



WIR BAUEN, SIE WOHNEN.



Wohnen im Grünen an der Dr.-Kämpf-Str. 9b-h  
4 Doppelhaushälften | 3 Einfamilienhäuser

## INHALTSVERZEICHNIS

<u>M&amp;S Bauen und Wohnen GmbH</u>	3
<u>Ihr neues Zuhause im Grünen</u>	4
<u>Stadt Bobingen</u>	5
<u>Objektbeschreibung</u>	6
<u>Überblick Häuser</u>	7
<u>Lageplan</u>	8
<u>Grundrisse Häuser</u>	9 - 22
<u>Haustechnik</u>	23
<u>Impressum</u>	24

## M & S BAUEN UND WOHNEN GMBH

### Wir stellen uns vor



Andreas Sturm,  
Schreiner



Marco Mayr  
Dipl. Ing. (FH)

M&S Bauen und Wohnen ist ein Unternehmen aus den westlichen Wäldern. Wir sind Bauträger und Verkäufer von Immobilien mit Wurzeln aus dem Landkreis Augsburg und fühlen uns der Kultur und der Tradition verpflichtet. Kompetenz und Zuverlässigkeit bilden das Fundament unserer täglichen Arbeit. Gemeinsam entwickeln wir mit Ihnen Ihr individuelles Zuhause und schaffen bleibende Werte.

Unsere Objekte stehen für erstklassige Wohnqualität in einer der schönsten Regionen Süddeutschlands. Ganz gleich, ob Sie Wohnraum für sich selbst, die Familie, für das Wochenende oder als Anlage suchen – wir bieten Ihnen besondere Objekte mit höchstem Wohn- und Freizeitwert.

Inhaber der Firma sind Herr Dipl. Ing. (FH) Marco Mayr aus Straßberg, einem Ortsteil von Bobingen und Herr Andreas Sturm aus Mittelneufnach, ganz aus dem Herzen der „Stauden“ im „Naturpark Augsburg westliche Wälder“. Beide Inhaber sind gelernte Schreiner, die sich in Ihrem Ausbildungsbetrieb kennengelernt haben.

Herr Mayr absolvierte nach der Ausbildung zum Schreiner und seiner Praxiserfahrung erfolgreich sein Studium und ist jetzt ausgebildeter Diplom-Ingenieur für Holztechnik. Darüber hinaus erwarb er die Zusatzausbildung Energieberater bei der HWK Schwaben. Er gründete 2013 die Firma Mayr Wohnbau und verfügt über langjährige Erfahrung und Praxis im Bauwesen um kundennahe Wünsche zu realisieren.

Herr Sturm feierte 2018 das 15-jährige Bestehen seiner Schreinerei und Montageservice Sturm in Mittelneufnach und besitzt langjährige praktische Erfahrungen im Baugewerbe. Für ihn hat neben der persönlichen Kundenbetreuung und der optimalen handwerklichen Umsetzung vor allem oberste Priorität, die Kundenvorstellungen umzusetzen. Herr Dipl. Ing. Mayr und Herr Sturm gründeten zusammen die Firma M&S Bauen und Wohnen GmbH. Sie realisieren Projekte, um Wohnraum im südlichen ländlichen Raum anzubieten. Die Synergie beider Inhaber – eine praxisnahe Arbeitsweise, dazu eine saubere Bauausführung und die langjährige Erfahrung kommt Ihnen als Käufer zugute und lässt langgehegte „Wohnträume“ real werden.

# IHR NEUES ZUHAUSE

In Straßberg,  
Dr.-Kämpf-Str. 9b-h

Wohnen Sie im alleinstehenden Einfamilienhaus oder lieber in der Doppelhaushälfte? - ganz nach Ihren Wünschen.

Die drei Einfamilienhäuser mit je 137 bzw. 146 m<sup>2</sup> Wfl. bieten mit einem großzügigen Garten, die Freiräume für Familien aber auch für Individualisten. Die Doppelhaushälften mit ihren 151 m<sup>2</sup> Wfl. und dem ausgebauten Dachstudio, ermöglichen es Wohnen und Arbeiten zu verknüpfen. Der vorhandene Keller bietet neben der untergebrachten Haustechnik auch Stauraum für alles nicht Alltägliche und den persönlichen Hobbys. Interessante Grundrisse, die dabei vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten, sind nur ein Grund, warum das Projekt „Wohnen im Grünen“ schnell viele Freunde finden wird.

Der OT Straßberg liegt eingebettet zwischen Wald und Wiesen im Westen der Stadt Bobingen.



Die ruhige und dennoch kurze Anbindung zu den lokalen Einkaufsmöglichkeiten der Stadt ist ebenso überzeugend, wie die Freizeit- und Kulturangebote in Bobingen oder in der Natur der „Westlichen Wälder“. Kommen Sie mit uns auf Entdeckungstour und lernen Sie unser attraktives Bauprojekt kennen.

**IHR NEUES ZUHAUSE IM GRÜNEN.**



## NATURNAH – FAMILIENFREUNDLICH – BOBINGEN

In den eigenen vier Wänden wohl fühlen



Bobingen ist eine sympathische Kleinstadt, in der rund 17.500 Einwohner leben. Neben einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Lebens, Cafés und Restaurants bietet Bobingen auch großzügige Naherholungsgebiete und ein lebendiges Vereins- und Kulturleben, was die kinder- und familienfreundliche Atmosphäre in der Gemeinde abrundet. Zahlreiche Badeseen in nächster Umgebung sowie das örtliche Freibad machen den Sommer in Bobingen ebenso zum Kurzurlaub, wie die vielen anderen Freizeitmöglichkeiten.

Und sollte der ein oder andere noch nicht das richtige gefunden haben, bieten sich noch vielseitige Möglichkeiten durch die Nähe zur Stadt Augsburg.

Eine Vielzahl Kindergärten, Grund-, Haupt-, und Realschule sorgen für ein breitgefächertes Betreuungs- und Bildungsangebot Ihrer Kinder. Apotheken, Allgemeinärzten sowie Spezialisten und Wertach Klinik (Krankenhaus) bieten im Krankheitsfall beste Rundumversorgung vor Ort.

Wer gerne mit der Natur in Verbindung steht, aber auch schnell zum Shoppen geht, wer die Idylle der Großstadtheftik vorzieht, aber dennoch verkehrsgünstig gelegen wohnen möchte: Der findet in Bobingen seine neue Adresse. Denn hier in der Hermann-Hesse-Straße sind sowohl die City in Augsburg als auch die Naherholungssoasen leicht zu erreichen. Über die angrenzende B17 besteht beste Anbindung zu den Autobahnen A8 und A96 nach München und Augsburg. Besonders auch für Pendler aus München liegt Bobingen verkehrsgünstig, durch den örtlichen Bahnhof erreicht man München Hauptbahnhof in nur 30 Minuten, das Stadtzentrum von Augsburg sogar in nur 10 Minuten.



