



Nachhaltig leben in der Blumenau



FÜNF ÖKOLOGISCHE
NIEDRIGENERGIEHÄUSER
AN MÜNCHENS
GRÜNER OASE

GREEN + BLU



Im Münchner Westen, etwas südlich der Parkanlagen von Schloss Nymphenburg und fast vollständig umschlossen von den Armen der Stadt, liegt die Blumenau. Eine grüne Aue mit Feldern, Streuobstwiesen und kleinen Waldstücken – mitten in der Großstadt.

Am Rande dieser grünen Oase bauen wir für Sie eine kleine Besonderheit: an der **Blumenauer Straße 40**, in der Blumenau im Stadtteil Hader, entstehen aus weitestgehend nachhaltigen Materialien und in ökologischer Bauweise gebaut, **zwei Doppelhaushälften und ein Dreispänner**. Das hohe Ausstattungsniveau und die hellen Holzfassaden setzen einen sichtbaren und fühlbaren Akzent in diesem Wohnviertel, dass insbesondere jungen Familien ein glückliches Zuhause bieten möchte.

Wir laden Sie ein, eine Seite der bayerischen Metropole zu entdecken, die vielen bislang verborgen blieb.

06	HADERN UND DIE BLUMENAU
12	GREEN+BLU - HOLZ IM FOKUS
16	AUSSTATTUNG FÜR ANSPRUCHSVOLLE
20	AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS
22	GRUNDRISSSE
32	KONTAKT

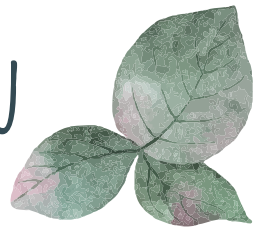


EIN WARMER AKZENT

Das helle Holz rund um das Obergeschoss verleiht den Niedrigenergiehäusern des GREEN+BLU eine warme Note und hebt sich angenehm von der einfachen Architektur der Nachbarschaft ab.



DER LANDSCHAFTSPARK BLUMENAU



Im "World's Greenest Cities"-Ranking im Jahr 2020 schaffte es die bayerische Metropole zurecht auf Platz zwei, von 100 Großstädten weltweit. Die Grüngürtel entlang der Isar-Auen und dem englischen Garten sind weltbekannt und verleihen der Stadt zusammen mit den unzähligen Park- und Erholungsflächen nicht nur jede Menge Raum für Freizeit und Zerstreuung, sondern auch eine ganz besondere Luftqualität.

