



Grundriss Obergeschoss



DOPPELHAUSHÄLFTE 1

| | |
|-------------|----------------------|
| Flur: | 8,39 m ² |
| Bad: | 7,27 m ² |
| Kind: | 12,47 m ² |
| Eltern: | 20,88 m ² |
| gesamte WF: | 49,01 m ² |

DOPPELHAUSHÄLFTE 2

| | |
|---------------|----------------------|
| Flur: | 8,39 m ² |
| Bad: | 7,27 m ² |
| Kind: | 12,47 m ² |
| Eltern: | 20,88 m ² |
| Dachterrasse: | 7,09 m ² |
| gesamte WF: | 56,10 m ² |

DOPPELHAUSHÄLFTE 1

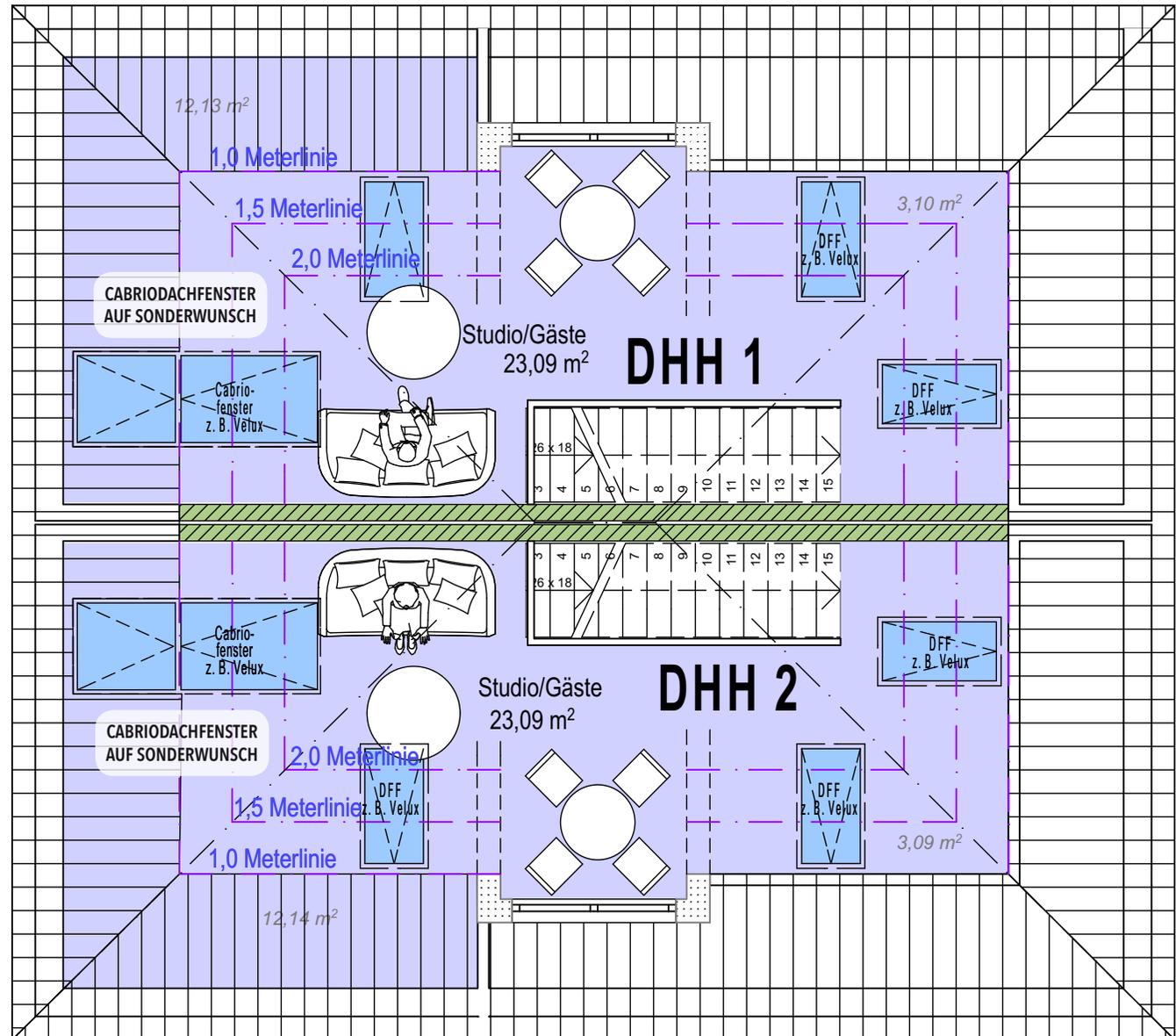
Studio/Gäste: 23,09 m²