## OBJEKTbeschreibung

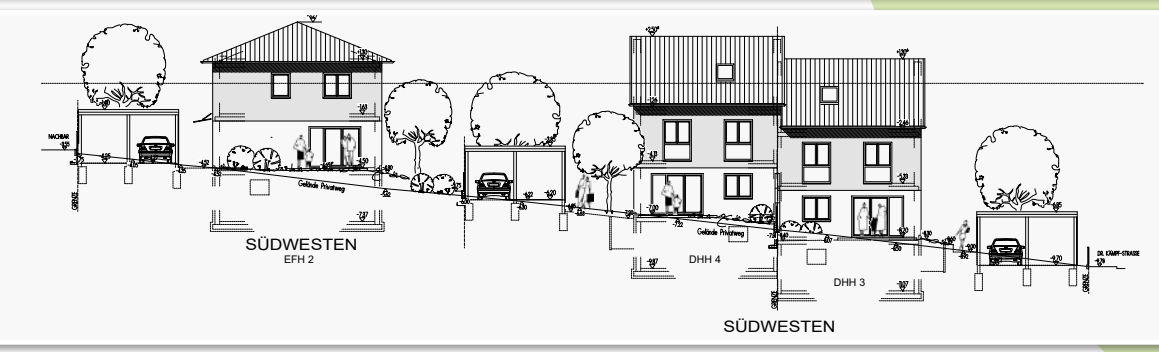
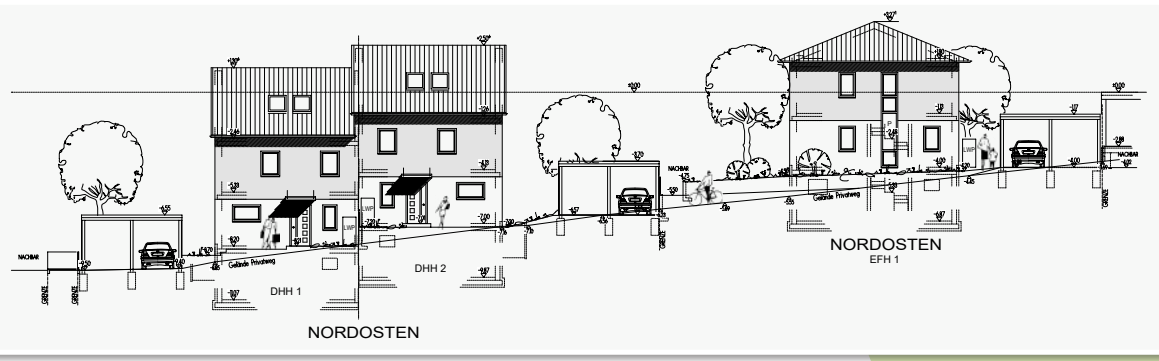


- Gebäude nach dem GEG 2023
- Privatweg zu den einzelnen Häusern
- Einfamilienhaus inkl. Keller und Süd-West Garten  
137-146 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 330 - 402 m<sup>2</sup> Grundstück
- Doppelhaushälfte mit Keller und Dachstudio  
151 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 245 - 271 m<sup>2</sup> Grundstück
- Moderne, offene Grundrisse
- Massive Ziegelbauweise, auch bei den nicht tragenden Innenwänden
- Fenster und Türen mit 3 Scheiben-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- in allen Schlaf- und Wohnräumen Designboden
- Formschöne Sanitär-Marken-Ausstattung
- Individuelle Gestaltung durch Sie als Kunden

### Haustechnik:

- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraum-Temperaturregelung
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
- PV-Anlage mit Speicher (optionale Sonderausstattung)

# ÜBERBLICK



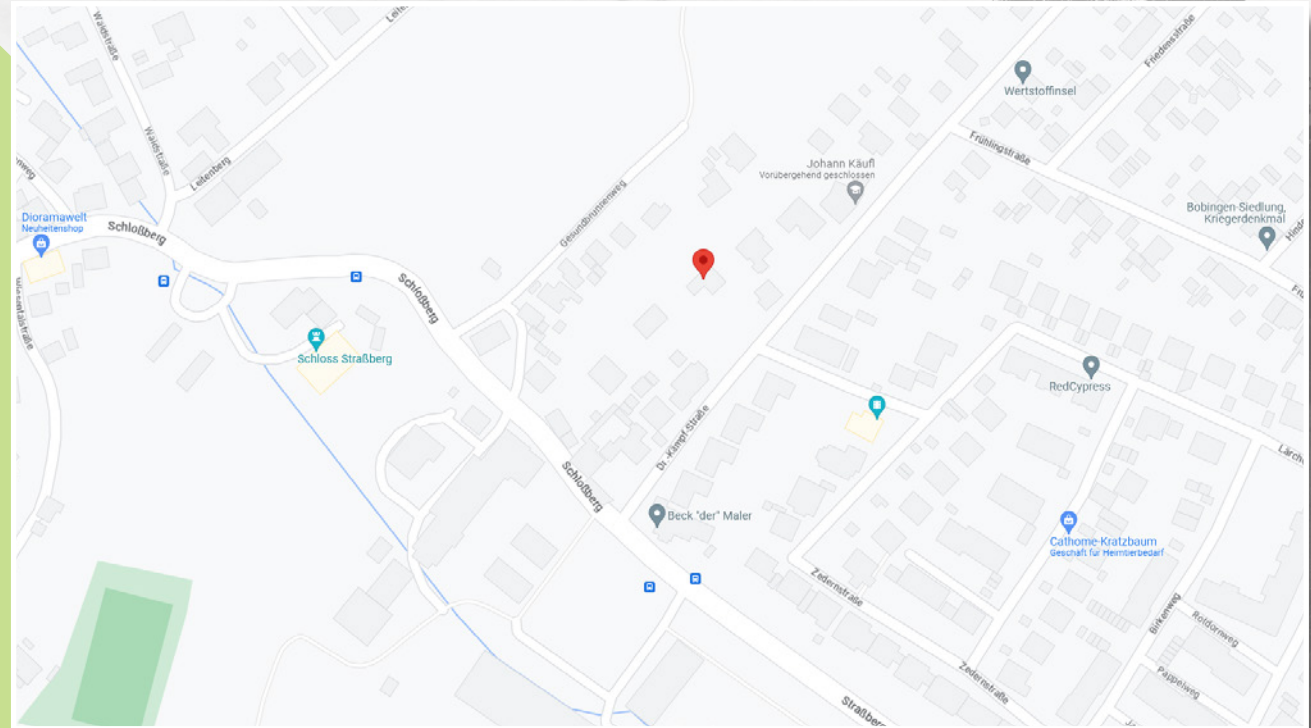
## LAGEPLAN

Der Ortsteil Straßberg mit seinen 1122 Einwohnern, liegt eingebettet zwischen Wald und Wiesen an einem Höhenzug im Westen der Stadt Bobingen.

