



WIR BAUEN, SIE WOHNEN.



Wohnanlage an der Hermann-Hesse-Straße 7a
5 Wohnungen á 2 - 5 Zimmer

INHALTSVERZEICHNIS

<u>M&S Bauen und Wohnen GmbH</u>	3
<u>Vorstellung Bauprojekt</u>	4
<u>Lage Bobingen</u>	5
<u>Objektbeschreibung</u>	6
<u>Überblick</u>	7
<u>Lageplan</u>	8
<u>Grundrisse Wohnungen 1 - 5</u>	9 - 13
<u>Kellergeschoss</u>	14
<u>Haustechnik</u>	15
<u>Impressum</u>	16

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.

VORSTELLUNG PROJEKT „HESSE 7A“

Willkommen Zuhause

Hier entsteht das neue Zuhause für Menschen, die Persönlichkeit suchen – und keine anonymen Wohnbauten.

Fünf lichtdurchflutete Wohnungen von 60-119 m² bieten mit einem großzügigen Gartenanteil oder Balkon Freiräume für Familien und Individualisten. Das Penthaus im Dachgeschoss bietet die Offenheit, die sich deren Besitzer besonders wünschen. Interessante Grundrisse, die dabei vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten, sind nur ein Grund, warum das Projekt „Hesse 7a“ schnell viele Freunde finden wird. Die zentrale und dennoch ruhige Lage in Bobingen – mit kurzen Wegen 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. Kein Gebäude wie jedes andere – sondern der bewusste Weg fort vom Wohnkomplex zur kompakteren, familiären Wohneinheit, in der Individualität mehr als nur eine Worthölse ist.



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.