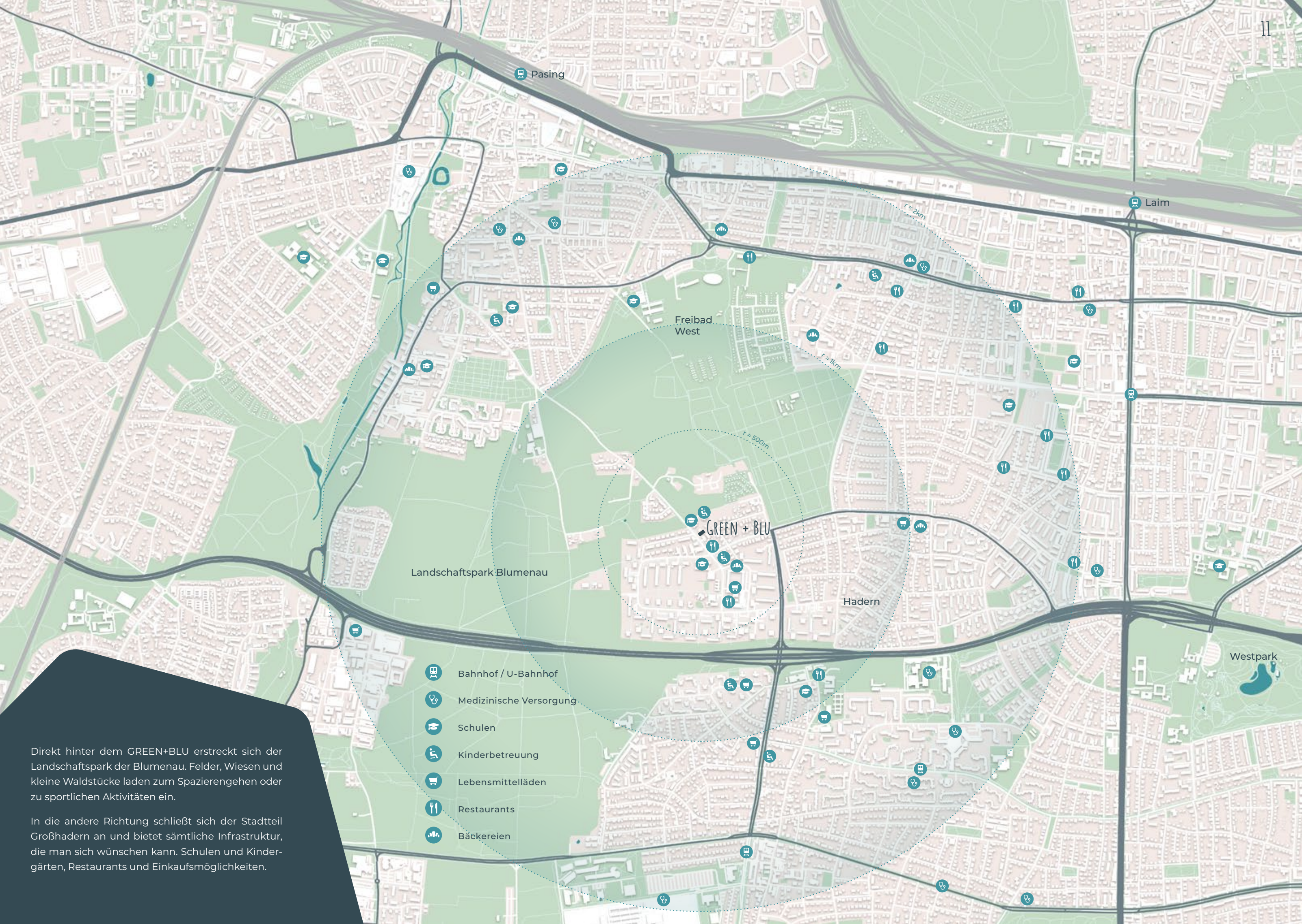
Eine dieser grünen Lungen ist allerdings selbst vielen Münchnern unbekannt. Der Landschaftspark der Blumenau liegt – eingebettet zwischen Pasing, Gräfelfing und Haderm – praktisch inmitten der Stadt und besitzt immerhin nahezu dieselbe Größe wie der nahe und unlängst bekanntere Nymphenburger Schlosspark. Eine bunte Mischung aus Äckern, Streuobstwiesen, kleinen Waldstücken, einem Kräutergarten und einer Baumschule bietet Heimat für selten gewordene Vögel und Laubfrösche und ist seit rund 30 Jahren vor weiterer Bebauung geschützt.

Ein fast ländlicher Charme strahlt von diesem Fleck Natur

in die umliegenden Wohnbezirke aus und verleiht ihnen eine Lebensqualität, wie man sie sonst nur in den exklusivsten Lagen Münchens findet. Und während andernorts die Nähe zur Natur fast immer mit Einbußen bei der Verkehrsanbindung und Versorgungs-Infrastruktur einhergeht, schafft dieses Kleinod im Nordwesten von Großhadern den meisterhaften Spagat.

U- und S-Bahn-Haltestellen sind mit dem Bus schnell erreichbar, mit dem Auto ist man in Windeseile auf den Autobahnen oder im Stadtzentrum und dennoch können Sie morgens zwischen Feldern joggen gehen und Ihre Kinder fahren mit dem Fahrrad durch Wiesen und Wälder zur Schule.





Pasing

Laim

Freibad West

Landschaftspark Blumenau

GREEN + BLU

Hadern

Westpark

-  Bahnhof / U-Bahnhof
-  Medizinische Versorgung
-  Schulen
-  Kinderbetreuung
-  Lebensmittelläden
-  Restaurants
-  Bäckereien

Direkt hinter dem GREEN+BLU erstreckt sich der Landschaftspark der Blumenau. Felder, Wiesen und kleine Waldstücke laden zum Spaziergehen oder zu sportlichen Aktivitäten ein.

In die andere Richtung schließt sich der Stadtteil Großhadern an und bietet sämtliche Infrastruktur, die man sich wünschen kann. Schulen und Kindergärten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.



Das Westbad mit seinen großräumigen Freiflächen lädt im Sommer zum Sonnen- und Freibaden ein und ist nur wenige Fahrrad-Minuten entfernt.

Der "Münchner Krautgarten in der Blumenau" ist eine Initiative der Stadt und soll es den Stadtbewohnern ermöglichen, einen eigenen kleinen Gemüsegarten zu bewirtschaften.

Im Waldorf-Kinderhaus Pasing werden bis zu 90 Krippen- und Kindergartenkinder betreut.