Die Dr.-Kämpf-Straße liegt verkehrsgünstig am Fuße des Schlosses Straßberg, mit kurzen Wegen zum öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle) und den Einkaufsmöglichkeiten in der Siedlung (Zentrum). Anhand der verkehrsberuhigten Zone 30 in der Straße und den umliegenden Wäldern ist dies ein Ort der Ruhe und Erholung.

Besonders Familien finden im Umfeld viele Annehmlichkeiten, sei es der Spielplatz ums Eck oder die kurzen Wege zum Kindergarten oder den Schulen. Die örtlichen Vereine laden zum geselligen Miteinander ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl aller.

Wer für sich und seine Familie ein neues Zuhause sucht das Ruhe und Erholung, aber dennoch die Annehmlichkeiten der Stadt bietet der wird in Straßberg seine neue Heimat finden.



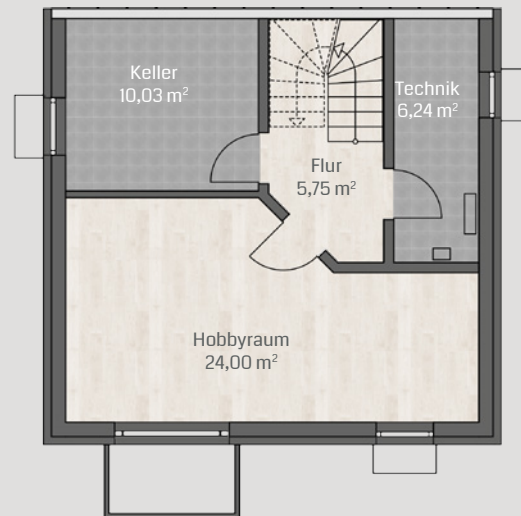
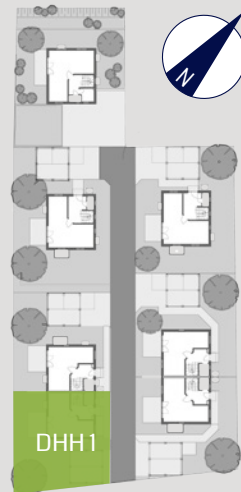


# GRUNDRISS

Doppelhaushälfte 01 | KG | EG

Gesamtwohnfläche 151,58 m<sup>2</sup>

<b>KG</b>	
Hobbyraum	24,00 m <sup>2</sup>
Flur	5,75 m <sup>2</sup>
Technikraum	6,24 m <sup>2</sup>
Keller	10,03 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	
Wohnen	16,62 m <sup>2</sup>
Essen	12,56 m <sup>2</sup>
Kochen	6,68 m <sup>2</sup>
Diele	6,79 m <sup>2</sup>
WC	2,78 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,60m <sup>2</sup> /2)	6,30 m <sup>2</sup>



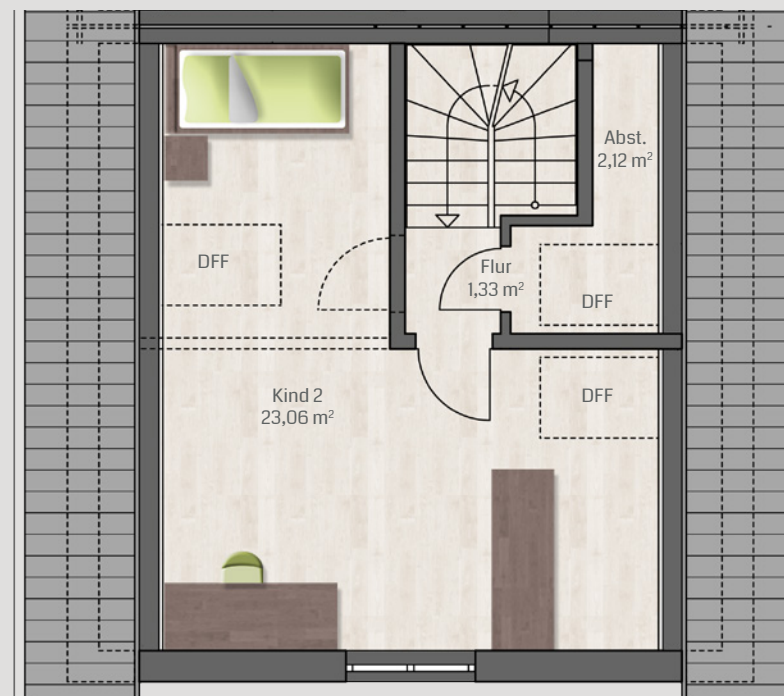
Keller



Erdgeschoss

## GRUNDRISS

Doppelhaushälfte 01 | OG | DG



Obergeschoss

Dachgeschoss

<b>OG</b>	
Schlafen	13,02 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,17 m <sup>2</sup>
Flur	5,30 m <sup>2</sup>
Büro	4,78 m <sup>2</sup>
Bad	8,32 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	
Kind 2 (29,80m <sup>2</sup> )	23,06 m <sup>2</sup>
Flur	1,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,12 m <sup>2</sup>

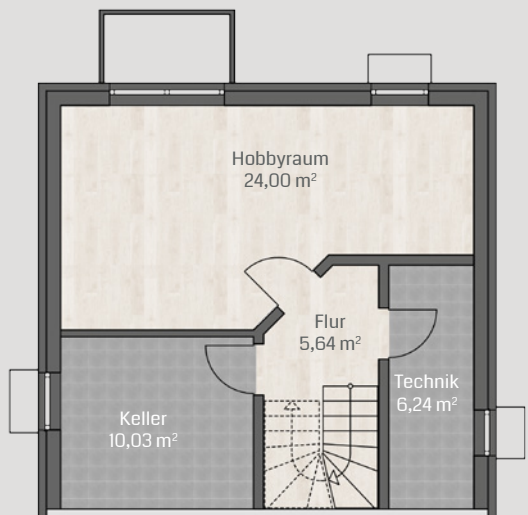
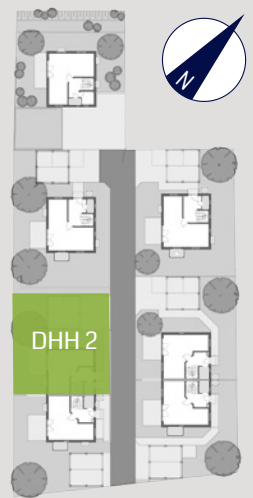