OBJEKTBE SCHREIBUNG

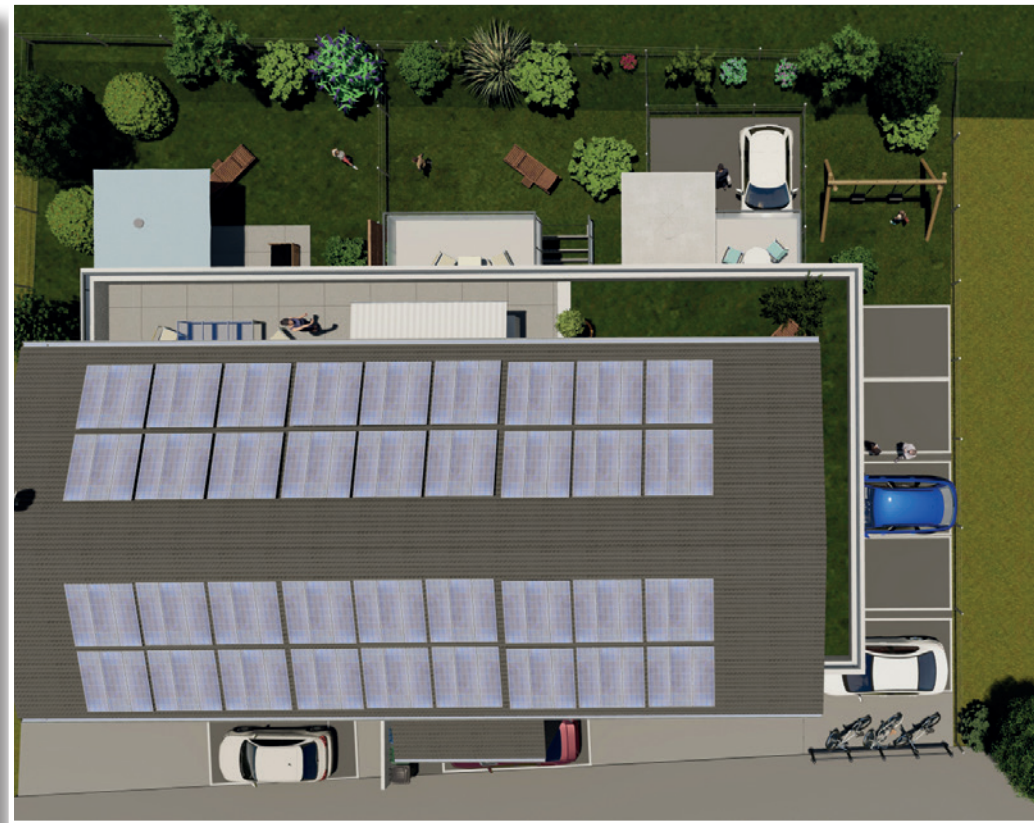
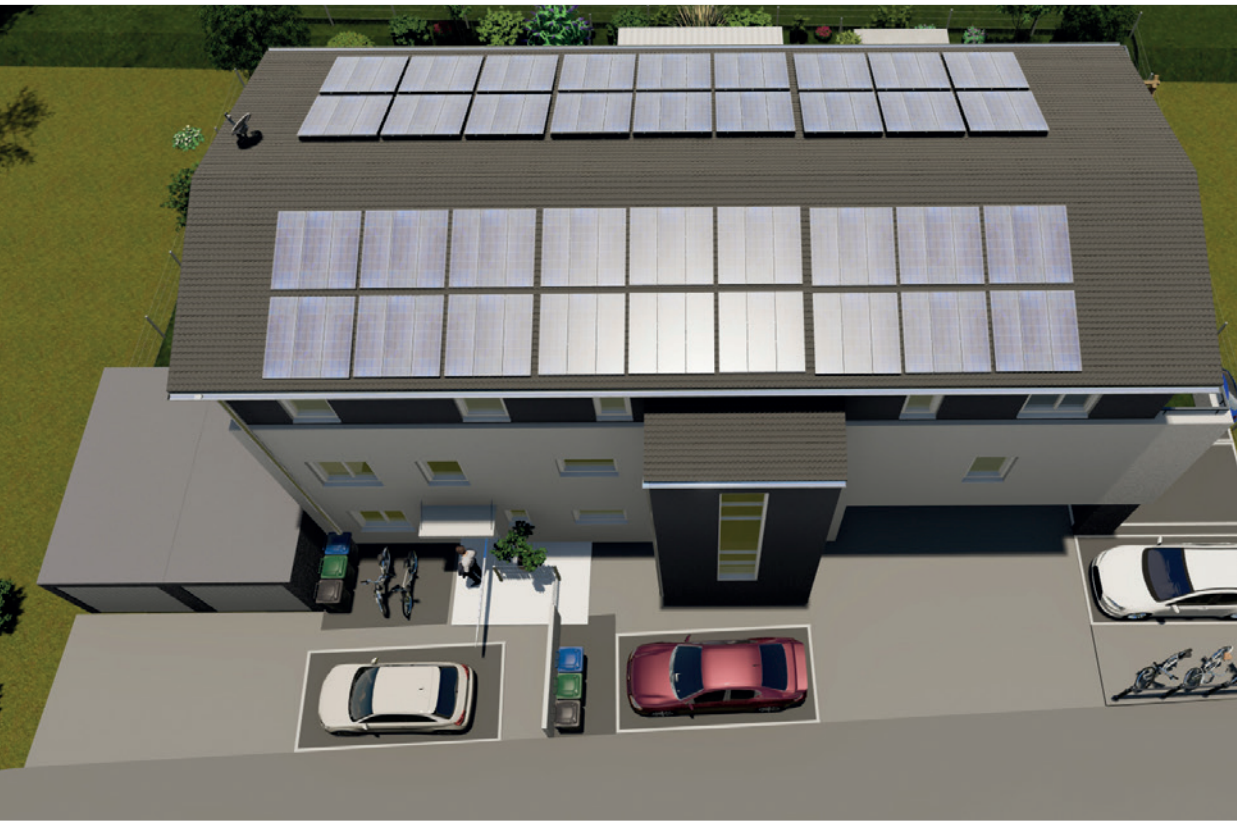