Im 10-Minuten-Takt fahren unter anderem die Buslinien **56** und **168** nach Laim Bf, Pasing Bf und zum Klinikum Großhadern.

Die Staatliche Grundschule und die Mittelschule an der Blumenauer Straße sind nur fünf Geh-Minuten entfernt.

Bei der Bäckerei Zöttl gibt es täglich frische Brötchen.

In Rick's Pizza Bar & Restaurant gibt es italienische Speisen in authentischem Ambiente.

Im integrativen Kindergarten Spielkiste Blumenau e. V. werden Kinder mit und ohne Behinderung gemeinsam groß.

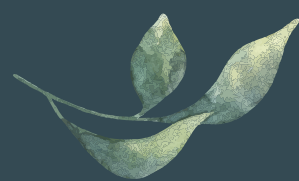
In der Taverna Pelagos genießen Sie griechische Spezialitäten – im Sommer auch im gemütlichen Außenbereich.

Den wöchentlichen Einkauf erledigen Sie bequem zu Fuß, bei **Edeka** in der Blumenauer Straße.

ALLES VOR ORT

Rund um das GREEN+BLU finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung. Während Sie Richtung Nord-Westen nach ein paar Schritten im Grünen stehen, sind die Wege zu Schule, Kindergarten und Supermarkt ebenfalls nur ein paar Minuten lang. Die ärztliche und medizinische Versorgung, genauso wie eine Apotheke sind zu Fuß erreichbar.

Wer ganz auf das Auto verzichten möchte, erreicht mit dem Fahrrad schnell alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte, oder steigt einfach vor der Haustür in einen der Busse zu den Bahnhöfen in Laim oder Pasing.



DAS GREEN+BLU IM DETAIL

Der Stadtteil Hadern ist einer der gefragtesten Bezirke der bayerischen Hauptstadt. Die organisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer gemischten Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern hat stellenweise fast dörflichen Charakter und bietet zudem eine erstklassige Infrastruktur. Von hier ist man nicht nur sehr schnell im Zentrum der Metropole, sondern ebenso schnell im Grünen. Ein Umstand, der vor allem Familien ein optimales Umfeld bietet – geschütztes, naturnahes Leben für die Kleinen und kurze Wege ins Büro für die Eltern. Die Ludwig-Maximilians-Universität ist hier der größte Arbeitgeber und zieht mit dem Klinikum Großhadern und dem Forschungs-Campus viele junge, qualifizierte Menschen in den Stadtteil.

Mit der grünen Lunge auf der einen Seite und dem jungen Urbanismus auf der Anderen lag es für uns nahe, diese zwei Welten miteinander zu verbinden. Das GREEN+BLU verknüpft modernes Wohnen mit ökologischer Bauweise.

Viel Holz – so lässt sich das architektonische Konzept schnörkellos auf den Punkt bringen. Der nachwachsende Rohstoff kommt aus heimischen Wäldern und bringt viele natürliche Vorteile für Wohlbefinden, Dämmung und Raumklima mit. Im Gegensatz zur Produktion vieler anderer Baustoffe wird beim Wachsen von Holz CO₂ nicht ausgestoßen, sondern im Material gespeichert. So bleibt das Treibhausgas über die gesamte Lebenszeit des Bauwerks langfristig gebunden.

Kein Wunder, dass der älteste Werkstoff des Menschen seit einigen Jahren eine wahre Renaissance erlebt.





Die sonnigen Garten- und Dachterrassen sind alle-
samt nach Süden ausgerichtet und bieten geräu-
mige Rückzugsorte im Grünen.

Beim GREEN+BLU setzen wir Holz daher nicht nur im Außenbereich, rings um das Obergeschoss ein, sondern bauen die Häuser ab der Oberkante des Kellergeschosses vollständig aus Massivholz, dass aus regionalen Wäldern in Deutschland und Österreich stammt. Treppen, Türen, Böden und Decken der meisten Innenräume führen wir eben-
so in Massivholz aus. Die Decken sind zudem mit Sichtholz verkleidet. Das verleiht den Räumen eine Wärme, wie man Sie heute kaum noch gewohnt ist. Und obendrein ist es besonders ökologisch.

Überhaupt haben wir uns für dieses Projekt ganz und gar der Nachhaltigkeit verschrieben. Hochwertige Werkstoffe treffen auf innovative Baukunst und verleihen den fünf Reihenhäusern einen unverkennbaren Charme und eine ganze Reihe Vorteile, wie man sie selbst bei modernen Häusern immer noch selten findet. **Dank der Niedrigenergie-Bauweise entsprechen die Gebäude den Richtlinien eines Energieeffizienzhauses 40 Plus.** Sie sind mit Wärmepumpen, sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet und verfügen über Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern. Zu jedem Haus gehört ein Stellplatz, der für eine Elektrofahrzeug-Ladestation vorbereitet ist.