# GRUNDRISS

Doppelhaushälfte 02 | KG | EG

Gesamtwohnfläche 151,58 m<sup>2</sup>

<b>KG</b>	
Hobbyraum	24,00 m <sup>2</sup>
Flur	5,64 m <sup>2</sup>
Technikraum	6,24 m <sup>2</sup>
Keller	10,03 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	
Wohnen	16,62 m <sup>2</sup>
Essen	12,56 m <sup>2</sup>
Kochen	6,68 m <sup>2</sup>
Diele	6,79 m <sup>2</sup>
WC	2,78 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,60 m <sup>2</sup> /2)	6,30 m <sup>2</sup>



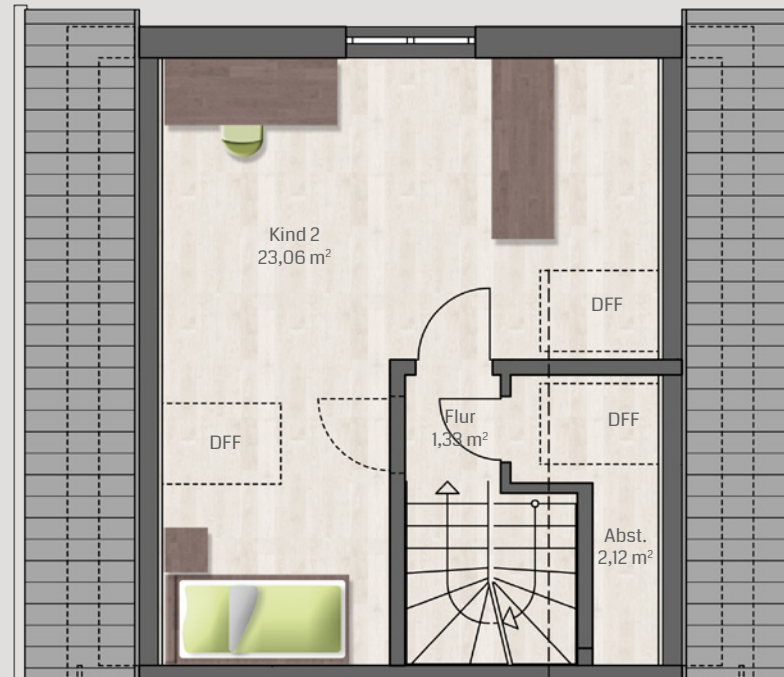
Keller



Erdgeschoss

## GRUNDRISS

Doppelhaushälfte 02 | OG | DG



Obergeschoss

Dachgeschoss

<b>OG</b>	
Schlafen	13,02 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,17 m <sup>2</sup>
Flur	5,30 m <sup>2</sup>
Büro	4,78 m <sup>2</sup>
Bad	8,32 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	
Kind 2 (29,80m <sup>2</sup> )	23,06 m <sup>2</sup>
Flur	1,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,12 m <sup>2</sup>

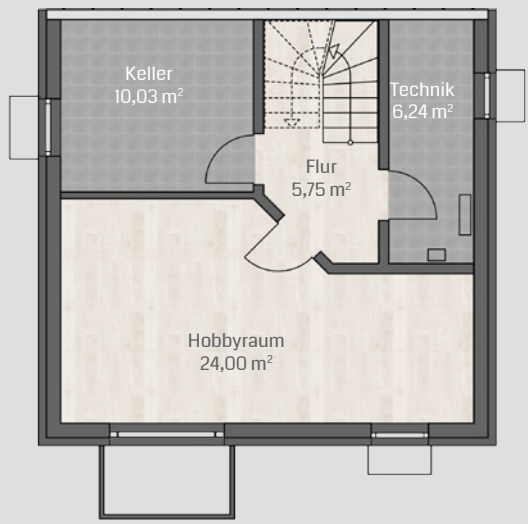
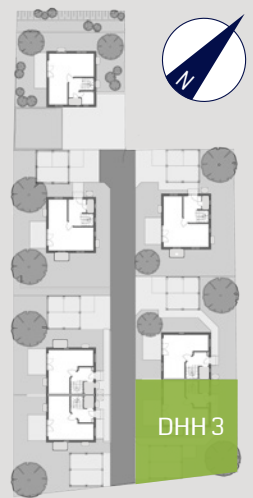


# GRUNDRISS

Doppelhaushälfte 03 | KG | EG

Gesamtwohnfläche 151,58 m<sup>2</sup>

<b>KG</b>	
Hobbyraum	24,00 m <sup>2</sup>
Flur	5,75 m <sup>2</sup>
Technikraum	6,24 m <sup>2</sup>
Keller	10,03 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	
Wohnen	16,62 m <sup>2</sup>
Essen	12,56 m <sup>2</sup>
Kochen	6,68 m <sup>2</sup>
Diele	6,79 m <sup>2</sup>
WC	2,78 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,60m <sup>2</sup> /2)	6,30 m <sup>2</sup>



