



WIR BAUEN, SIE WOHNEN.



Zentral in Bobingen die Greifstrasse 26
Mehrfamilienhaus | 9 Wohnungen

INHALTSVERZEICHNIS

M&S Bauen und Wohnen GmbH	3
Willkommen Zuhause	4
Stadt Bobingen	5
Objektbeschreibung	6
Lage	7
Überblick	8
Grundrisse	9 - 18
Haustechnik	19
Impressum	20

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 „GREIFSTRASSE 26“

Willkommen Zuhause

Neun lichtdurchflutete Wohnungen von 48-104 m² bieten mit einem großzügigen Gartenanteil oder Balkon Freiräume für Familien und Individualisten. Interessante Grundrisse, die dabei vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten, sind nur ein Grund, warum das Projekt „Greifstraße“ 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 oder in der Natur der „Westlichen Wälder“.

Kommen Sie mit uns auf Entdeckungstour und lernen Sie unser attraktives Bauprojekt Greifstraße kennen. Kein Gebäude wie jedes andere – sondern der bewusste Weg fort vom Wohnkomplex zur kompakteren, familiären Wohneinheit, in der Individualität mehr als nur eine Worthülse ist.

Willkommen Zuhause!



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- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit Süd-West Garten bzw. Balkon
- Moderne, offene Grundrisse
- Massive Ziegelwerkbauweise, auch bei den nicht tragenden Innenwänden
- Fahrstuhl von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Fenster und Türen mit 3-Scheiben Wärmeverglasung
- Elektrische Rollläden
- In allen Schlaf- und Wohnräumen Designboden
- Formschöne Sanitär-Marken-Ausstattung
- Kinderspielplatz am Haus
- Individuelle Gestaltung durch Sie als Kunden

Haustechnik:

- Hybridheizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe zusätzlich Gas-Brennwert Therme für die Spitzenlast
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Einzelraum-Temperaturregelung
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
- PV-Anlage mit Speicher für den Allgemiestrom und die Heizung