Die Häuser können – auf Wunsch und gegen Aufpreis – mit einem Smart-Home-System ausgestattet werden, um den Komfort noch weiter zu erhöhen und den Energieverbrauch zu senken.

Sie merken: wir haben uns viele Gedanken gemacht, damit Sie gut gerüstet in die Zukunft blicken können. Und auch alle übrigen Aspekte des GREEN+BLU sind wohl durchdacht. Die sorgfältig geplanten Grundrisslayouts schaffen viel Platz auf vier Etagen und bieten genügend Raum für Ihre Familie, Hobbies und Gäste. Das gilt auch für die Außenräume: jedes der Häuser verfügt über zwei geräumige, nach Süden ausgerichtete Terrassen.



Die Ausstattung der fünf Häuser des GREEN+BLU liegt durchweg im gehobenen Segment. Wir legen Wert auf Qualität.

Die Wohnräume werden mit Eichen-Parkett in Landhausdiele ausgestattet. Das verleiht ihnen eine heimelige Atmosphäre und zusammen mit der Fußbodenheizung ein angenehmes Gefühl an den Füßen. Dasselbe gilt für die Holzdecks aus Bangkirai, auf den Terrassen. Die Innen-Decken bestehen aus Fichten-Holz.

Damit die gewonnene Wärme drinnen und Geräusche draußen bleiben, sind die Holz-Aluminium-Fenster dreifach verglast. Die Verschattung erfolgt über elektrische Raffstores und Innen-Jalousien.

Die Badezimmer sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Das Master-Bad im ersten Obergeschoss verfügt darüber hinaus über eine großzügige Badewanne.







Massivholzdecken in
den Wohnräumen



Eichenparkett in den
Wohnräumen



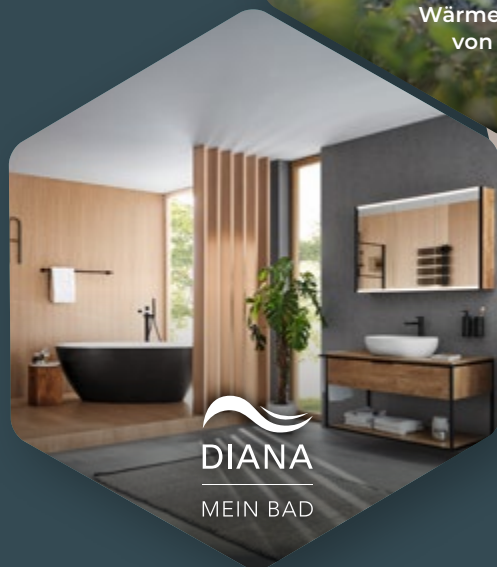
Photovoltaik auf
den Dächern



Hochwertige Armaturen
in den Bädern



Wärmepumpen
von Hoval

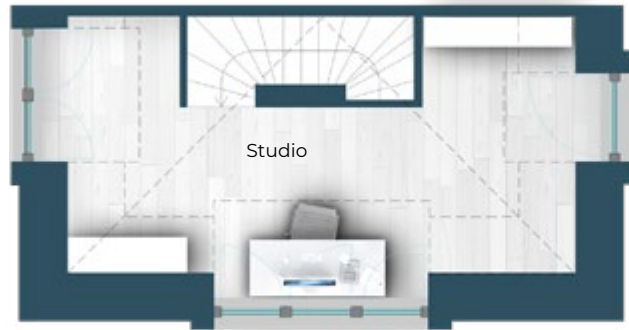


DIANA
MEIN BAD

DIE AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

Das GREEN+BLU kann sowohl mit seinen äußeren, wie auch inneren Werten überzeugen. Die hochwertige Bausubstanz wurde von Beginn an auf Nachhaltigkeit ausgelegt und auch bei der Ausstattung haben wir großen Wert auf Qualität gelegt. So verfügen fast alle Wohnräume über Massivholzdecken und edle Parkettböden und in den Bädern setzen wir auf hochwertige Armaturen. Eine Übersicht der wichtigsten Highlights finden Sie hier:

- ✓ KfW-40 PLUS Standard mit Nachhaltigkeitszertifikat
- ✓ real geteilte Grundstücke
- ✓ provisionsfrei direkt vom Bauherren
- ✓ Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und Vorbereitung für Elektroladestation an den Stellplätzen
- ✓ Hochwertiges Eichenparkett in Landhausdiele mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ Badewannen in den Masterbädern (1. Obergeschoss)
- ✓ Massivholzdecken für ein optimales Raumklima und besondere Dämmeigenschaften
- ✓ Wärmepumpe und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Intelligente, großräumige Etagenlayouts mit Hobby-/Gästezimmer im UG, Kinderzimmer im Obergeschoss und offenem Studio im Dachgeschoss
- ✓ Kalkschutzanlage für bestes Trinkwasser und Geräteschutz
- ✓ Holz-Alu-Fenster mit Dreifach-Verglasung
- ✓ Massivholztüren



← DG



← OG



EG →

← UG



Grundrisse im Maßstab 1 : 100. Alle Flächen, Maß- und Maßstabsangaben verstehen sich als ca. Werte. Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Einzelne Änderungen vorbehalten. Illustration aus künstlerischer Sicht des Illustrators. Dargestellte Möblierung ist als Vorschlag zu verstehen und ist im Preis nicht enthalten. Die Art der Ausführung und der Leistungsumfang ergeben sich ausschließlich aus der Baubeschreibung und dem notariellen Kaufvertrag.



Haus 1

Raumflächen in qm

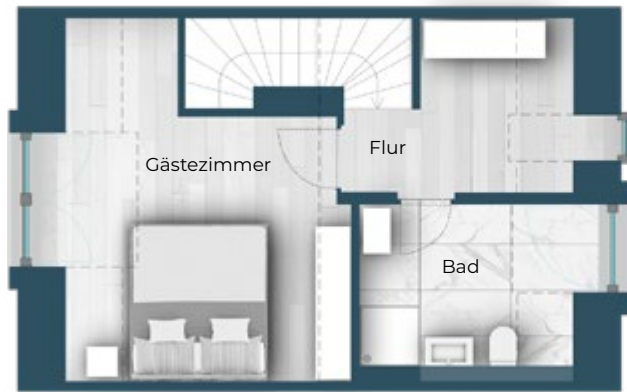
WOHNFLÄCHE*: 145,56 qm
NUTZFLÄCHE: 176,00 qm



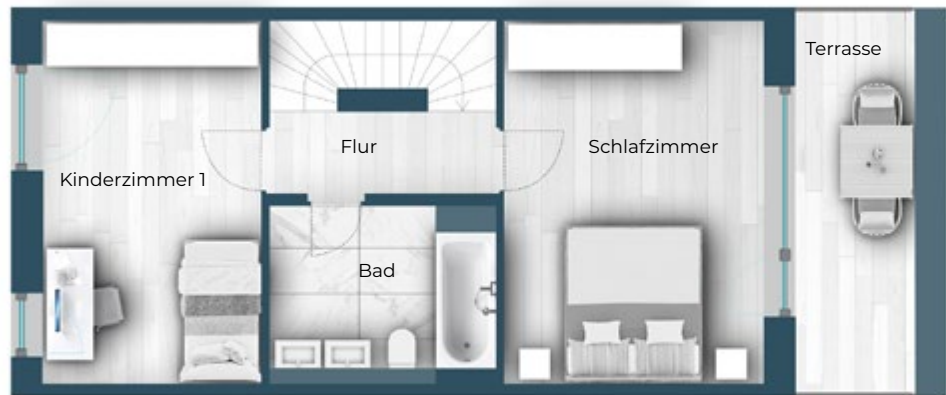
UG		EG		OG		DG	
Hobbyraum	27,19	Garderobe	5,36	Kinderzimmer 1	14,34	Studio	19,01
Wäsche/Technik	14,62	Bad	3,91	Schlafzimmer	16,49		
Flur	5,02	Flur	3,41	Terrasse	7,73		
		Küche	8,44	Flur	3,30		
		Wohnzimmer	26,95	Bad	6,87		
		Terrasse	13,36				
Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche	
46,83		61,43		48,73		19,01	
Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*	
32,21		51,41		42,93		19,01	

*Die berechnung der Wohnfläche erfolgt nach WoFIV. Terrassen und Balkone werden mit 25%, Keller- und Technikräume mit 0% der Wohnfläche zugeordnet.