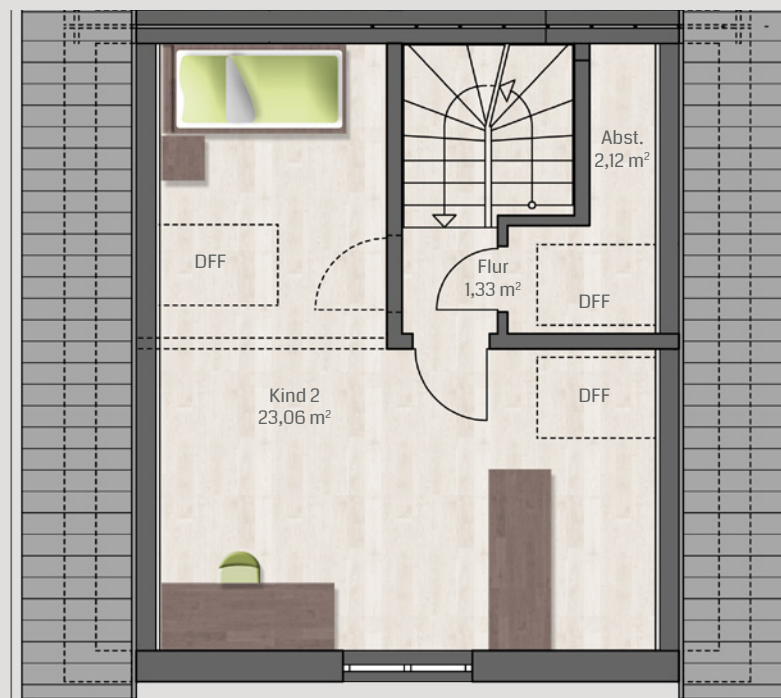
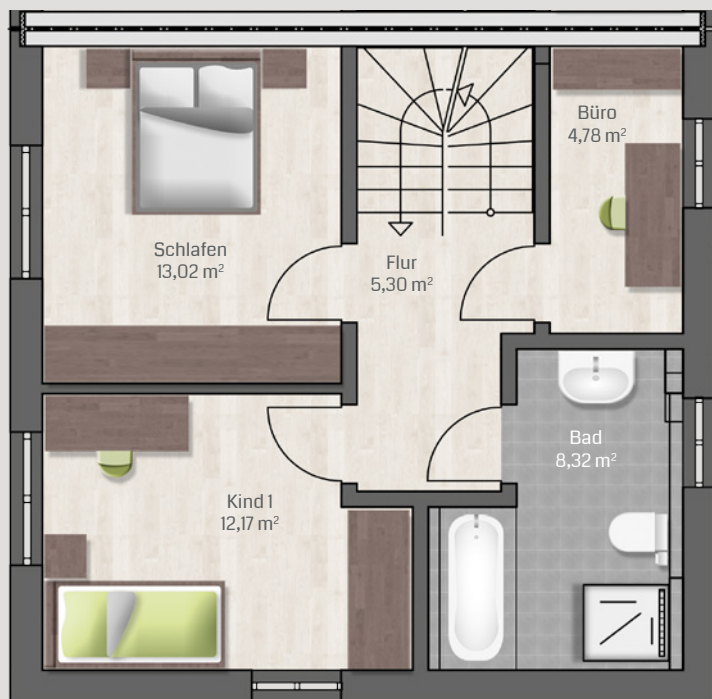
Keller



Erdgeschoss

## GRUNDRISS

Doppelhaushälfte 03 | OG | DG



Obergeschoss

Dachgeschoss

<b>OG</b>		
Schlafen	13,02 m <sup>2</sup>	
Kind 1	12,17 m <sup>2</sup>	
Flur	5,30 m <sup>2</sup>	
Büro	4,78 m <sup>2</sup>	
Bad	8,32 m <sup>2</sup>	
<b>DG</b>		
Kind 2 (29,80m <sup>2</sup> )	23,06 m <sup>2</sup>	
Flur	1,33 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	2,12 m <sup>2</sup>	

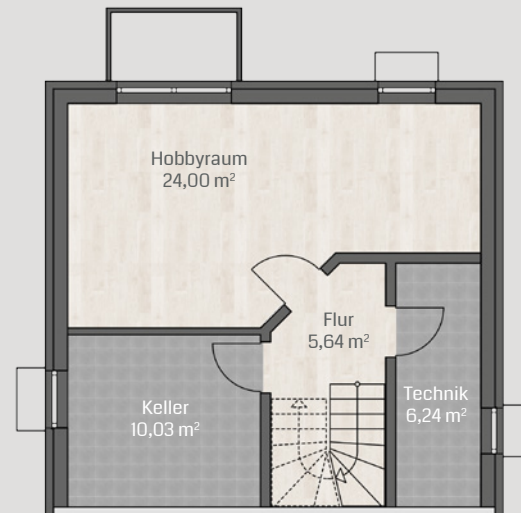
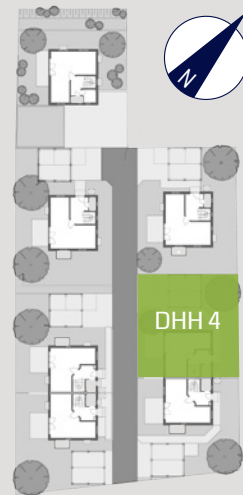


# GRUNDRISS

Doppelhaushälfte 04 | KG | EG

Gesamtwohnfläche 151,58 m<sup>2</sup>

<b>KG</b>	
Hobbyraum	24,00 m <sup>2</sup>
Flur	5,64 m <sup>2</sup>
Technikraum	6,24 m <sup>2</sup>
Keller	10,03 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	
Wohnen	16,62 m <sup>2</sup>
Essen	12,56 m <sup>2</sup>
Kochen	6,68 m <sup>2</sup>
Diele	6,79 m <sup>2</sup>
WC	2,78 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,60 m <sup>2</sup> /2)	6,30 m <sup>2</sup>