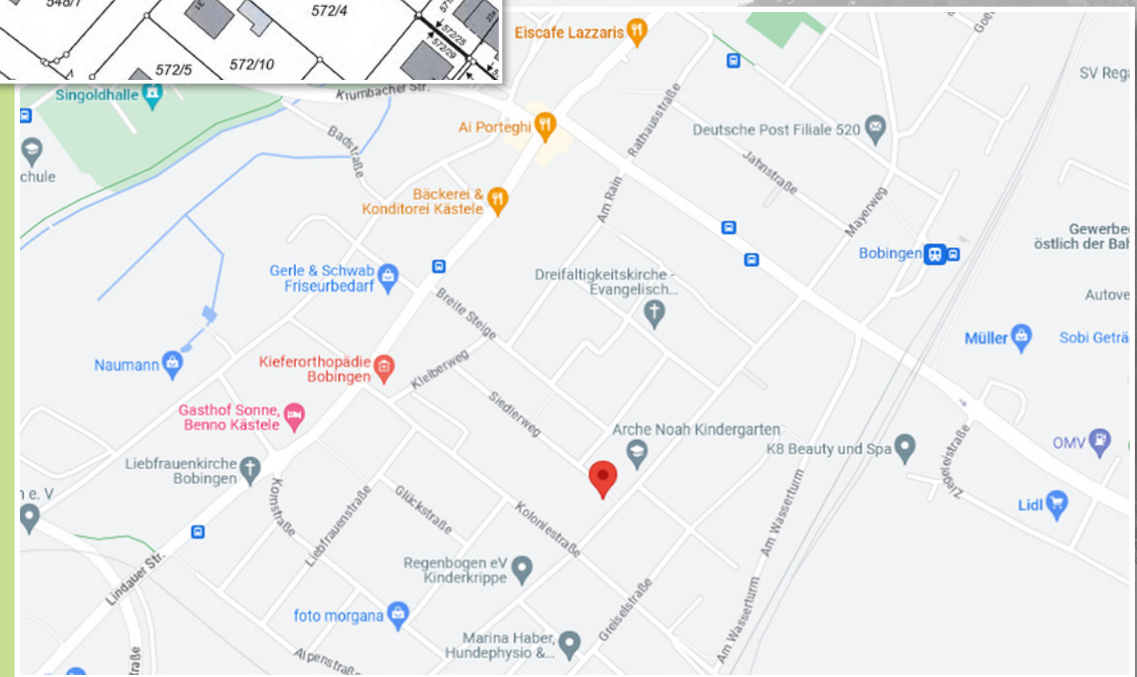
LAGE

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

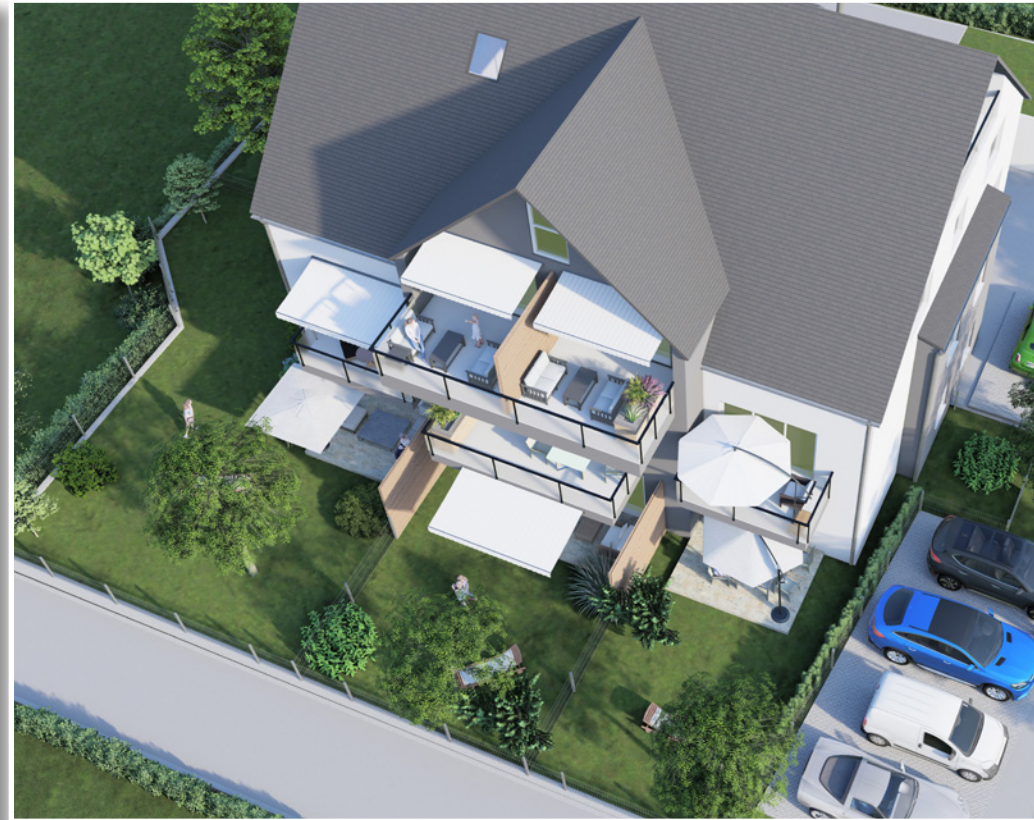
Die Straße bietet eine gute Infrastruktur, mit Parkmöglichkeiten entlang der Fahrbahn und Gehwegen für Fußgänger und Radfahrer. Spielplätze und Grünflächen sind in der Nähe zu finden, was die Greifstraße zu einem attraktiven Wohnort macht.

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



ÜBERBLICK



GRUNDRISS

Kellergeschoss und Tiefgarage

**DURCHDACHT AUCH DORT,
WO MAN NICHT SO OFT HINKOMMT.**

Stauraum für alles, was wir brauchen, aber nicht immer bei uns haben wollen. Jede Wohnung erhält ihren eigenen Kellerraum. Ein eigener Fahrradraum in der Tiefgarage schafft Platz für den geliebten „Drahtesel“, wenn Sie gerade mal nicht durch die idyllische Natur rund um Bobingen radeln ...