← **DG**



← **OG**



EG →

← **UG**



Haus 2

Raumflächen in qm

WOHNFLÄCHE*: 151,80 qm
NUTZFLÄCHE: 182,28 qm

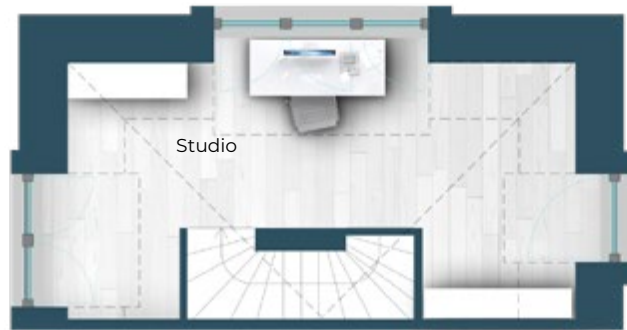


UG		EG		OG		DG	
Hobbyraum	27,25	Garderobe	5,36	Kinderzimmer 1	13,91	Gästezimmer	14,78
Wäsche/Technik	14,66	Bad	2,68	Schlafzimmer	16,49	Flur	5,46
Flur	5,02	Flur	3,41	Terrasse	7,73	Bad	6,21
		Küche	9,38	Flur	3,30		
		Wohnzimmer	26,41	Bad	6,87		
		Terrasse	13,36				
Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche	
46,93		60,60		48,30		26,45	
Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*	
32,27		50,58		42,50		26,45	

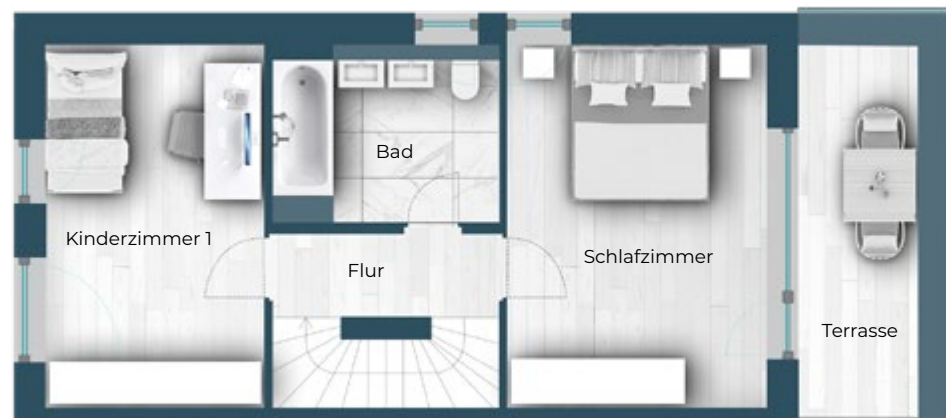
*Die berechnung der Wohnfläche erfolgt nach WoFIV. Terrassen und Balkone werden mit 25%, Keller- und Technikräume mit 0% der Wohnfläche zugeordnet.



Grundrisse im Maßstab 1 : 100. Alle Flächen, Maß- und Maßstabsangaben verstehen sich als ca. Werte. Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Einzelne Änderungen vorbehalten. Illustration aus künstlerischer Sicht des Illustrators. Dargestellte Möblierung ist als Vorschlag zu verstehen und ist im Preis nicht enthalten. Die Art der Ausführung und der Leistungsumfang ergeben sich ausschließlich aus der Baubeschreibung und dem notariellen Kaufvertrag.



← DG



← OG



← UG



Haus 3

Raumflächen in qm

WOHNFLÄCHE*: 144,98 qm
NUTZFLÄCHE: 175,42 qm



UG		EG		OG		DG	
Hobbyraum	27,19	Garderobe	5,36	Kinderzimmer 1	13,91	Studio	19,01
Wäsche/Technik	14,62	Bad	3,91	Schlafzimmer	16,49		
Flur	5,02	Flur	3,41	Terrasse	7,73		
		Küche	8,44	Flur	3,30		
		Wohnzimmer	26,80	Bad	6,87		
		Terrasse	13,36				
Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche	
46,83		61,28		48,30		19,01	
Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*	
32,21		51,26		42,50		19,01	