- Gebäude nach dem GEG 2023
- Variantenreiche 2-4 Zimmer-Wohnungen mit Süd-West Garten bzw. Balkon
- Moderne, offene Grundrisse
- Penthaus-Wohnung mit großer Dachterrasse, teils begrünt
- Massive Ziegelbauweise, auch bei den nicht tragenden Innenwänden
- Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Fenster und Türen mit 3 Scheiben-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- In allen Schlaf- und Wohnräumen Designboden
- Formschöne Sanitär-Marken-Ausstattung
- Individuelle Gestaltung durch unsere Kunden

Haustechnik:

- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraum-Temperaturregelung
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
- PV-Anlage mit Speicher für den Allgemeinstrom und die Heizung

ÜBERBLICK



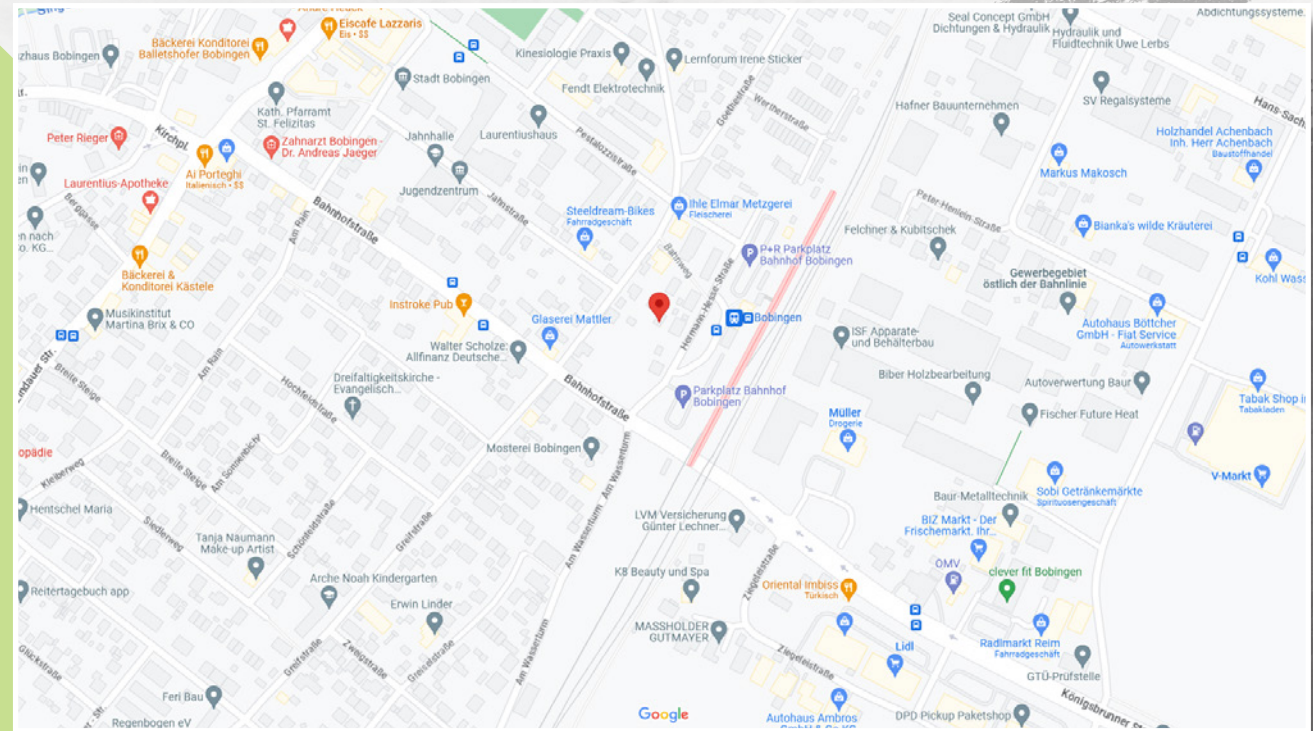
LAGEPLAN

Die Hermann-Hesse-Straße in Bobingen ist eine ruhige Wohngegend, die sich durch ihre angenehme Atmosphäre und Ihre hervorragende Verkehrsanbindung auszeichnet.