GESAMT: 146,69 m²

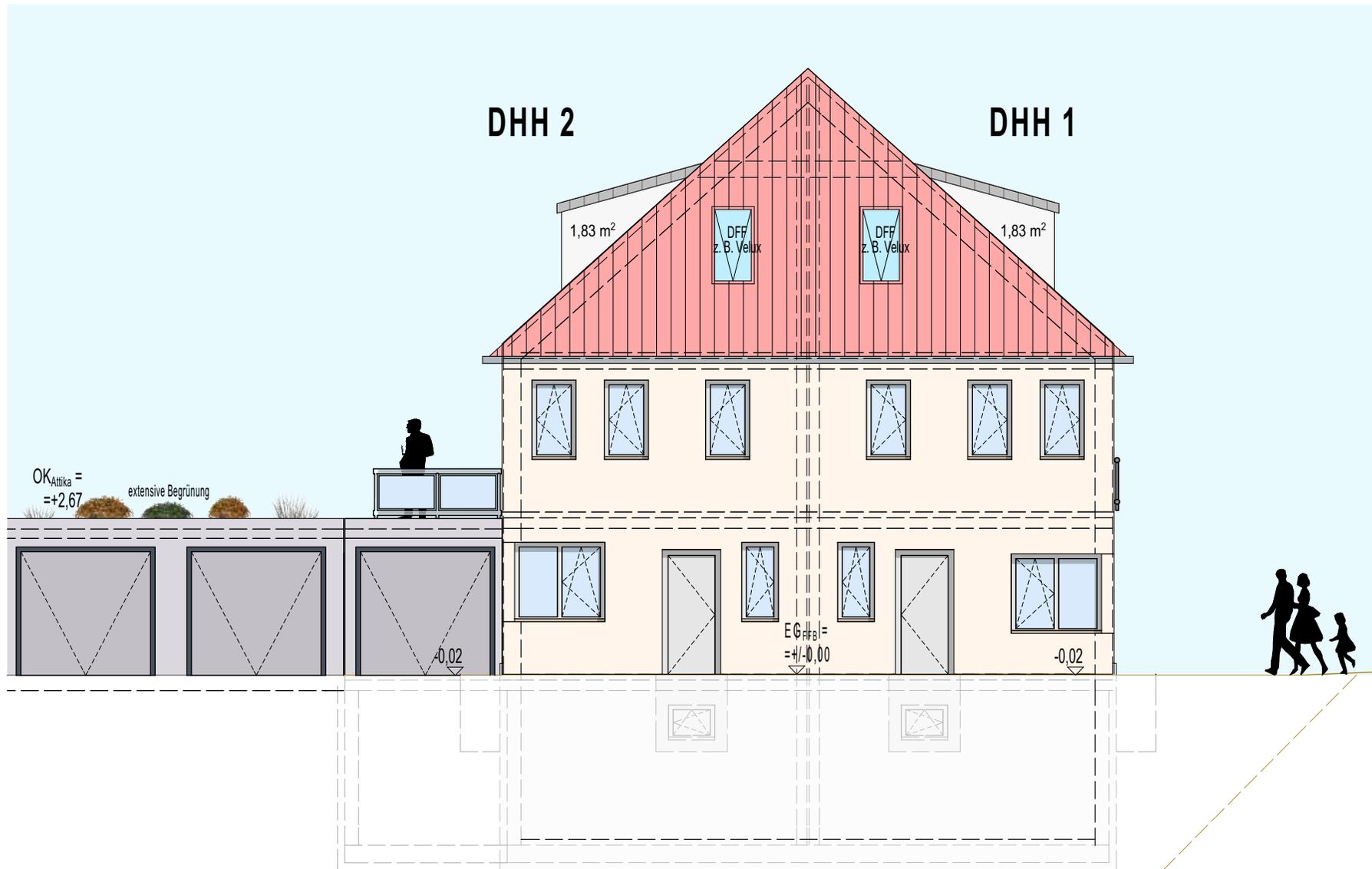
DOPPELHAUSHÄLFTE 2

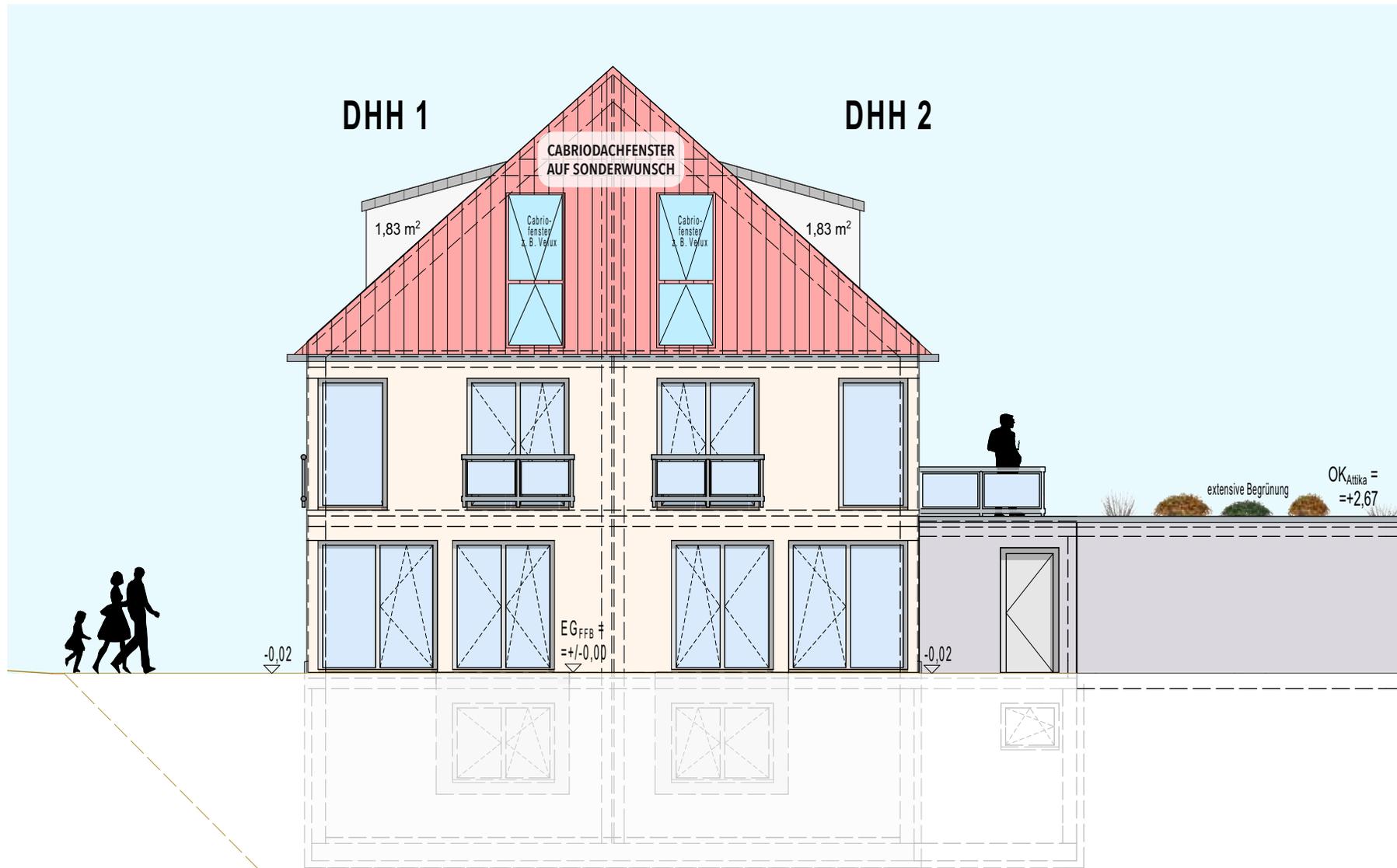
Studio/Gäste: 23,09 m²

GESAMT: 158,77 m²

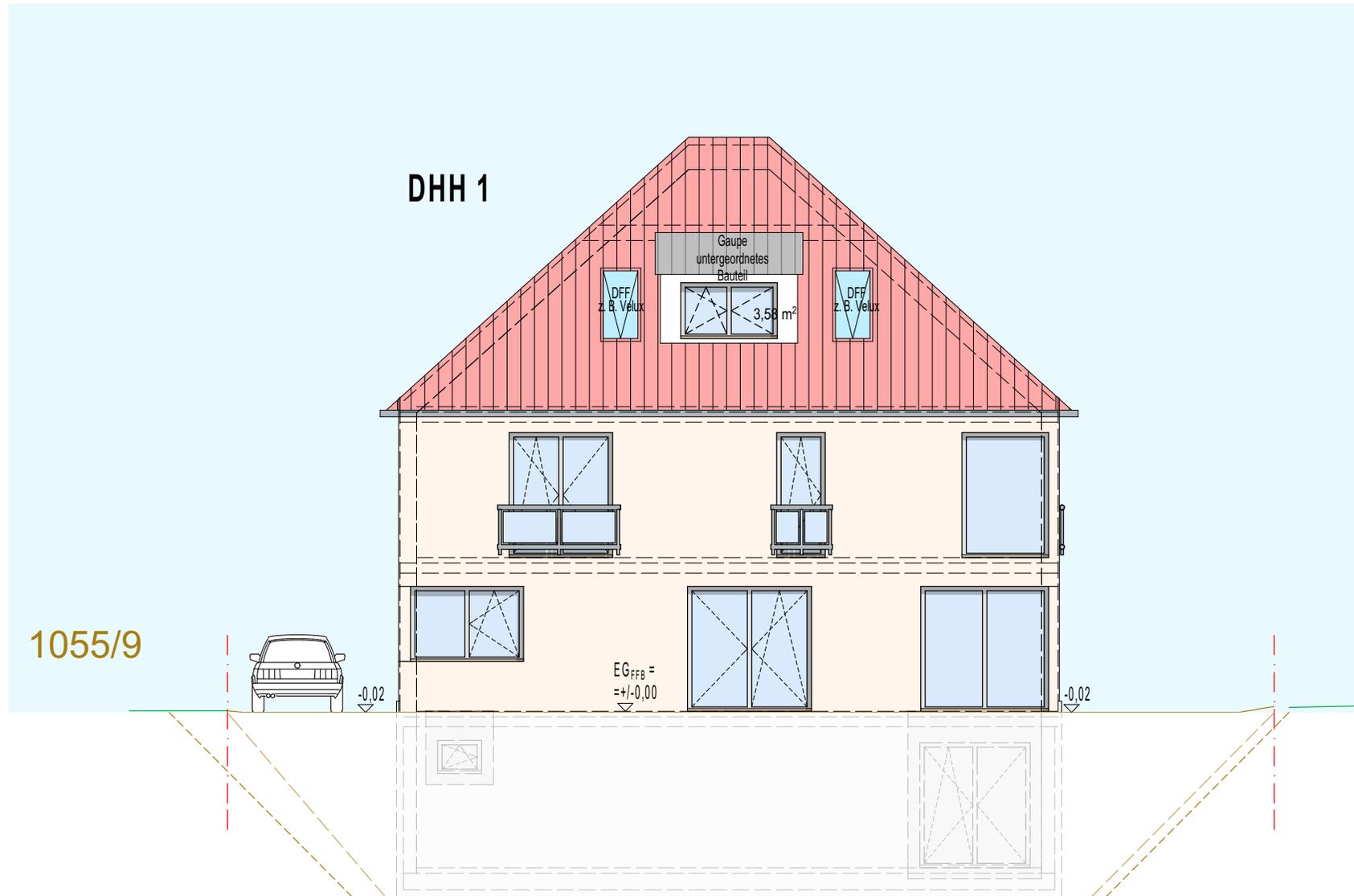


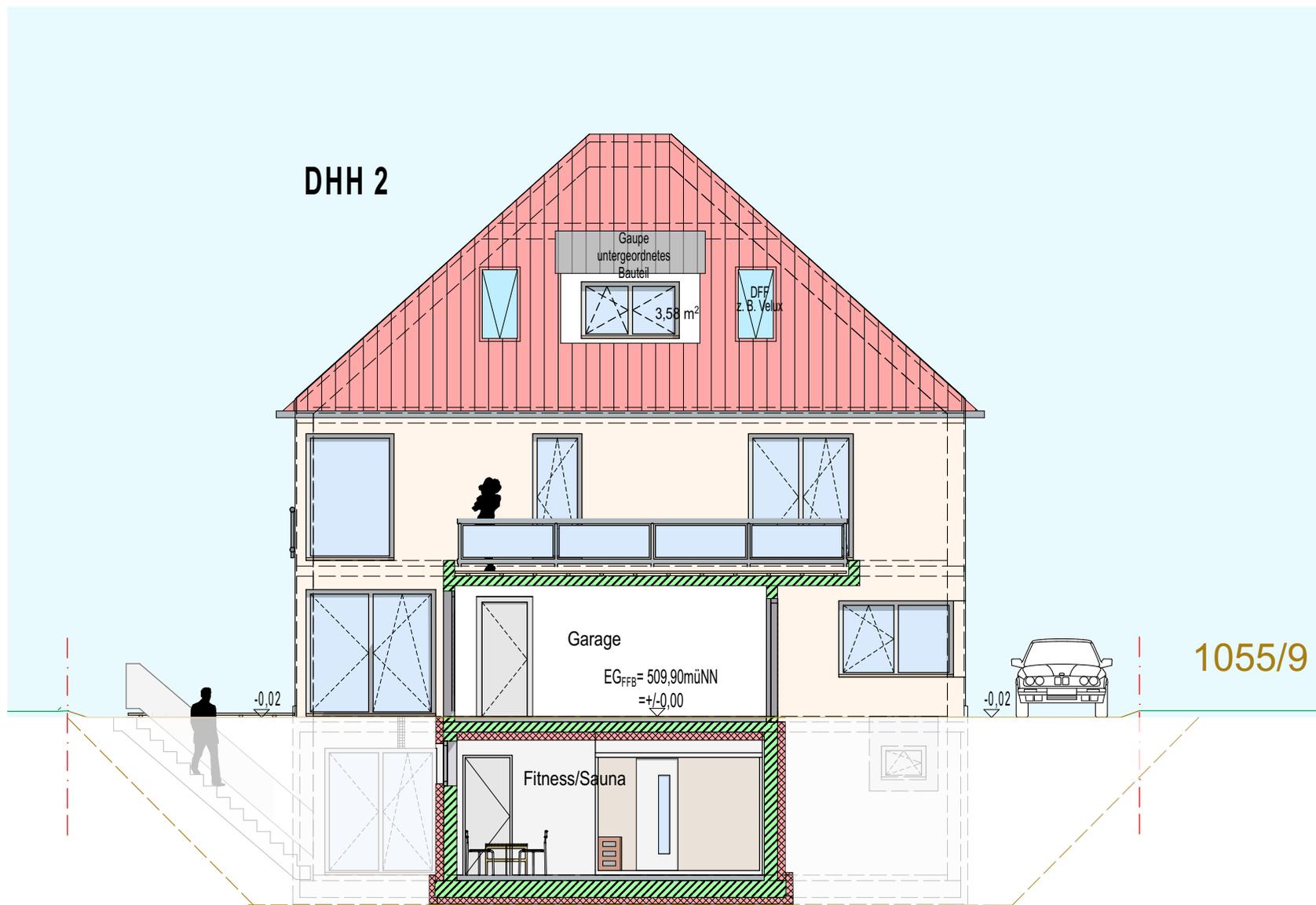
Ansicht Nordwest





Ansicht Südwest





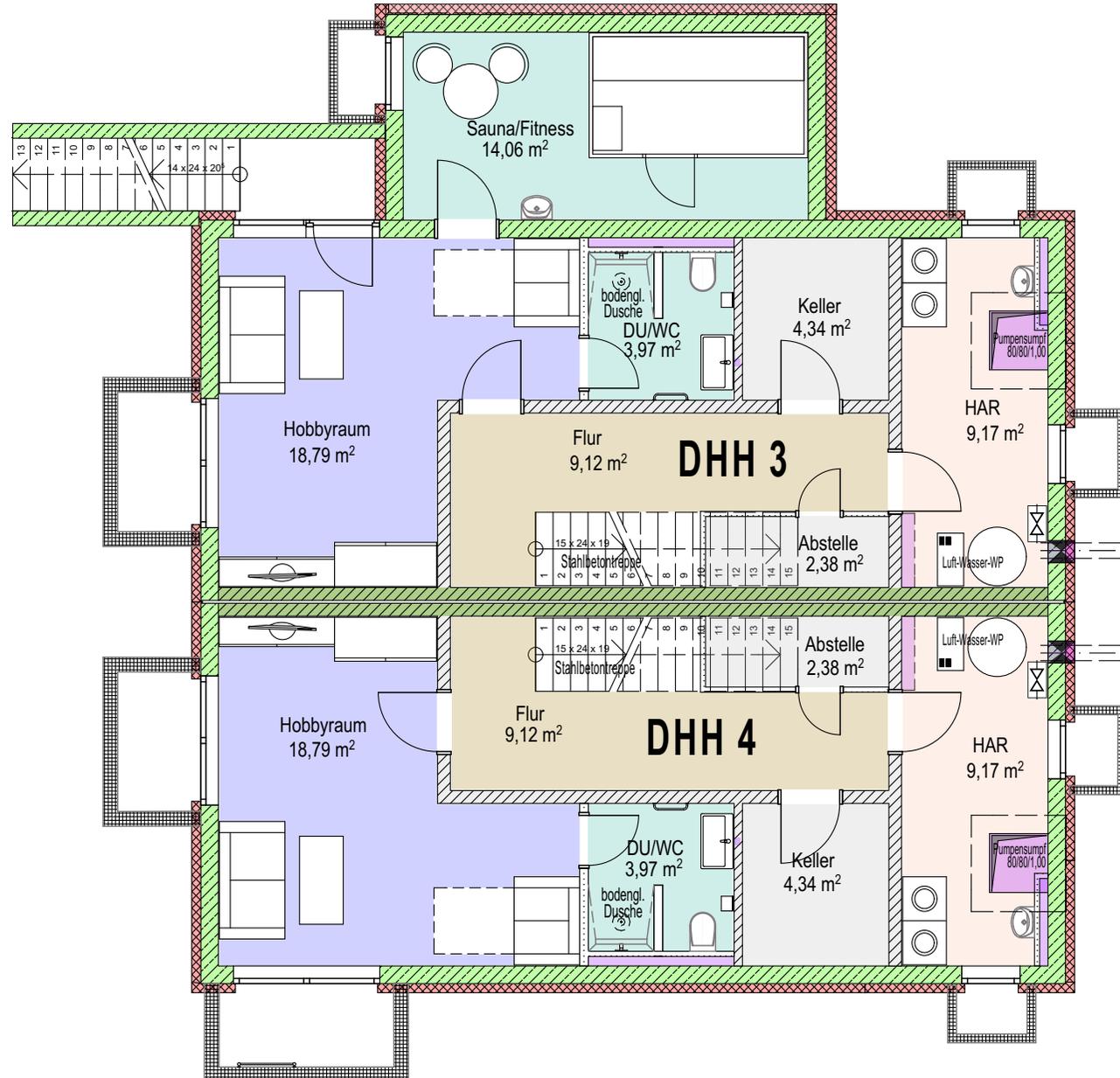


DOPPELHAUSHÄLFTE 3

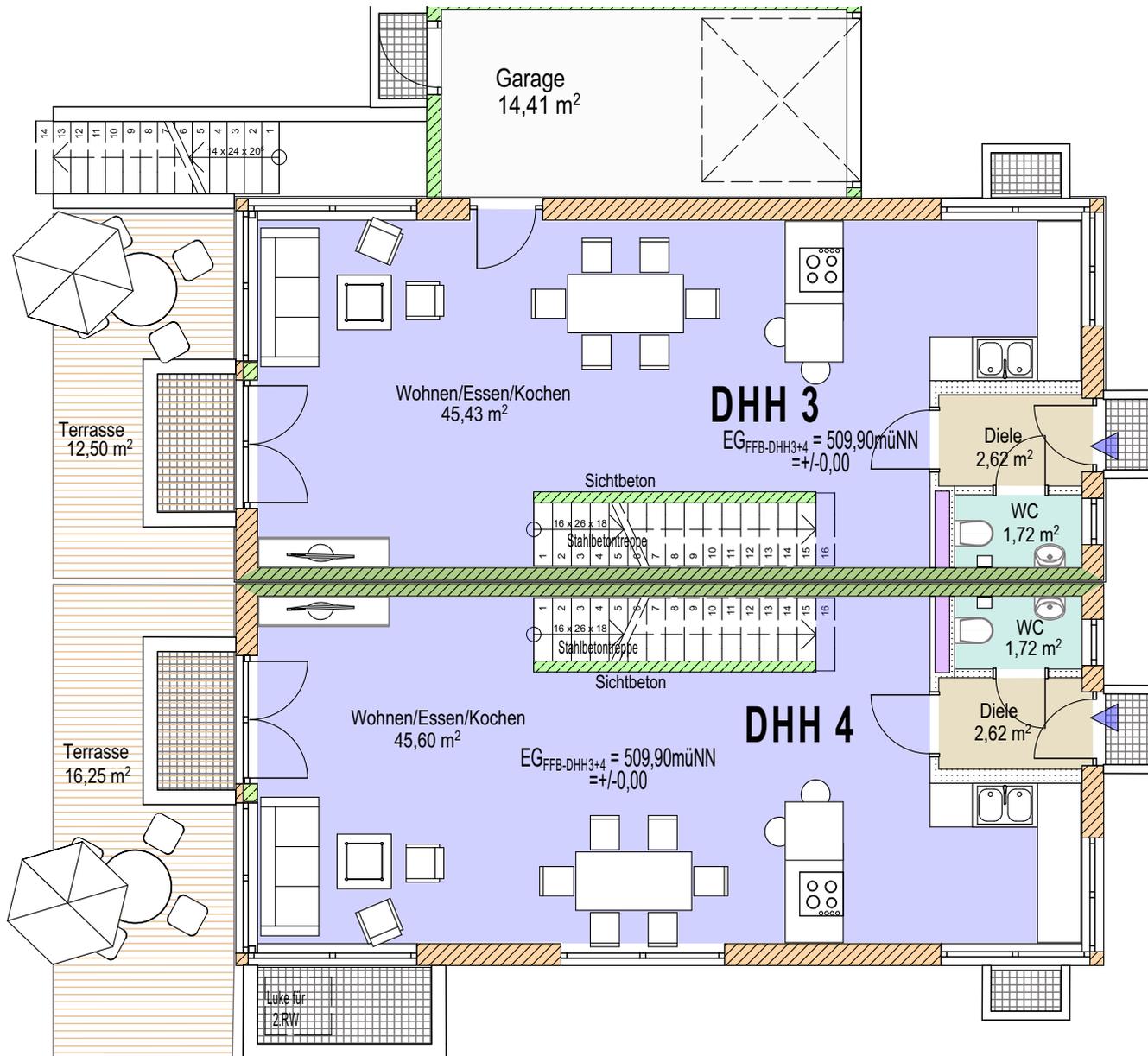
| | |
|----------------|----------------------|
| Flur: | 4,56 m ² |
| Abstelle: | 1,19 m ² |
| Hobbyraum: | 9,39 m ² |
| DU/WC: | 1,98 m ² |
| Sauna/Fitness: | 7,03 m ² |
| gesamte WF: | 24,15 m ² |

DOPPELHAUSHÄLFTE 4

| | |
|-------------|----------------------|
| Flur: | 4,56 m ² |
| Abstelle: | 1,19 m ² |
| Hobbyraum: | 9,39 m ² |
| DU/WC: | 1,98 m ² |
| gesamte WF: | 17,12 m ² |



Grundriss Erdgeschoss



DOPPELHAUSHÄLFTE 3

| | |
|--------------|----------------------|
| Diele: | 2,62 m ² |
| WC: | 1,72 m ² |
| Wohnen/Essen | |
| Kochen: | 45,43 m ² |
| Terrasse: | 6,25 m ² |
| gesamte WF: | 56,02 m ² |