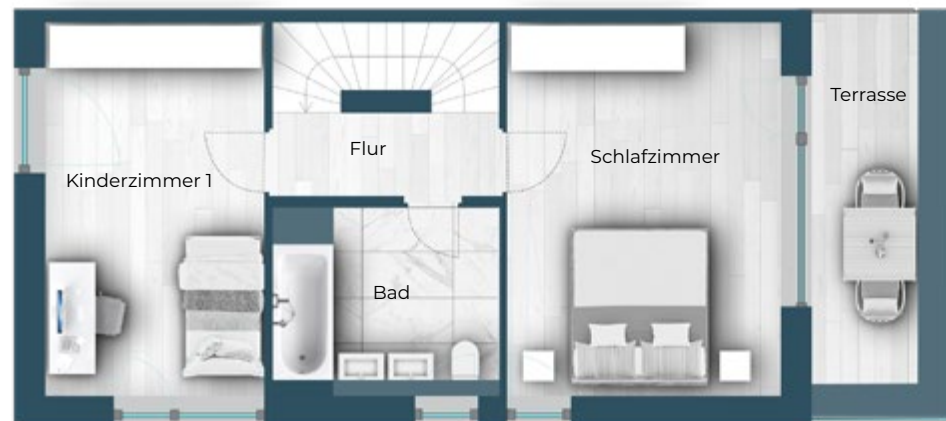
*Die berechnung der Wohnfläche erfolgt nach WoFIV. Terrassen und Balkone werden mit 25%, Keller- und Technikräume mit 0% der Wohnfläche zugeordnet.



Grundrisse im Maßstab 1 : 100. Alle Flächen, Maß- und Maßstabsangaben verstehen sich als ca. Werte. Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Einzelne Änderungen vorbehalten. Illustration aus künstlerischer Sicht des Illustrators. Dargestellte Möblierung ist als Vorschlag zu verstehen und ist im Preis nicht enthalten. Die Art der Ausführung und der Leistungsumfang ergeben sich ausschließlich aus der Baubeschreibung und dem notariellen Kaufvertrag.



← DG



← OG



← UG



Haus 4

Raumflächen in qm

WOHNFLÄCHE*: 153,24 qm
NUTZFLÄCHE: 184,51 qm

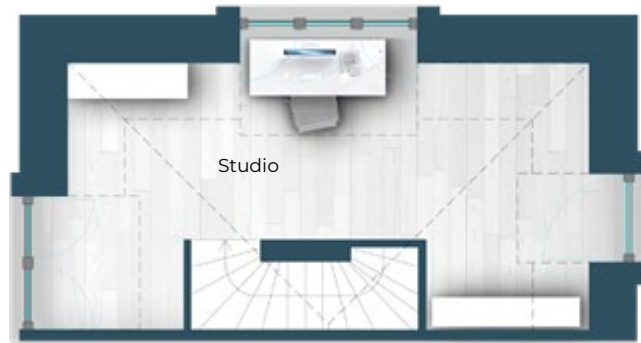


UG		EG		OG		DG	
Hobbyraum	29,01	Garderobe	5,36	Kinderzimmer 1	14,77	Studio	20,16
Wäsche/Technik	15,25	Bad	4,17	Schlafzimmer	17,90		
Flur	5,02	Flur	3,41	Terrasse	8,00		
		Küche	8,98	Flur	3,30		
		Wohnzimmer	28,50	Bad	7,32		
		Terrasse	13,36				
Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche	
Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*	
49,28		63,78		51,29		20,16	
34,03		53,76		45,29		20,16	

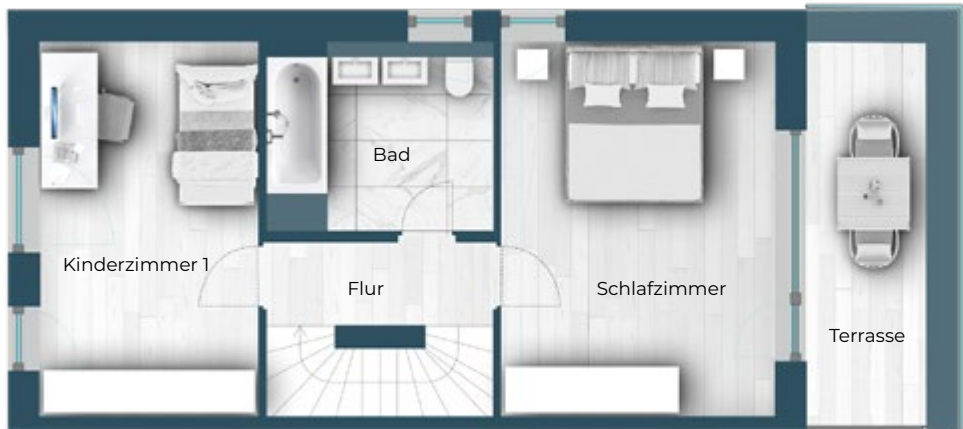
*Die berechnung der Wohnfläche erfolgt nach WoFIV. Terrassen und Balkone werden mit 25%, Keller- und Technikräume mit 0% der Wohnfläche zugeordnet.