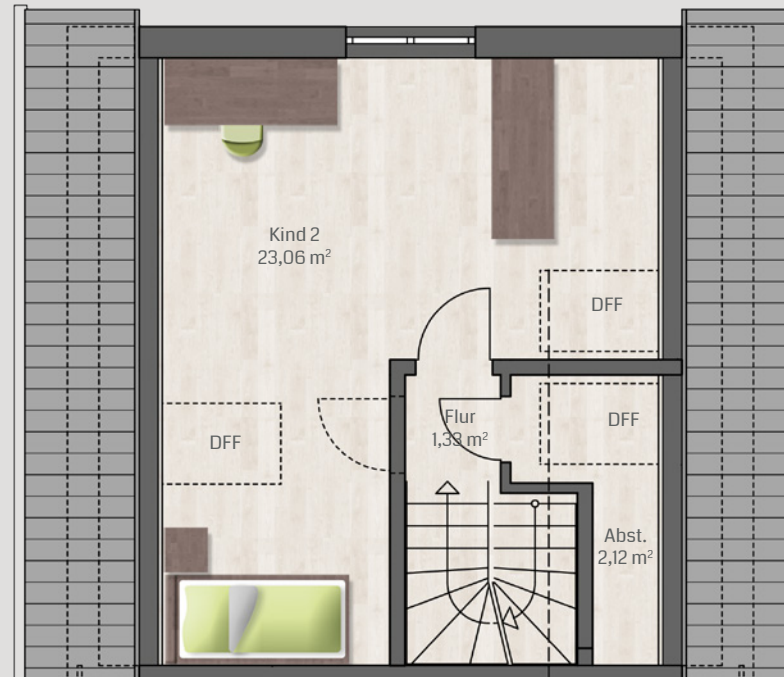
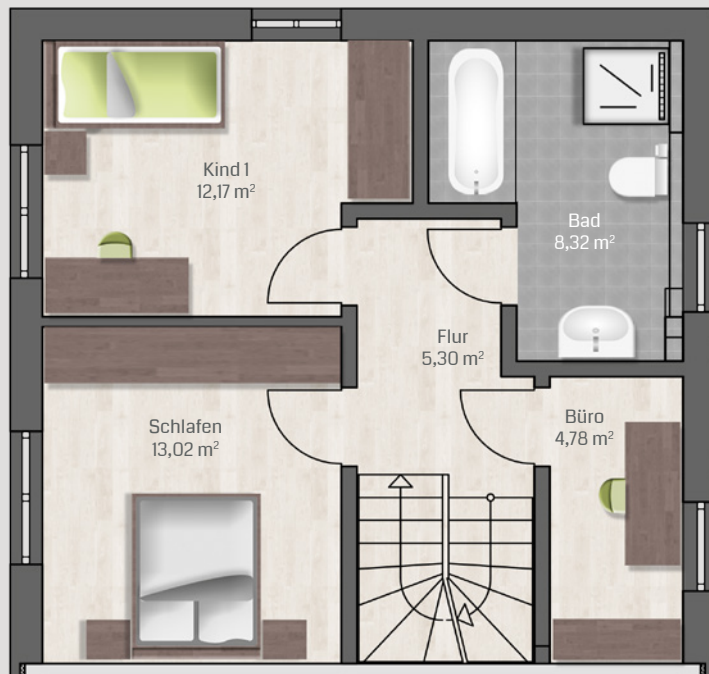
Keller



Erdgeschoss

## GRUNDRISS

Doppelhaushälfte 04 | OG | DG



Obergeschoss

Dachgeschoss

<b>OG</b>	
Schlafen	13,02 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,17 m <sup>2</sup>
Flur	5,30 m <sup>2</sup>
Büro	4,78 m <sup>2</sup>
Bad	8,32 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	
Kind 2 (29,80m <sup>2</sup> )	23,06 m <sup>2</sup>
Flur	1,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,12 m <sup>2</sup>



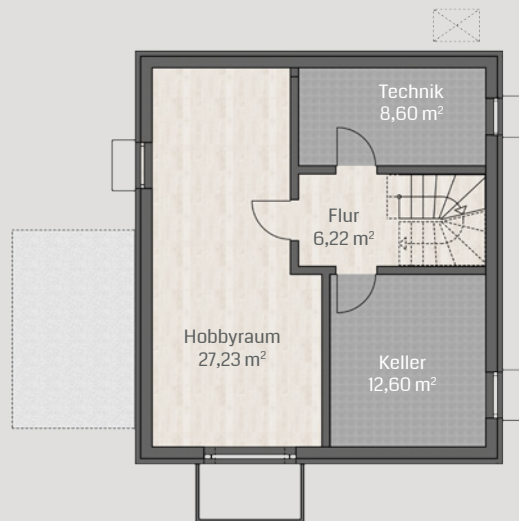


# GRUNDRISS

Einfamilienhaus 01 | KG | EG

Gesamtwohnfläche 146,89 m<sup>2</sup>

<b>KG</b>	
Hobbyraum	27,23 m <sup>2</sup>
Flur	6,22m <sup>2</sup>
Technikraum	8,60 m <sup>2</sup>
Keller	12,60 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	
Wohnen/Essen	31,79 m <sup>2</sup>
Kochen	9,59 m <sup>2</sup>
Flur	12,70 m <sup>2</sup>
WC	2,07 m <sup>2</sup>
Terrasse (11,56m <sup>2</sup> /2)	5,78 m <sup>2</sup>



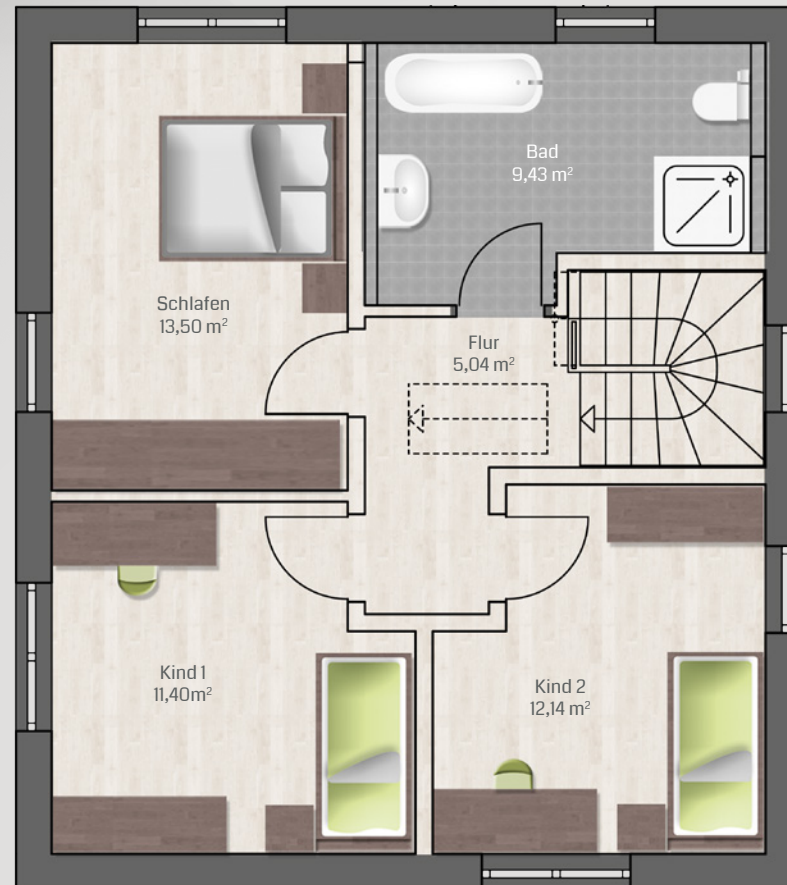
Keller



Erdgeschoss

## GRUNDRISS

Einfamilienhaus 01 | OG



Obergeschoss

### OG

Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,40 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,14 m <sup>2</sup>
Bad	9,43 m <sup>2</sup>
Flur	5,04 m <sup>2</sup>