DOPPELHAUSHÄLFTE 4

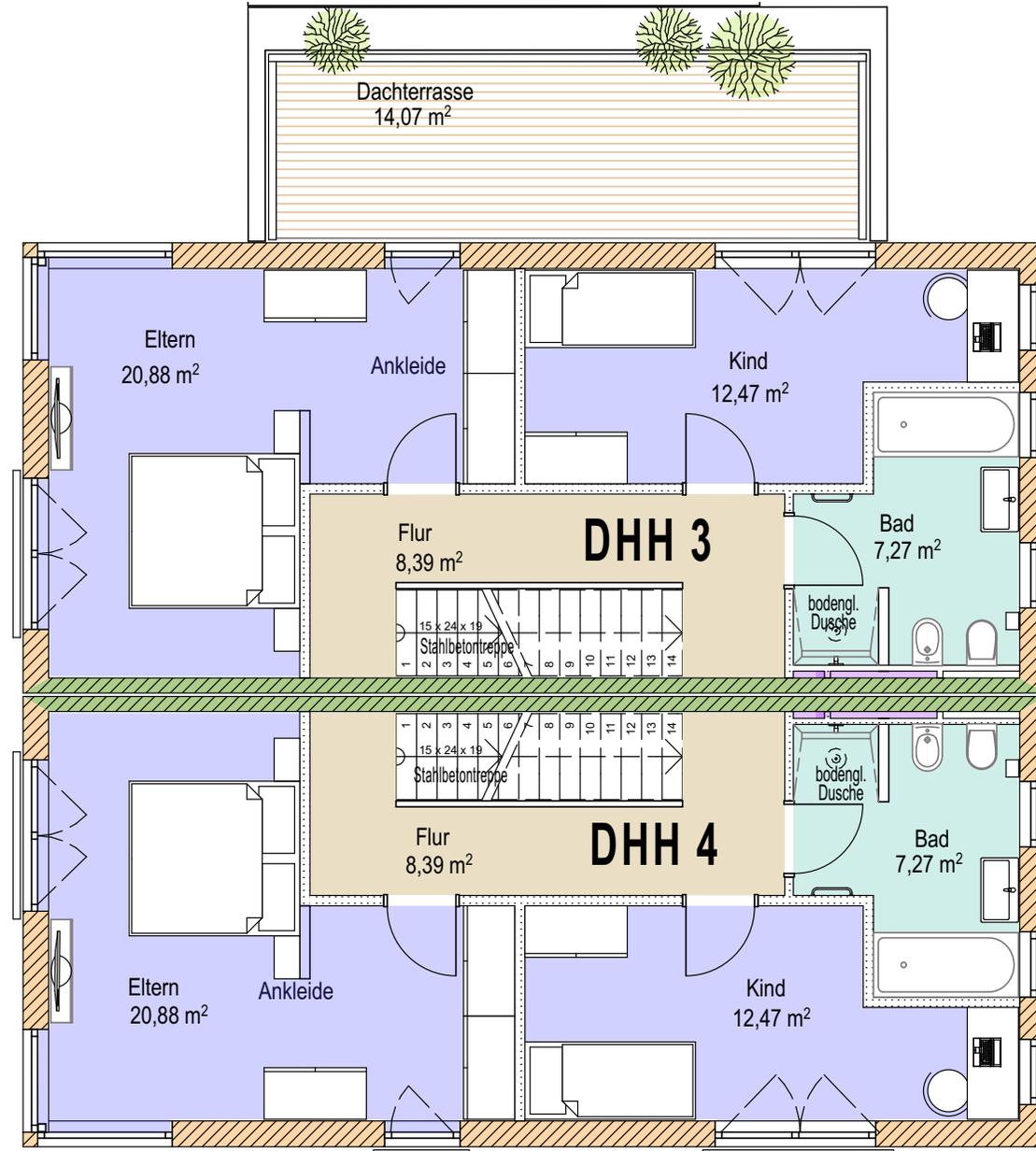
| | |
|--------------|----------------------|
| Diele: | 2,62 m ² |
| WC: | 1,72 m ² |
| Wohnen/Essen | |
| Kochen: | 45,60 m ² |
| Terrasse: | 8,12 m ² |
| gesamte WF: | 58,06 m ² |

DOPPELHAUSHÄLFTE 3

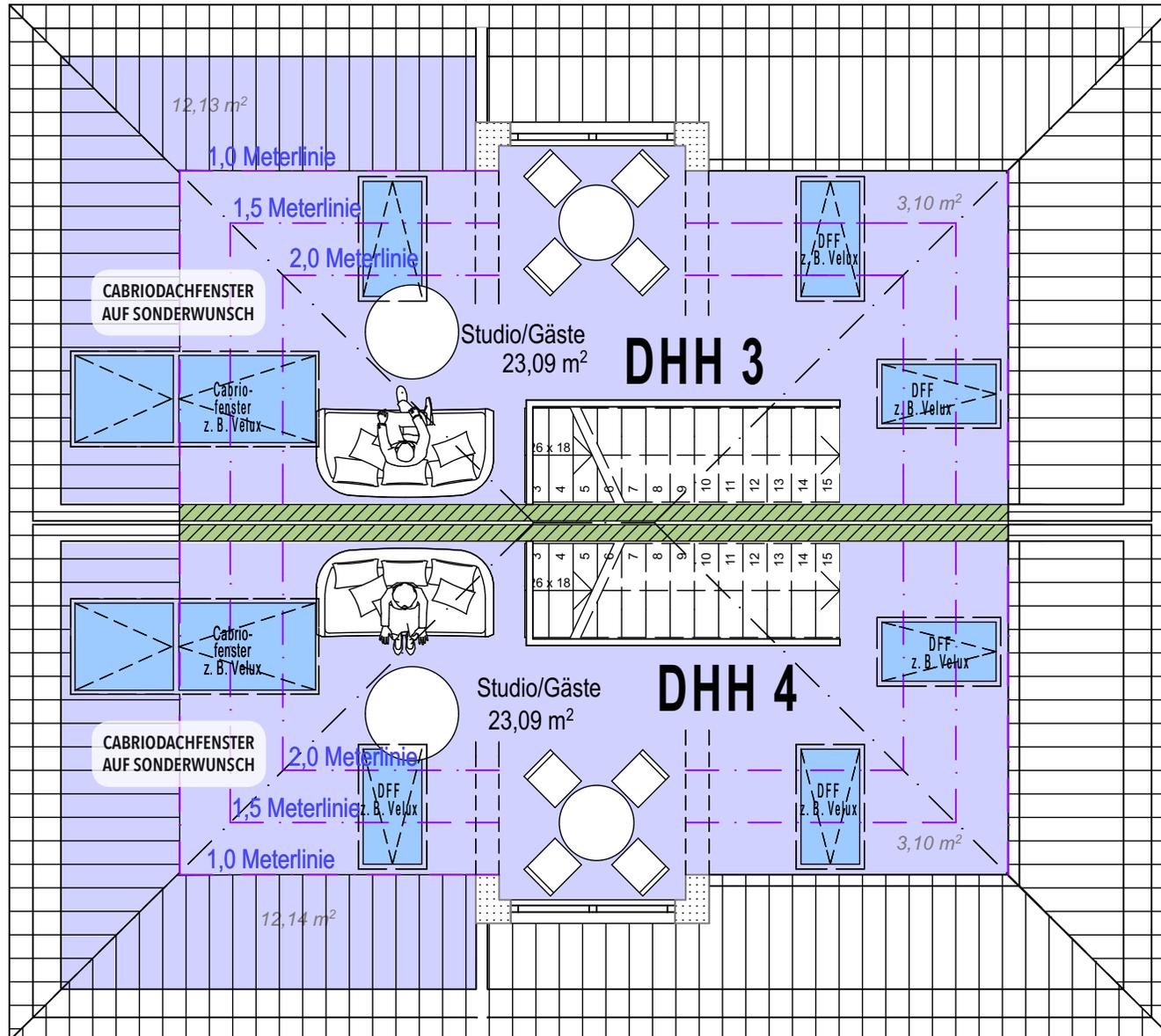
| | |
|---------------|----------------------|
| Flur: | 8,39 m ² |
| Bad: | 7,27 m ² |
| Kind: | 12,47 m ² |
| Eltern: | 20,88 m ² |
| Dachterrasse: | 7,03 m ² |
| gesamte WF: | 56,04 m ² |

DOPPELHAUSHÄLFTE 4

| | |
|-------------|----------------------|
| Flur: | 8,39 m ² |
| Bad: | 7,27 m ² |
| Kind: | 12,47 m ² |
| Eltern: | 20,88 m ² |
| gesamte WF: | 49,01 m ² |