Ein Wasch- und Trockenraum mit Raum für bis zu neun Waschmaschinen und Trockner schafft Platz für wichtigere Dinge in der Wohnung. Natürlich bringt Sie der Aufzug ganz komfortabel auf Ihre Wohnebene zurück ...



GRUNDRISS

Wohnung 01 | EG

Gesamtwohnfläche 65,60 m²

EG

Diele	6,58 m ²
Kind/Büro	6,05 m ²
Schlafen	14,30 m ²
Bad	6,68 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	27,00 m ²
Terrasse (9,98/2m ²)	4,99 m ²



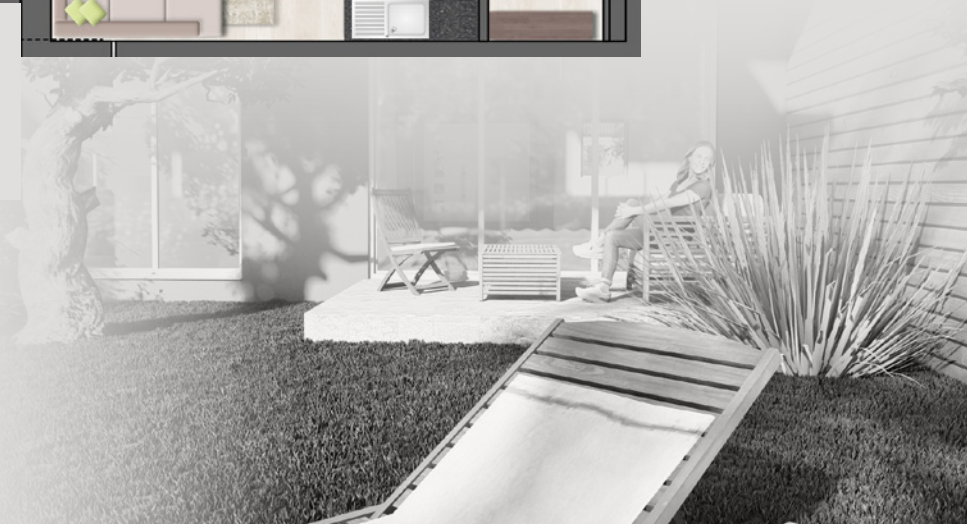
GRUNDRISS

Wohnung 02 | EG

Gesamtwohnfläche 48,43 m²

EG

Diele	4,47 m ²
Schlafen	11,37 m ²
Bad	6,07 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	22,70 m ²
Terrasse (7,62/2m ²)	3,82 m ²





GRUNDRISS

Wohnung 03 | EG

Gesamtwohnfläche 73,78 m²

EG

Diele	9,10 m ²
Kind/Büro	8,50 m ²
Schlafen	14,44 m ²
Bad	6,68 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30,07 m ²
Terrasse (9,98/2m ²)	4,99 m ²



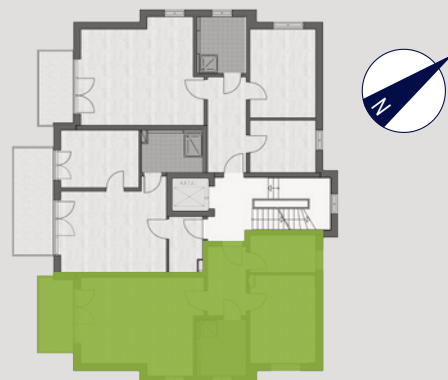
GRUNDRISS

Wohnung 04 | OG

Gesamtwohnfläche 63,76 m²

OG

Diele	6,58 m ²
Kind/Büro	6,05 m ²
Schlafen	14,30 m ²
Bad	6,68 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	27,00 m ²
Balkon (6,30/2m ²)	3,15 m ²



GRUNDRISS

Wohnung 05 | OG

Gesamtwohnfläche 49,93 m²

OG

Diele	4,47 m ²
Schlafen	11,37 m ²
Bad	6,07 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	22,70 m ²
Balkon (10,64/2m ²)	5,32 m ²