# GRUNDRISS

Einfamilienhaus 02 | KG | EG

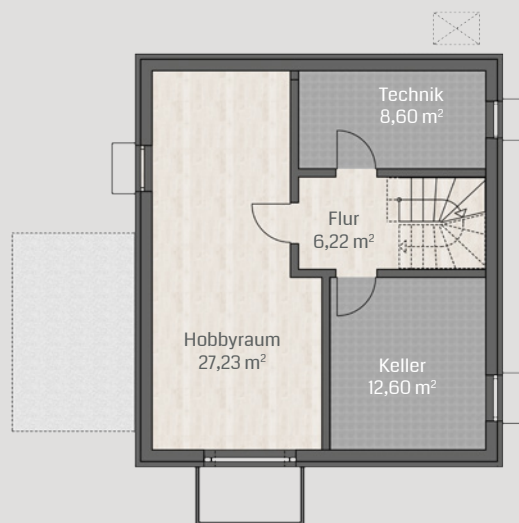
Gesamtwohnfläche 146,89 m<sup>2</sup>

## KG

Hobbyraum	27,23 m <sup>2</sup>
Flur	6,22m <sup>2</sup>
Technikraum	8,60 m <sup>2</sup>
Keller	12,60 m <sup>2</sup>

## EG

Wohnen/Essen	31,79 m <sup>2</sup>
Kochen	9,59 m <sup>2</sup>
Flur	12,70 m <sup>2</sup>
WC	2,07 m <sup>2</sup>
Terrasse (11,56m <sup>2</sup> /2)	5,78 m <sup>2</sup>



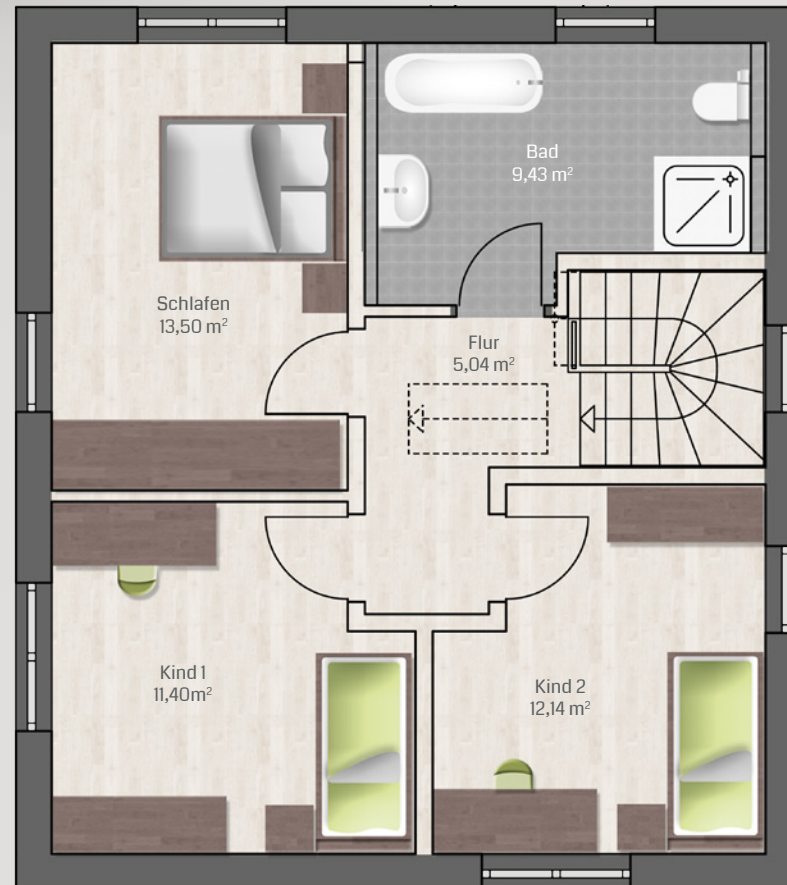
Keller



Erdgeschoss

## GRUNDRISS

Einfamilienhaus 02 | OG



Obergeschoss

### OG

Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,40 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,14 m <sup>2</sup>
Bad	9,43 m <sup>2</sup>
Flur	5,04 m <sup>2</sup>



# GRUNDRISS

Einfamilienhaus 03 | KG | EG

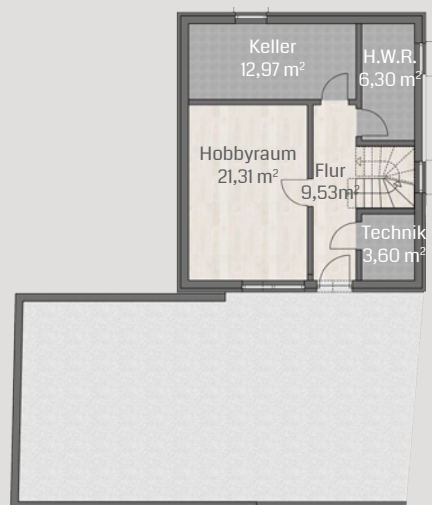
Gesamtwohnfläche 137,82 m<sup>2</sup>

## KG

Hobbyraum	21,31 m <sup>2</sup>
Flur	9,53 m <sup>2</sup>
H.W.R.	6,30 m <sup>2</sup>
Keller	12,97 m <sup>2</sup>
Technik	3,60 m <sup>2</sup>

## EG

Kochen	9,58 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	31,79 m <sup>2</sup>
Flur	7,75 m <sup>2</sup>
Büro	4,41 m <sup>2</sup>
WC	1,94 m <sup>2</sup>