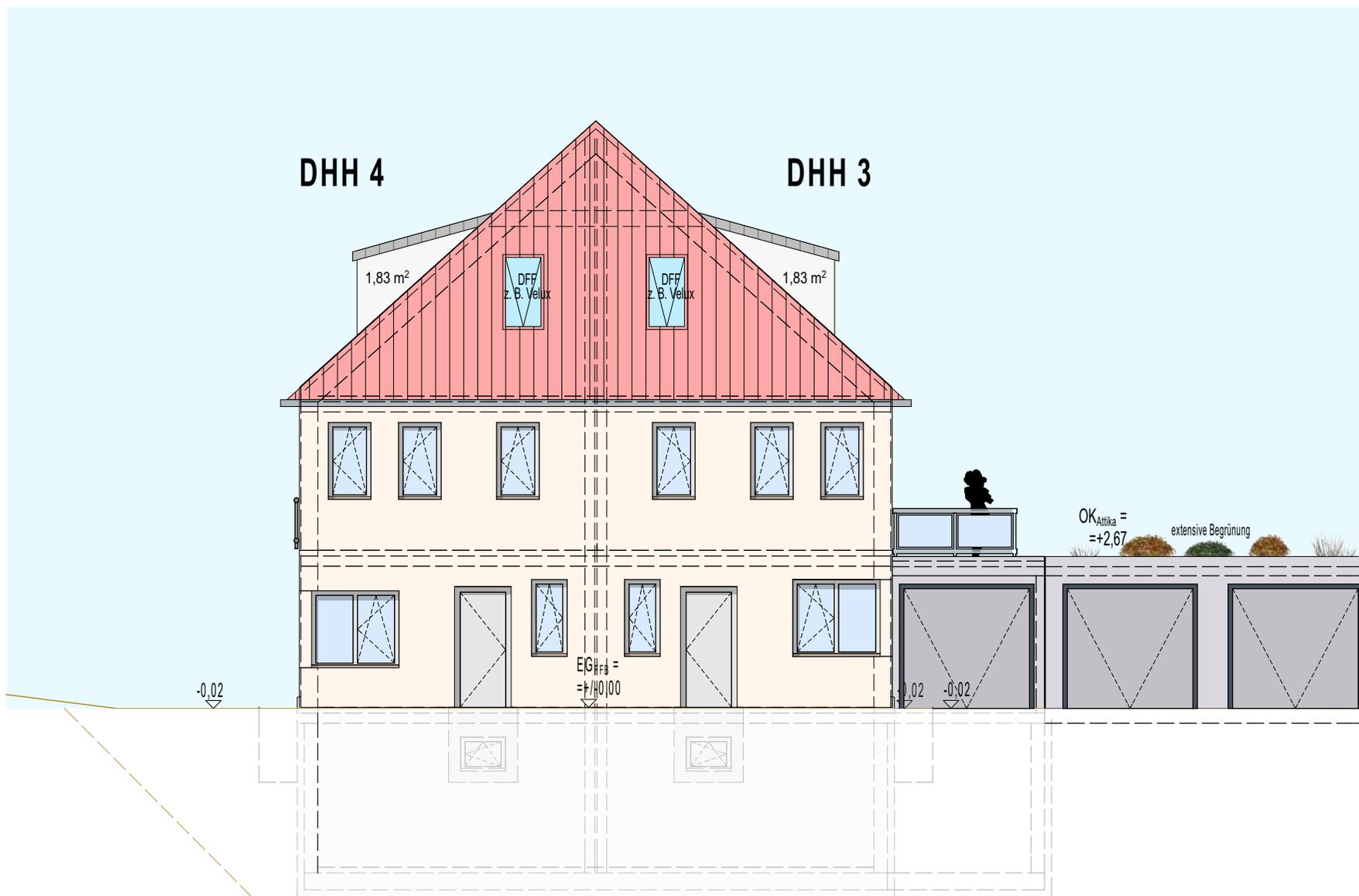


Grundriss Dachgeschoss



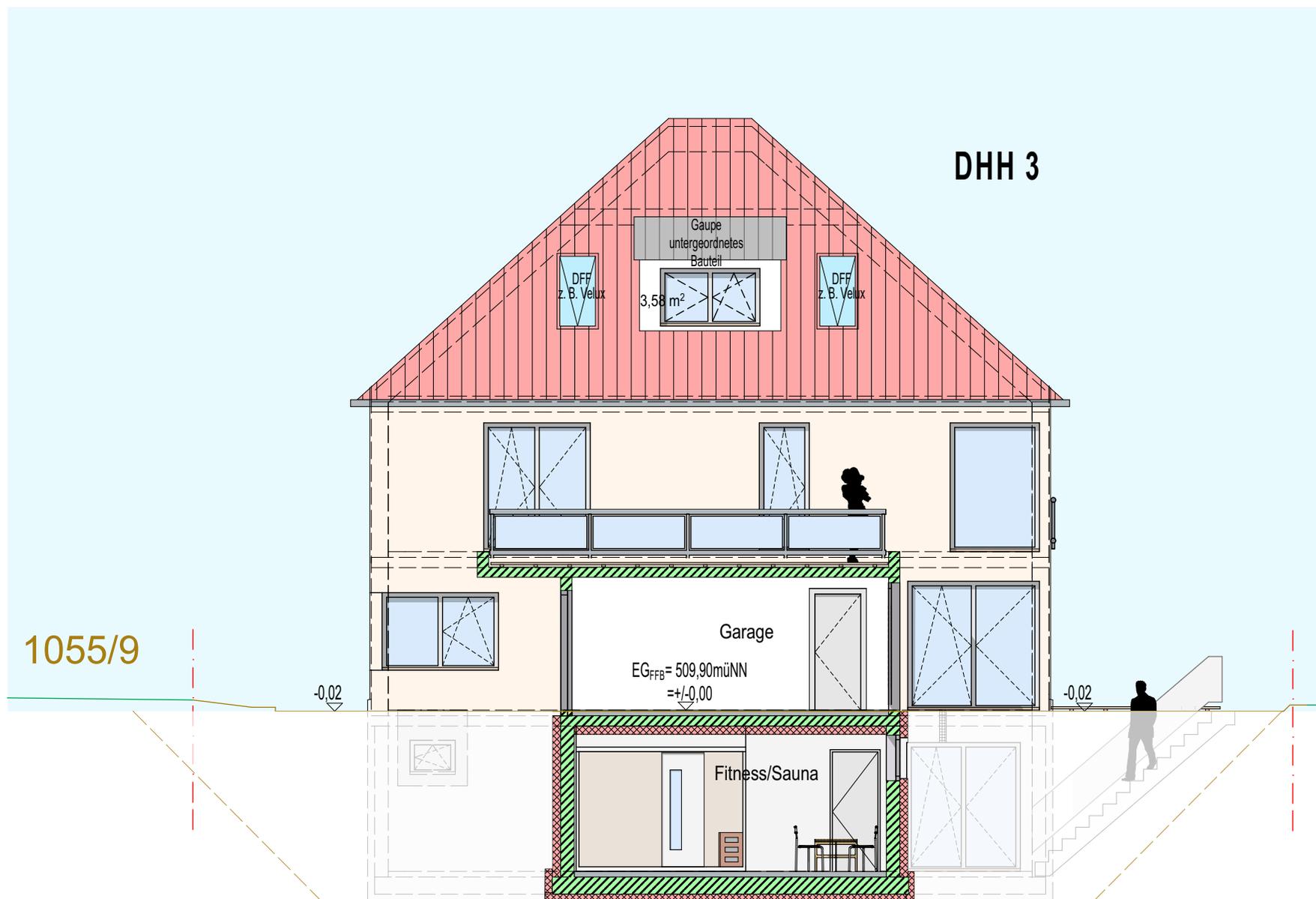
| | |
|--------------------|-----------------------------|
| DOPPELHAUSHÄLFTE 3 | |
| Studio/Gäste: | 23,09 m ² |
| GESAMT: | 159,30 m² |

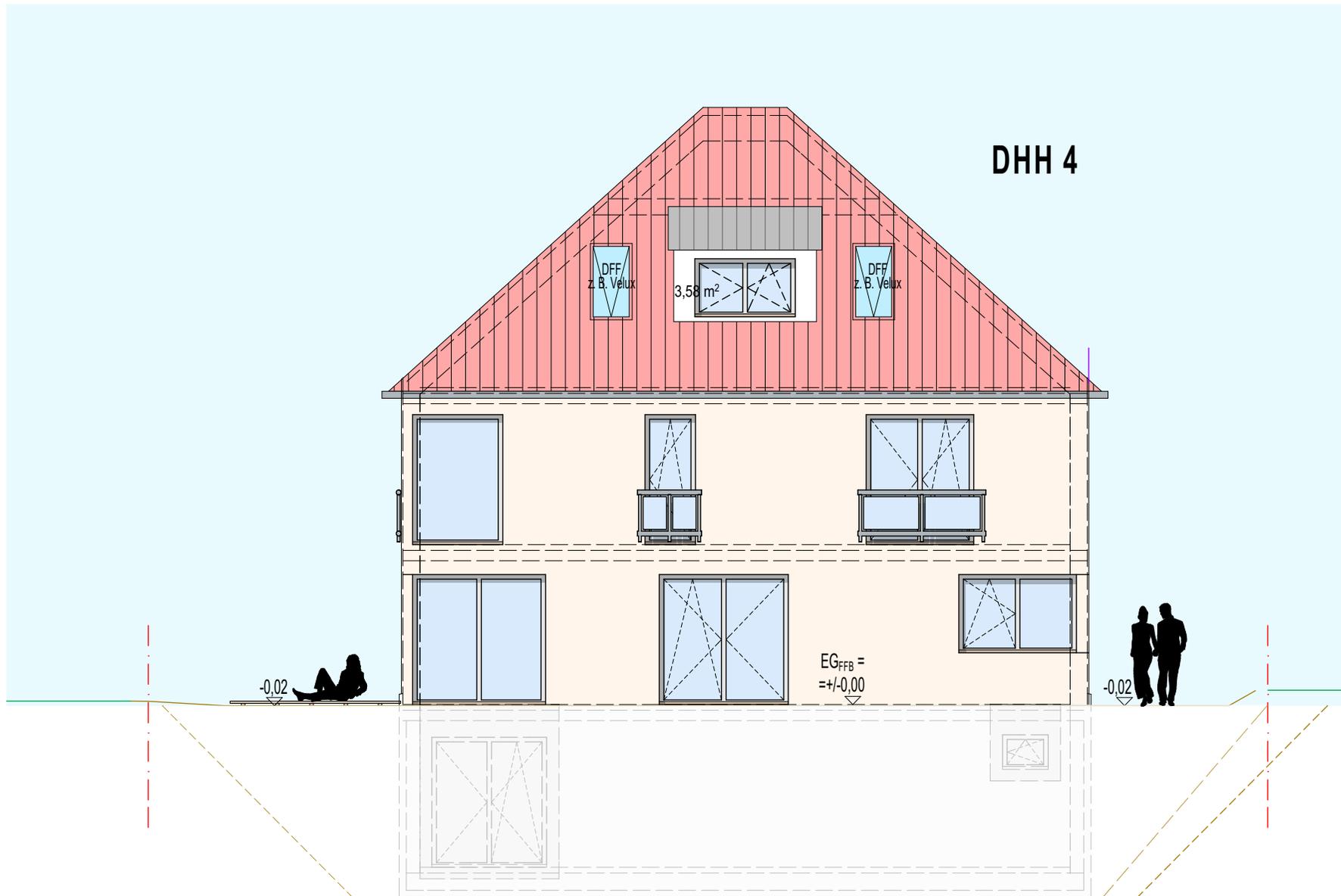
| | |
|--------------------|-----------------------------|
| DOPPELHAUSHÄLFTE 4 | |
| Studio/Gäste: | 23,09 m ² |
| GESAMT: | 147,28 m² |