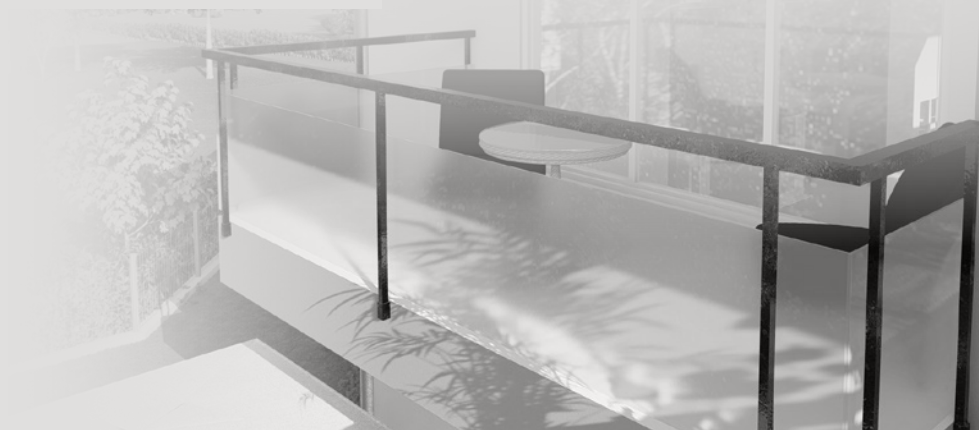
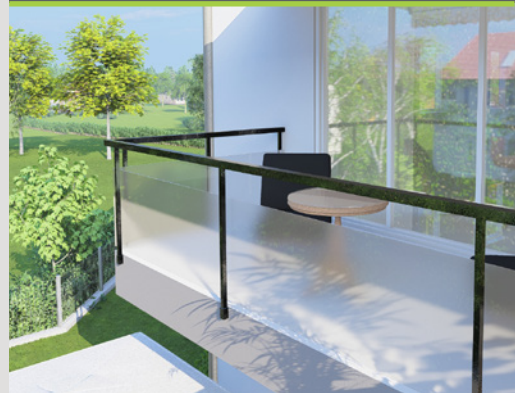
GRUNDRISS

Wohnung 06 | OG

Gesamtwohnfläche 71,94 m²

OG

Diele	9,10 m ²
Kind/Büro	8,50 m ²
Schlafen	14,44 m ²
Bad	6,68 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30,07 m ²
Balkon (6,30m ² /2)	3,15 m ²



GRUNDRISS

Wohnung 07 | DG



Gesamtwohnfläche 77,87 m²

DG

Diele	6,19 m ²
Büro	7,11 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Bad	6,83 m ²
Wohnen/Essen	18,25 m ²
Kochen	16,31 m ²
Abstellraum	4,08 m ²
Balkon (10,74/2m ²)	5,37 m ²



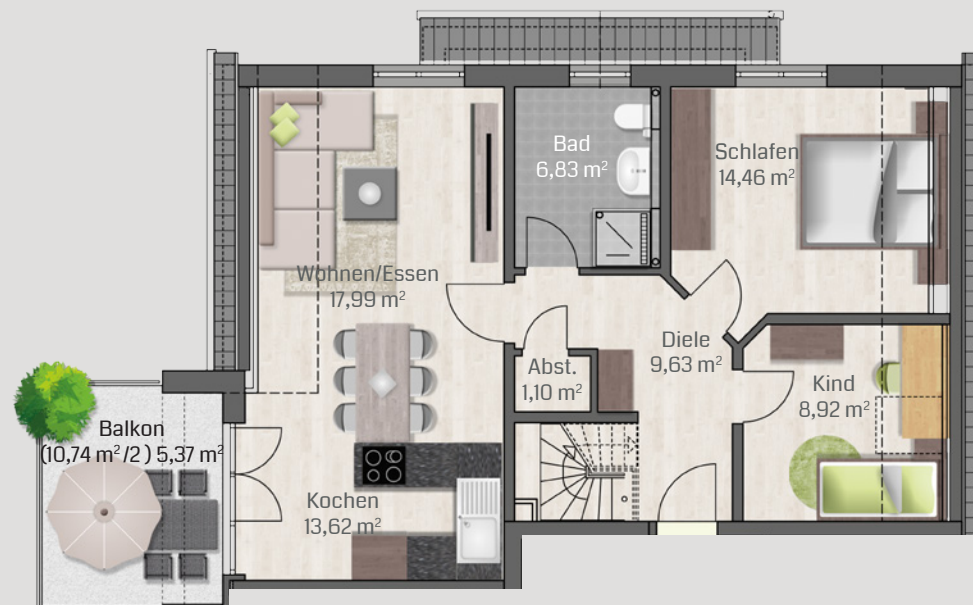
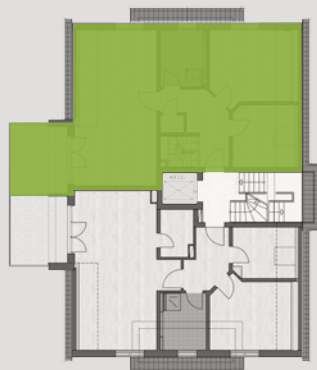
GRUNDRISS