Grundrisse im Maßstab 1 : 100. Alle Flächen, Maß- und Maßstabsangaben verstehen sich als ca. Werte. Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Einzelne Änderungen vorbehalten. Illustration aus künstlerischer Sicht des Illustrators. Dargestellte Möblierung ist als Vorschlag zu verstehen und ist im Preis nicht enthalten. Die Art der Ausführung und der Leistungsumfang ergeben sich ausschließlich aus der Baubeschreibung und dem notariellen Kaufvertrag.



← DG



← OG



EG →

← UG



Haus 5

Raumflächen in qm

WOHNFLÄCHE*: 152,96 qm
NUTZFLÄCHE: 184,23 qm



UG		EG		OG		DG	
Hobbyraum	29,01	Garderobe	5,36	Kinderzimmer 1	14,34	Studio	20,16
Wäsche/Technik	15,25	Bad	4,17	Schlafzimmer	17,90		
Flur	5,02	Flur	3,41	Terrasse	8,00		
		Küche	8,98	Flur	3,30		
		Wohnzimmer	28,65	Bad	7,32		
		Terrasse	13,36				
Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche		Raumfläche	
49,28		63,93		50,86		20,16	
Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*		Wohnfläche*	
34,03		53,91		44,86		20,16	

*Die berechnung der Wohnfläche erfolgt nach WoFIV. Terrassen und Balkone werden mit 25%, Keller- und Technikräume mit 0% der Wohnfläche zugeordnet.



Grundrisse im Maßstab 1 : 100. Alle Flächen, Maß- und Maßstabsangaben verstehen sich als ca. Werte. Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Einzelne Änderungen vorbehalten. Illustration aus künstlerischer Sicht des Illustrators. Dargestellte Möblierung ist als Vorschlag zu verstehen und ist im Preis nicht enthalten. Die Art der Ausführung und der Leistungsumfang ergeben sich ausschließlich aus der Baubeschreibung und dem notariellen Kaufvertrag.



IHR BAUHERR

Wir, Renate und Herbert Kramer, sind seit über 20 Jahren in der Immobilienverwaltung tätig und kennen daher die Anforderungen und Wünsche der Wohneigentümer ganz genau. Das GREEN+BLU ist nun unser erstes, eigenes Bauvorhaben. Ziel des Projekts ist es, ein lebenswertes Heim unter Einbeziehung möglichst vieler ökologischer und nachhaltiger Gesichtspunkte zu schaffen. Daher haben wir uns – nach langen Überlegungen – für die Massivholzbauweise mit allen Ihren Vorteilen entschieden. Gleichzeitig wurde versucht, eine für die Blumenau einzigartige Architektur umzusetzen, was uns eindeutig gelungen ist. Aufgrund unserer Erfahrung haben wir zudem auf die Gründung einer WEG verzichtet – die Häuser sind real geteilt und bieten den zukünftigen Eigentümern maximale Freiheit aus Ihrem neuen Zuhause IHR Zuhause zu machen.

Wir konnten Ihr Interesse wecken?
Dann lassen Sie sich noch heute von uns beraten!

Ihr Ansprechpartner:

Herbert Kramer

089 520467-28

info@green-and-blu.de



Verantwortlich für den Inhalt ist die Hüttinger Wohnbau GmbH.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen übernimmt der Bauherr – Hüttinger Wohnbau GmbH, Blumenauer Str. 36, 80689 München – jedoch keine Gewähr.

Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten, Fotografien und perspektivische Darstellungen sind als künstlerische Darstellungen zu verstehen und nicht verbindlich. Die Möblierung und die Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen und Zeichnungen stellen unverbindliche Einrichtungsvorschläge dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Farbgebung von Hausansichten kann bei der späteren Ausführung von der im Exposé abweichen. Die Beschaffenheit und Ausführung des hier beworbenen Bauvorhabens wird ausschließlich durch den Kaufvertrag und die Baubeschreibung, nicht aber durch die im Exposé enthaltenen Angaben bestimmt.

Die Hüttinger Wohnbau GmbH behält sich Änderungen vor.
Alle Rechte liegen bei der Hüttinger Wohnbau GmbH.

Handelsregisternummer: HRB 269077
Amtsgericht München

Gesetzliche Vertreter: Herbert Kramer

Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Bildnachweise: 3D-Visualisierungen von smpl (smpl.de), Produktbild Wärmepumpe von Hoval GmbH, Produkt- und Milieubilder der Badezimmer-Ausstattung von DIANA-BAD (diana-bad.de), Stock-Bilder von Adobe Stock.