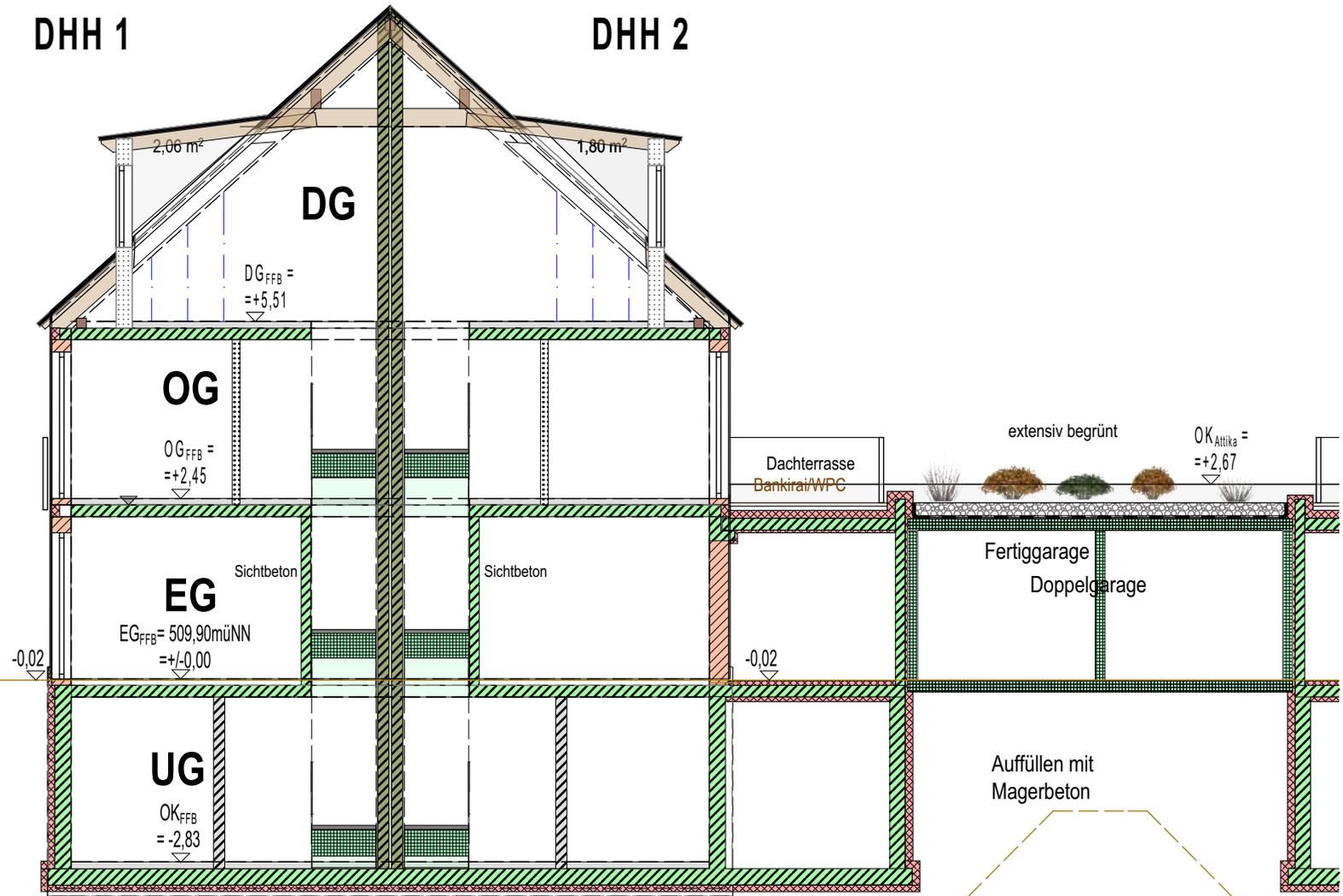


Ansicht Südost



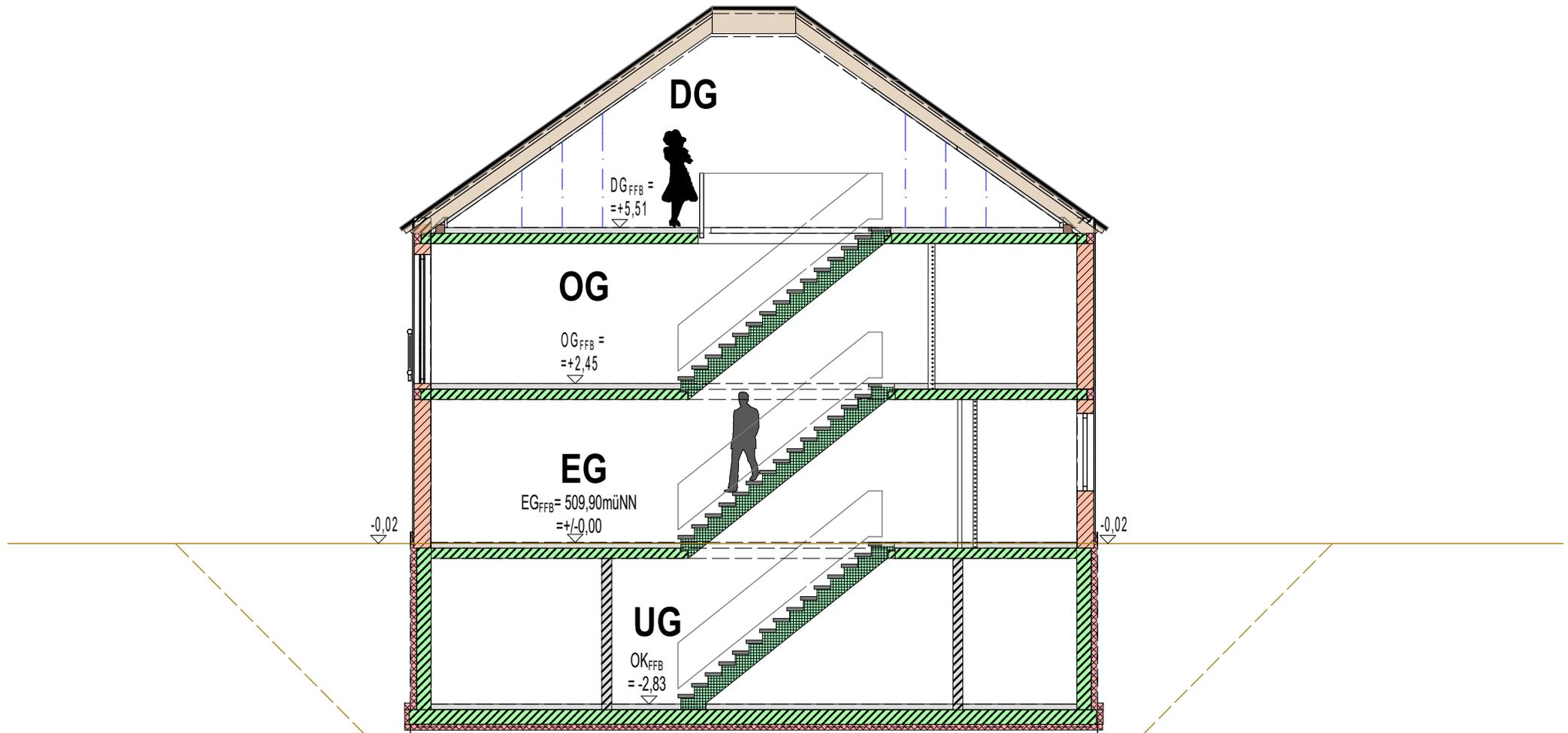


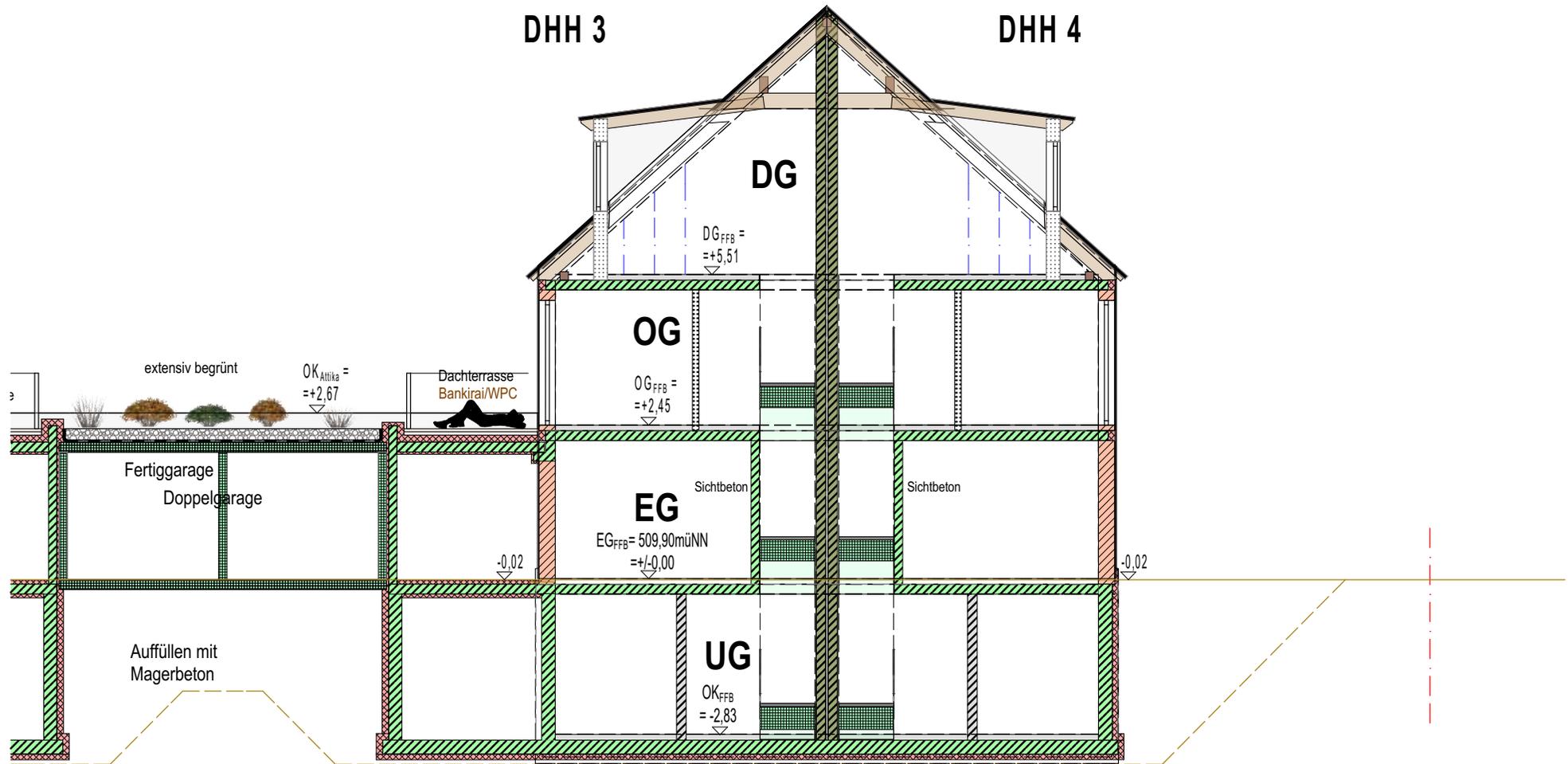




Schnitt Nordost

DHH 2







IMPRESSUM

RATIO Immobilien Vermögensverwaltung GmbH

Hauptstraße 5

82229 Seefeld

Tel. +49 (0) 8152 - 92 98 580

Fax. +49 (0) 8152 - 92 98 582

Mail info@ratio-ivv.de

www.ratio-ivv.de

Geschäftsführer:

Ninos Hanna, Jörg Tausch,

Christian Troyer, Christian Nayyeri

Rechtliches

USt-IdNr.: DE 327155326

Amtsgericht München HRB 249577

Verantwortlich im Sinne des Medienrechts:

Ninos Hanna & Jörg Tausch

Erlaubnis nach §34 c GewO erteilt durch

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Str. 2