Wohnung 08 | DG + DS

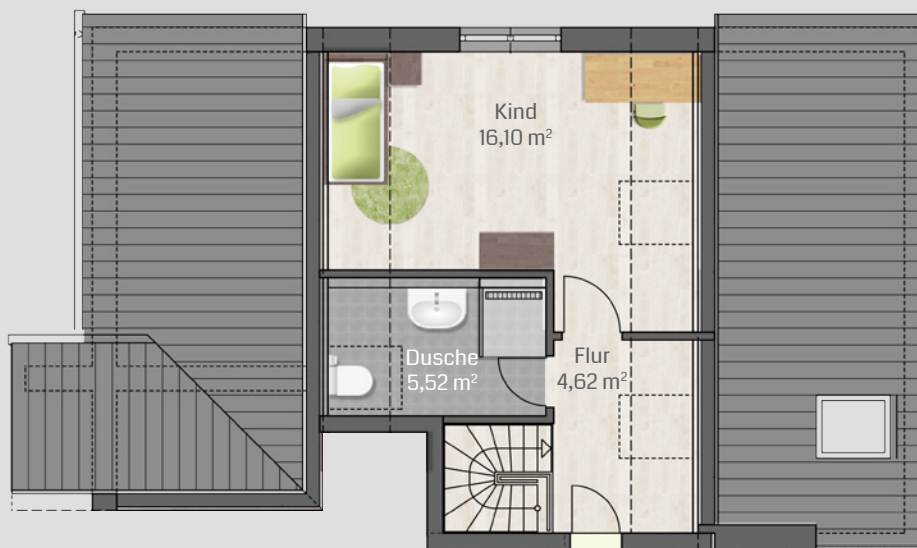
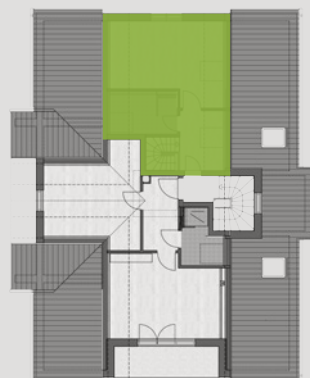
Gesamtwohnfläche 104,16 m²

DG	
Diele	9,63 m ²
Kind	8,92 m ²
Schlafen	14,46 m ²
Bad	6,83 m ²
Wohnen/Essen	17,99 m ²
Kochen	13,62 m ²
Abst. Raum	1,10 m ²
Balkon (10,74/2m ²)	5,37 m ²
Dachspitz	
Flur	4,62 m ²
Kind	16,10 m ²
Dusche	5,52 m ²

Dachgeschoss



Dachspitz





GRUNDRISS

Wohnung 09 | DS

Gesamtwohnfläche 44,39 m²

Dachspitz	
Flur	5,83 m ²
Schlafen	14,03 m ²
Dusche	3,85 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	17,00 m ²
Loggia (7,36/2m ²)	3,68 m ²



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 seiner 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
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.