Die Straße bietet eine gute Infrastruktur, mit Parkmöglichkeiten entlang der Fahrbahn und Gehwegen für Fußgänger und Radfahrer. Spielplätze und Grünflächen sind in der Nähe zu finden, was die Hermann-Hesse-Straße zu einem attraktiven Wohnort macht.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Straße gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in fußläufiger Entfernung erreichbar, was den Bewohnern eine bequeme Lebensweise ermöglicht.

Die Hermann-Hesse-Straße in Bobingen ist somit eine idyllische, zentral gelegene Wohngegend mit einer gelungenen Mischung aus Natur, Ruhe und guter Anbindung an die städtischen Annehmlichkeiten.



GRUNDRISS

Wohneinheit 01
UG | EG | OG
4 Zimmer Wohnung

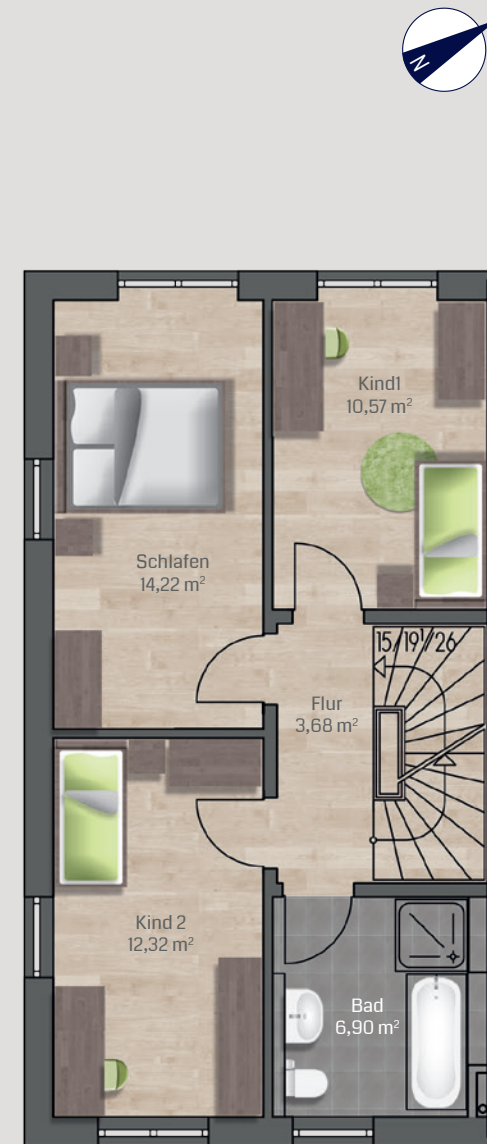
Gesamtwohnfläche 119,60 m²

EG	
Diele	5,25 m ²
Flur	3,31 m ²
WC	1,53 m ²
Wohnen	24,79 m ²
Essen	6,48 m ²
Küche	7,84 m ²
Terrasse (8 m ² / 2)	4,00 m ²
OG	
Schlafen	14,22 m ²
Kind 1	10,57 m ²
Kind 2	12,32 m ²
Bad	6,90 m ²
KG	
Hobbyraum	20,88 m ²
Flur	8,41 m ²