80333 München

www.ihk-muenchen.de

Telefon: 089 5116-0

E-Mail: info@muenchen.ihk.de

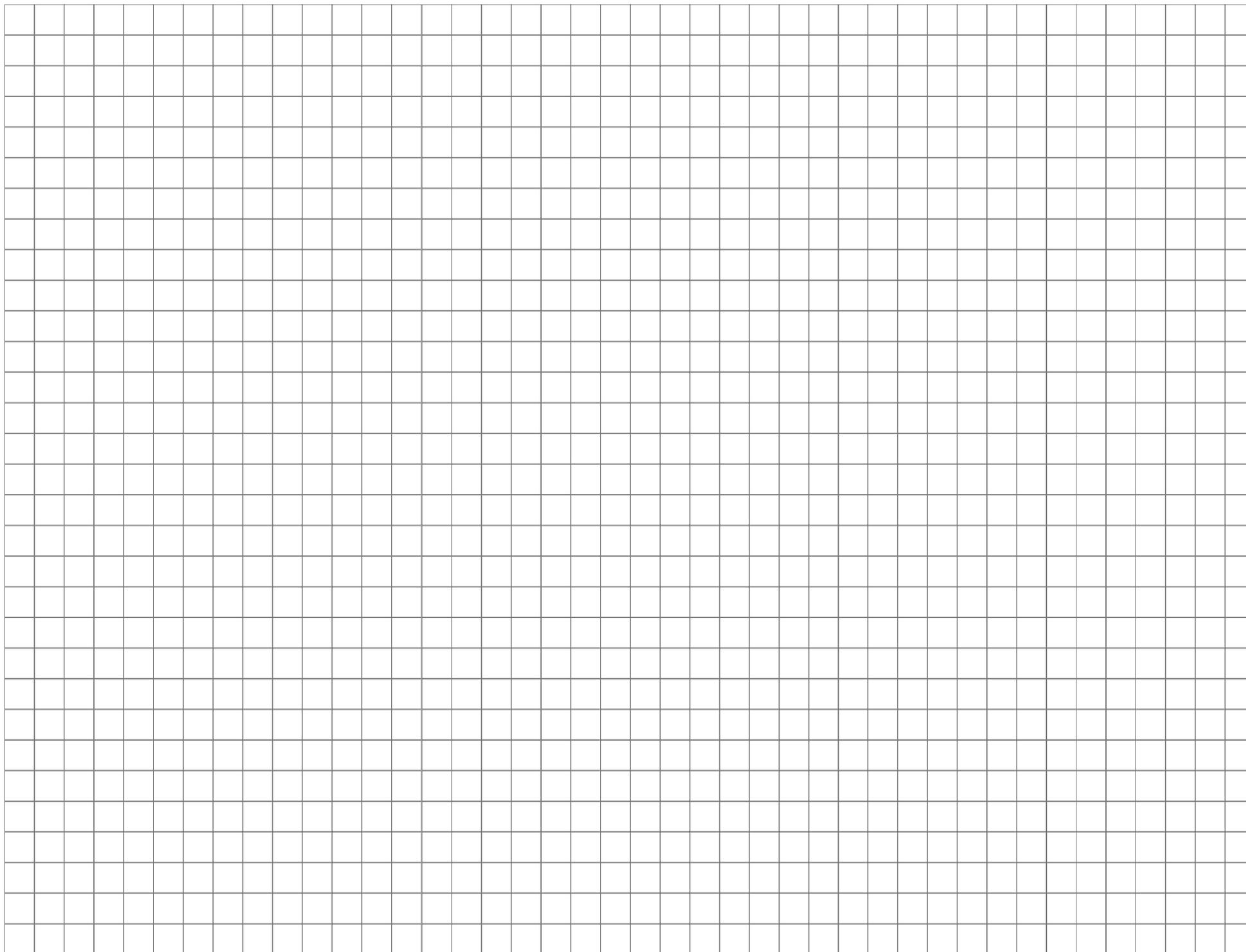
Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen übernimmt die RATIO IVV GmbH keine Gewähr (Stand 03/2020). Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern künstlerische und nicht verbindliche Darstellungen aus der Sicht des Illustrators.

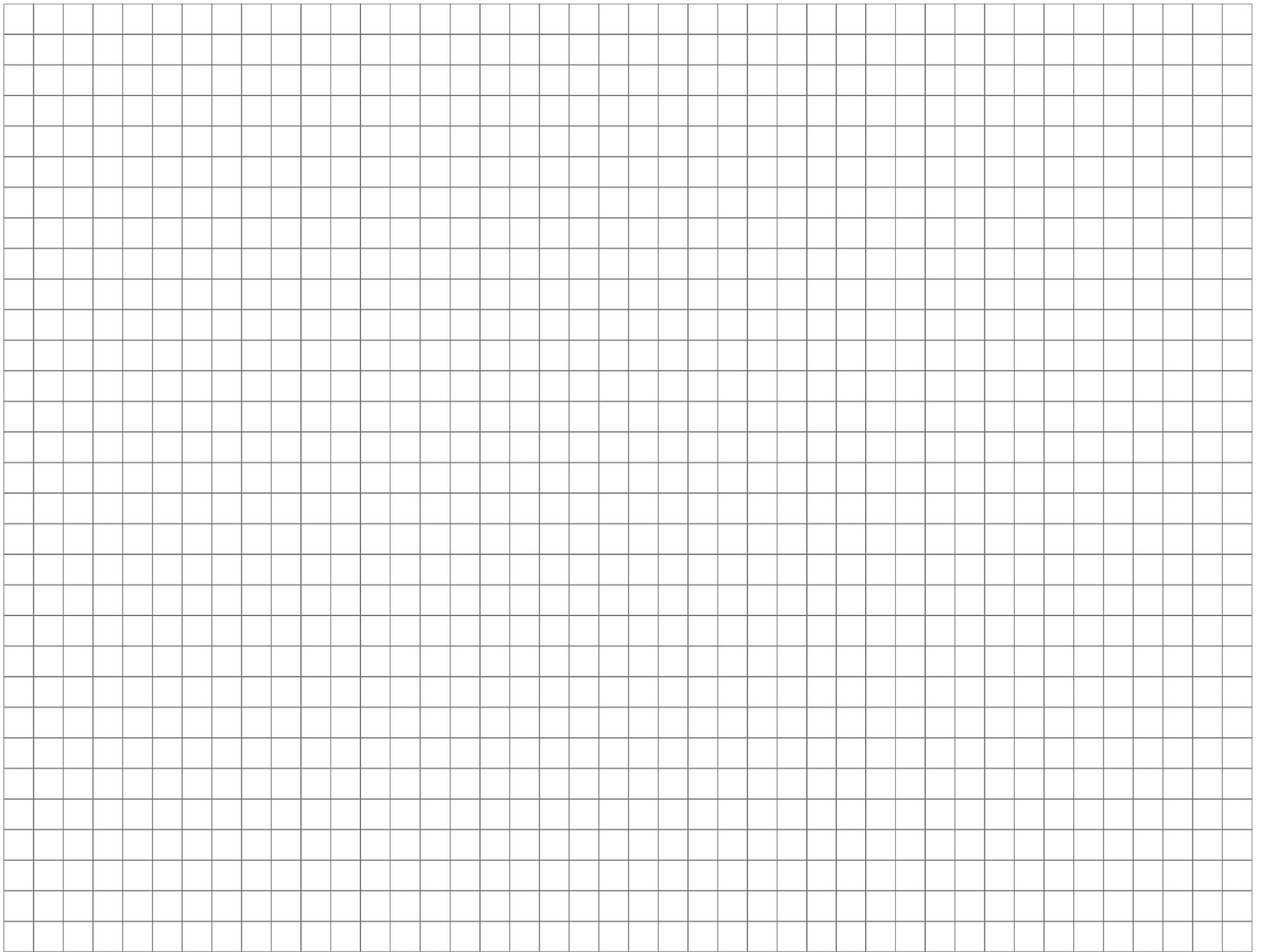
Die Möblierungsvorschläge sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge. Die Farbgebung von Hausansichten und die Ausstattung der Innenräume können, bezogen auf die spätere Ausführung, im Prospekt abweichen.