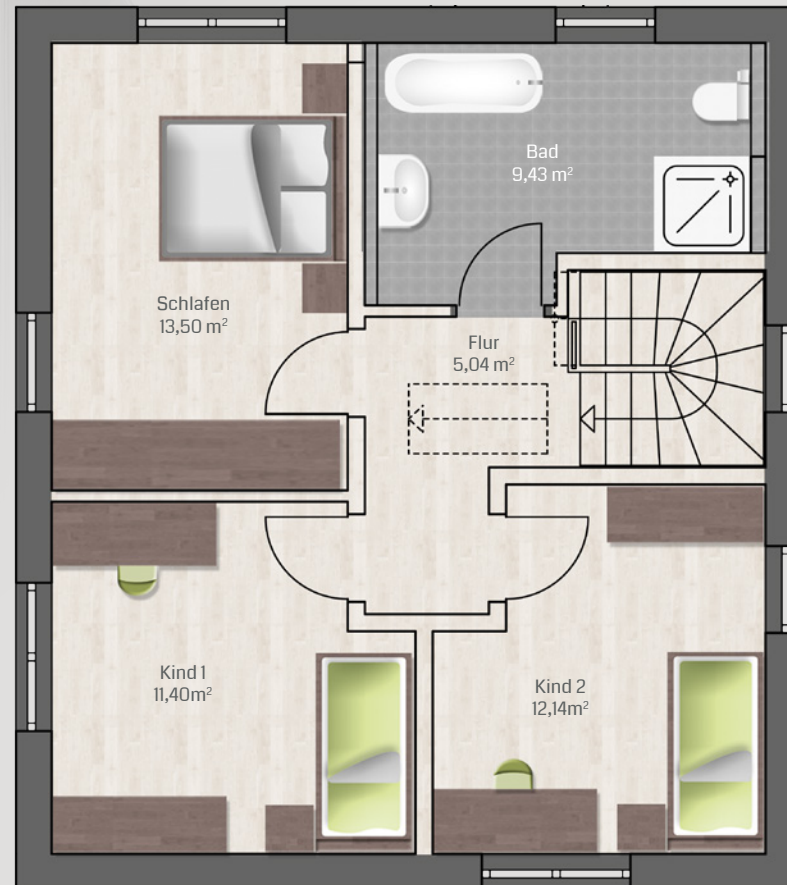
Keller



Erdgeschoss

## GRUNDRISS

Einfamilienhaus 03 | OG



Obergeschoss

### OG

Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,40 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,14 m <sup>2</sup>
Flur	5,04 m <sup>2</sup>
Bad	9,43 m <sup>2</sup>



## DIE GEBÄUDETECHNIK

### DIE WÄRMEPUMPE – WÄRME AUS DER NATUR

Durch ihre Funktionsweise gehört die Wärmepumpe zu den umweltschonendsten Methoden der Heizung- und Warmwasserbereitung. Durch den hohen Wirkungsgrad reduziert sie klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch. Luft/Wasser-Wärmepumpen funktionieren wie Kühlschränke – nur wird das Prinzip genau umgekehrt genutzt: Während der Kältemittelkreislauf des Kühlschranks seinem Inneren Wärme entzieht und diese an die Umgebung abgibt, entzieht der Kältemittelkreislauf einer Wärmepumpe der Umgebung Wärme. Diese wird innerhalb des Gerätes auf ein höheres Temperaturniveau gebracht und kann dann zum Heizen oder zum Erwärmen von Trinkwasser genutzt werden. Die Hauptenergiequelle der Wärmepumpe ist die Umgebungswärme, also bei den von uns eingesetzten Geräten die in der Luft. Um diese Umgebungswärme von einem relativ niedrigen auf das für Heizung und Warmwasser erforderliche Temperaturniveau zu bringen, nutzt die Pumpe ein Kältemittel.

Dieses verdampft aufgrund seines niedrigen Siedepunktes bereits mit der vergleichsweise kalten Wärmequelle. Durch Antriebsenergie in Form von Strom wird das dampfförmige Kältemittel verdichtet, dadurch steigt die Temperatur auf das benötigte Niveau. In einem Kondensator wird das Kältemittel anschließend wieder verflüssigt, wobei es sowohl die zugeführte Antriebsenergie als auch die aufgenommene Umweltwärme auf einem höheren Temperaturniveau an das Heizmedium abgibt.

### DIE FUSSBODENHEIZUNG

Die Fußbodenheizung ist die ideale Ergänzung für die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Für wohlige Behaglichkeit sorgt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, deren Wärme gleichmäßig über die gesamte Raumfläche verteilt wird. Aufgrund der niedrigeren Vorlauftemperatur im Vergleich zu „Standard“ Heizkörpern ist diese Heizungsart zudem höchst effektiv. Daraus ergeben sich niedrige Betriebskosten.

### DEZENTRALE WOHNRAUMLÜFTUNG

Mit der Wärmerückgewinnung sichert die Lüftung den notwendigen Mindestluftwechsel. Indem die Wärme in der Abluft zurückgewonnen und auf die kalte, einströmende Außenluft übertragen wird, muss weniger Heizenergie aufgewendet werden. Somit ist eine Wärmerückgewinnung von 80 % möglich.

### DIE PHOTOVOLTAIKANLAGE (OPTIONALE SONDERAUSSTATTUNG)

Unter Photovoltaik versteht man die direkte Umwandlung von Lichtenergie, meist aus Sonnenlicht, mittels Solarzellen in elektrische Energie. Anhand eines zusätzlichen Stromspeichers ist dies die ideale Ergänzung zur Wärmepumpe. Es wird der selbst erzeugte „grüne“ Strom direkt vor Ort fürs Heizen und den Allgemeinstrom eingesetzt, vorhandene Überschüsse direkt ins Netz eingespeist. Mittels des Stromspeichers ist eine Nutzung auch dann möglich, wenn keine Sonne nicht scheint.

## IMPRESSUM



M & S Bauen und Wohnen GmbH  
Lindenstraße 19  
86868 Mittelneufnach

Geschäftsführer:  
Marco Mayr und Andreas Sturm  
Gerichtsstand: Amtsgericht Augsburg  
Registergericht: Augsburg, HRB 31824  
UStId. Nr: DE 313 834 935  
Finanzamt Augsburg Land  
Telefon 082 62 / 96 88 740  
Telefax 082 62 / 96 88 741  
info@ms-bauen-wohnen.de  
www.ms bauen wohnen.de



Exklusiver Vertrieb durch:

*Armbruster*  
IMMOBILIEN

Armbruster Immobilien  
Lechallee 34 k  
86399 Bobingen  
Telefon 08234 / 9098 515  
Mobil 0172 / 825 38 71  
www.immobilien-armbruster.de  
info@immobilien-armbruster.de

Das Exposé soll Ihnen lediglich als Erstinformation dienen und stellt daher keine Vertragsgrundlage dar. Eventuelle Druckfehler, Irrtümer und etwaige Änderungen sind und bleiben vorbehalten. Des Weiteren behält sich M&S Bauen und Wohnen GmbH vor, Abweichungen aufgrund behördlicher Änderungen und Erfordernissen der vorgesehenen Ausführung durchzuführen, wenn sich diese nicht erheblich wertmindernd auswirken und technisch oder wirtschaftlich als notwendig oder zweckmäßig erweisen. Das bezieht sich und gilt insbesondere etwaiger Abweichungen zu den im Exposé gezeigten Abbildungen, Zeichnungen, Perspektiven und Plänen. Der notarielle Kaufvertrag, die Teilungserklärung inklusive der Aufteilungspläne, die Werkplanung und die notariell beurkundete Baubeschreibung sind die Bestandteile, die ausschließlich zur endgültigen Vertragsgrundlage beitragen.