Kellergeschoss

Erdgeschoss

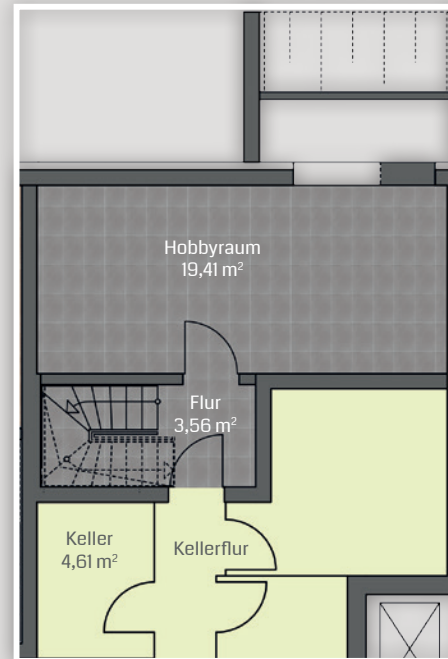


Obergeschoss





Erdgeschoss



Kellergeschoss

GRUNDRISS

Wohneinheit 02
Erdgeschoss
2 Zimmer Wohnung

Gesamtwohnfläche 72,79 m²

EG

Bad	4,23 m ²
Küche	7,40 m ²
Essen	11,66 m ²
Wohnen	12,98 m ²
Schlafen	13,55 m ²

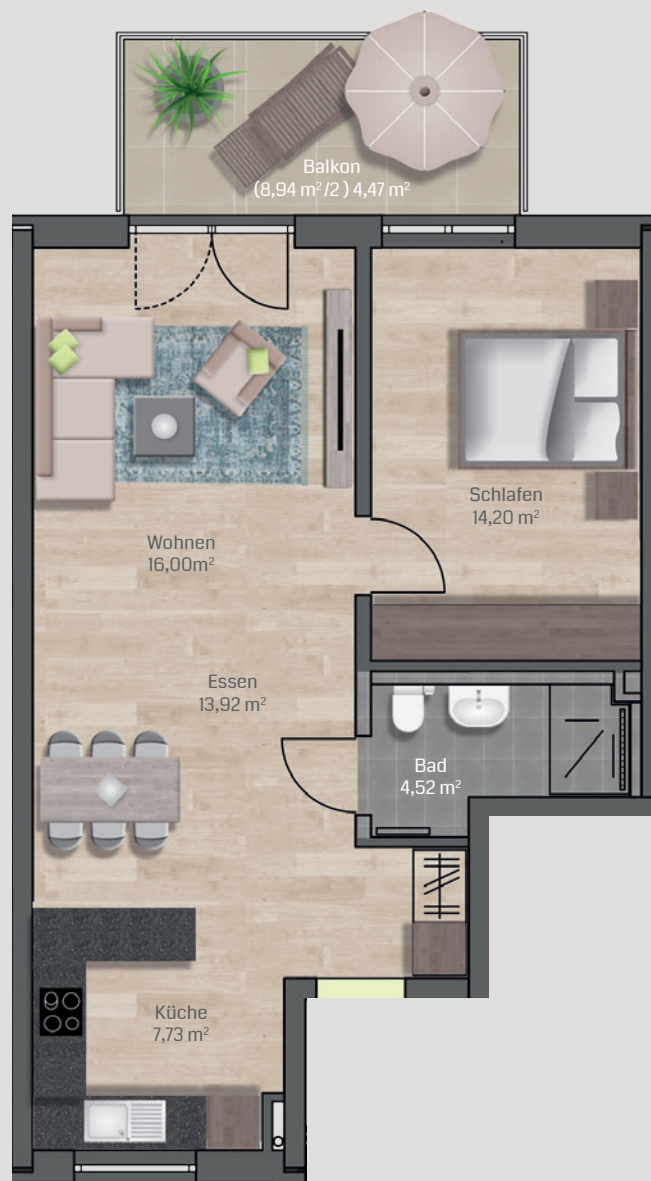
KG

Hobbyraum	19,41 m ²
Flur	3,56 m ²

GRUNDRISS

Wohneinheit 03
Obergeschoss
2 Zimmer Wohnung

Gesamtwohnfläche	60,84 m²
OG	
Schlafen	14,20 m ²
Wohnen	16,00 m ²
Essen	13,92 m ²
Küche	7,73 m ²
Bad	4,52 m ²
Balkon (8,94 m ² / 2)	4,47 m ²



Obergeschoss



Obergeschoss

GRUNDRISS

Wohneinheit 04

Obergeschoss

2,5 Zimmer Wohnung

Gesamtwohnfläche 76,34 m²

OG

Diele	7,34 m ²
Flur	5,05 m ²
Abstellraum	2,65 m ²
Büro	7,60 m ²
Bad	6,94 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	29,78 m ²
Schlafen	12,50 m ²
Balkon (8,94 m ² / 2)	4,47 m ²