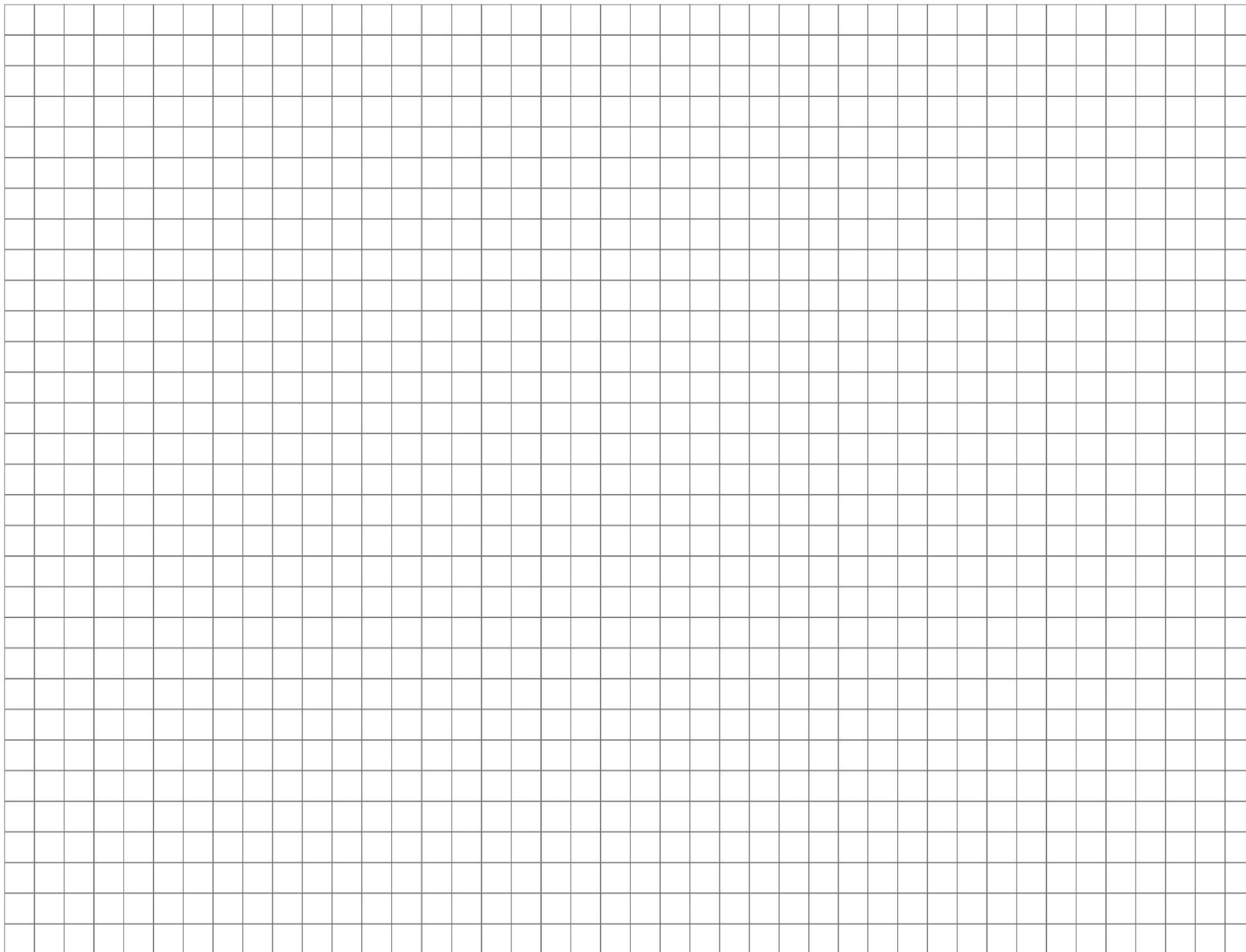
Die Beschaffenheit und Eigenschaft des im Prospekt dargestellten Objekts wird ausschließlich durch den Kaufvertrag, die Baubeschreibung und die behördlich genehmigten Baupläne bestimmt.

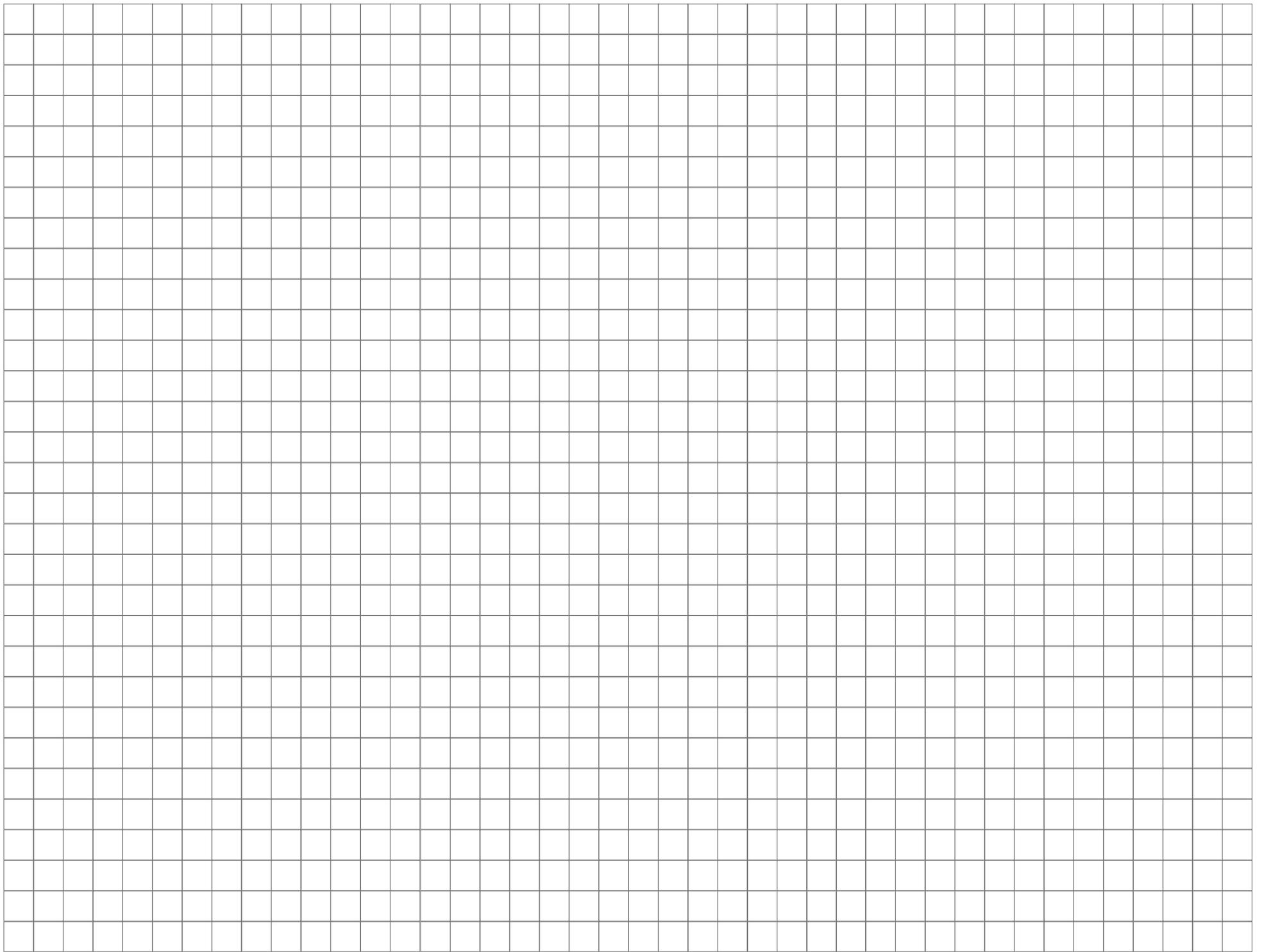
Haftungsausschluss:

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 von März 2020. Änderungen vorbehalten.

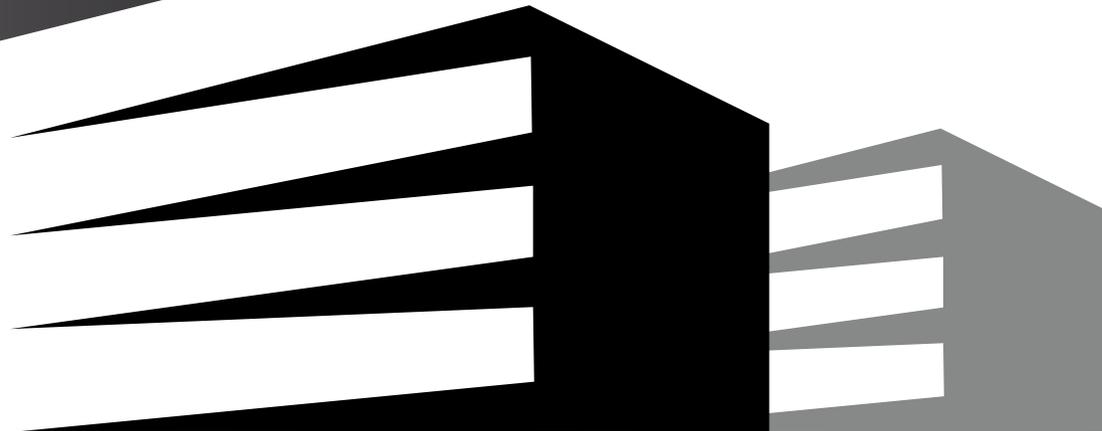












RATIO Immobilien Vermögensverwaltung GmbH
Hauptstraße 5, 82229 Seefeld

Geschäftsführer:
Ninos Hanna, Jörg Tausch,
Christian Troyer, Christian Nayyeri

t +49 (0) 8152 - 92 98 580
f +49 (0) 8152 - 92 98 582
info@ratio-ivv.de
www.ratio-ivv.de