GRUNDRISS

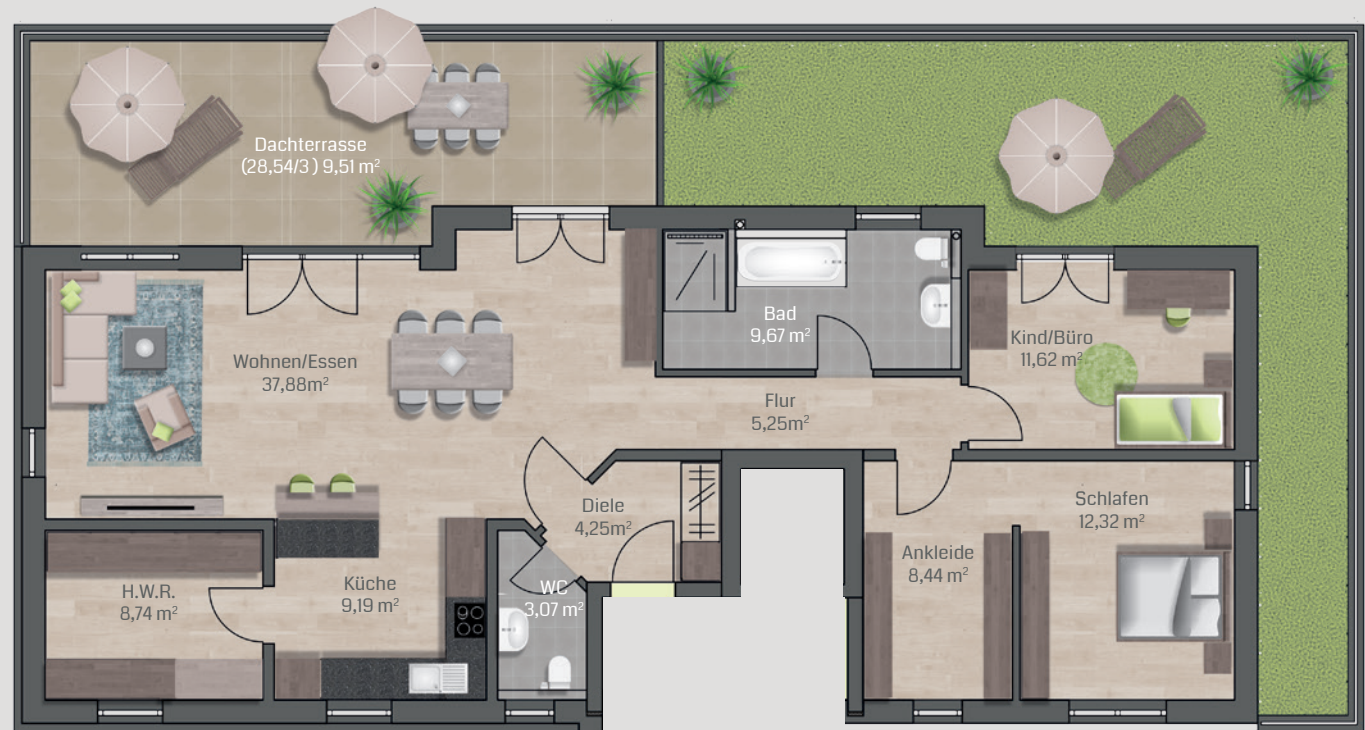
Wohneinheit 05

Dachgeschoss

4 Zimmer Penthouse Wohnung



Gesamtwohnfläche	119,93 m²
DG	
Schlafen	12,32 m ²
Ankleide	8,44 m ²
Kind/Büro	11,62 m ²
Bad	9,67 m ²
Flur	5,25 m ²
Diele	4,25 m ²
WC	3,07 m ²
Küche	9,19 m ²
H.W.R.	8,74 m ²
Wohnen/Essen	37,88 m ²
Dachterrasse	28,54/3 = 9,51 m ²



Dachgeschoss



GRUNDRISS

Kellergeschoss

Stauraum für alles, was wir brauchen, aber nicht immer bei uns haben wollen.

Jede Wohnung erhält ihren eigenen Kellerraum.

Im Technikraum ist Platz für 3 Waschmaschinen und Trockner, das schafft Platz für wichtigere Dinge in den kleineren Wohnungen.

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 CO₂-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

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.