

ORCA BAU GMBH

EXPOSÉ

STADTHAUS XL IM GRÜNEN

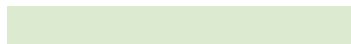


HOCHWERTIG
NATÜRLICH
GROSSZÜGIG

NEUN NEUBAU-REIHENHÄUSER IM
NEUBAUGEBIET PFAFFELLEITEN



STADTHAUS IN TOP-LAGE MIT 200 M² WOHNFLÄCHE



Im Herzen des Neubaugebietes Pfaffelleiten in Pfaffenhofen entstehen neun Luxus-Reihenhäuser mit 200 m² Wohnfläche und 8 Meter Hausbreite im Wohnprogramm eines Einfamilienhauses. Durch die offenen Grundrisse und die großen Verglasungen entstehen großzügige und anspruchsvolle Architektenhäuser.

Das Ensemble wurde durch das Architektenbüro WipflerPLAN liebevoll geplant, durch die Firma Martin Meier GmbH hochwertig und langlebig erbaut durch die Firma Martin Meier GmbH erbaut und wird durch die Orca GmbH verkauft.

Wohnfläche	199 m ² / 200 m ²
Nutzfläche	26 m ²
Grundstücksfläche	311 m ²
Gartenfläche	78 m ²
bezugsfertig	Herbst 2023
Stellplätze	Garage + Carport

ARCHITEKTUR

Mit höchsten Designansprüchen hat das Architekturbüro WipflerPLAN dieses Ensemble entworfen.

Entsprechend dem Geländeverlauf sind die Hanghäuser in Dreiergruppen höhenmäßig gestaffelt und mit einem Gründach gestaltet.

Zur Straße ist eine Aufreihung von Garagen und Stellplätzen konzipiert. Diese sind durch eine durchgehende Konstruktion zusammengefasst und bieten den dahinter situierten Vorgärten Privatsphäre.

Durch Rücksprünge im Eingangs- und Treppenbereich der einzelnen Häuser sowie durch Höhenversätze der Attika und vorspringende Erker erfährt die Reihenhauszeile eine lebendig strukturierte Fassade. Massivholzfenster harmonisieren mit strukturierten, hellgrauen Putzoberflächen.

offener, großzügiger
Grundriss im Wohngeschoss

Erkerfenster im Schlaf-
zimmer auf der Nordfassade

großzügige Terrasse mit
Plattenbelag

durch großzügige Ver-
glasungen lichtdurchfluteter
Wohn- und Eingangsbereich

offene Wangentreppe;
Treppen- und Brüstungs-
geländer mit Glasfüllung

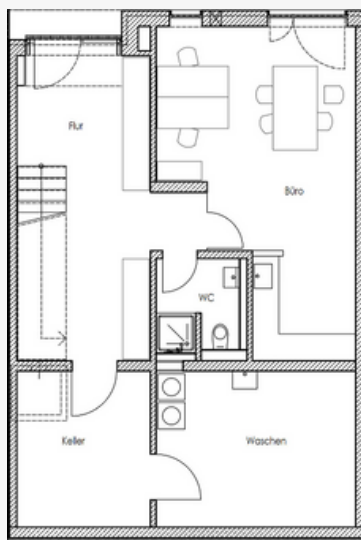
Flur im Obergeschoss durch
Flachdachfenster hell &
freundlich



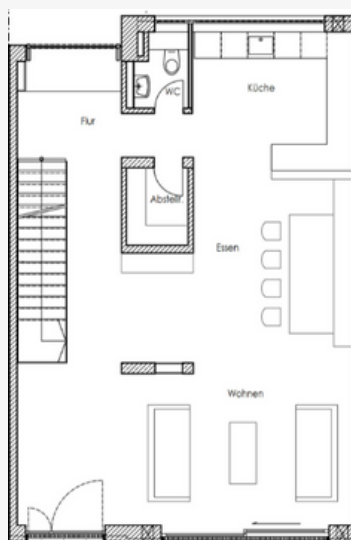
GRUNDRISSSE

Die Eingangstüren der Häuser befinden sich im Untergeschoss. Hier ist neben Kellerräumen ein separates Zimmer mit Bad, welches z.B. als Büro genutzt werden kann, untergebracht. Ein Küchenanschluss ist vorgesehen. Das Erdgeschoss ist das Wohngeschoss und bietet Platz für einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Niveaugleich schließt sich im Süden die Terrasse und der Gartenbereich an. Die offene, einläufige Treppe führt in das privatere Obergeschoss, in dem drei Schlafräume mit Bad vorgesehen sind. Zum Verkauf stehen zwei verschiedene Grundrissvarianten.

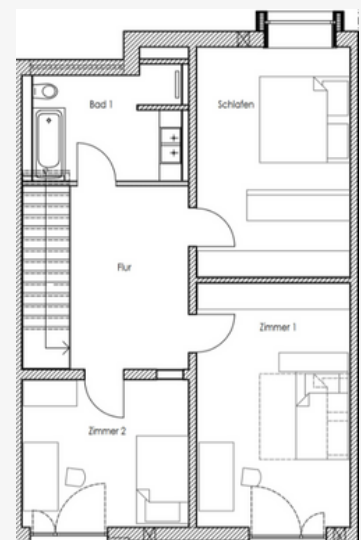
Variante A



Untergeschoss

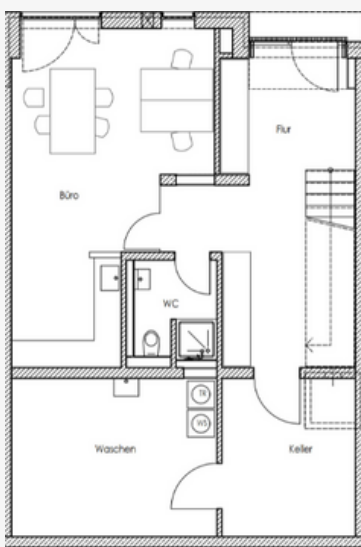


Erdgeschoss

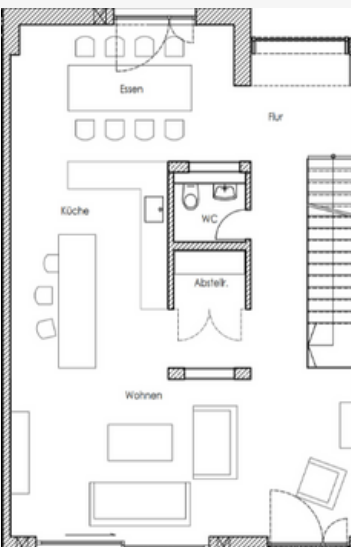


Obergeschoss

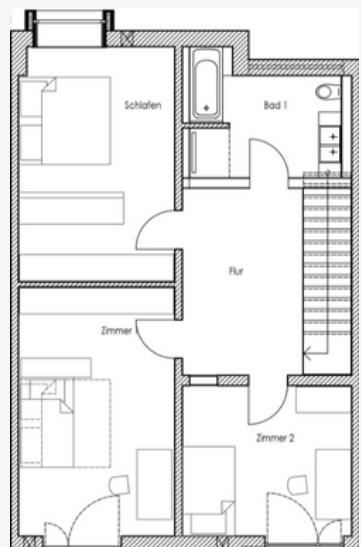
Variante B



Untergeschoss



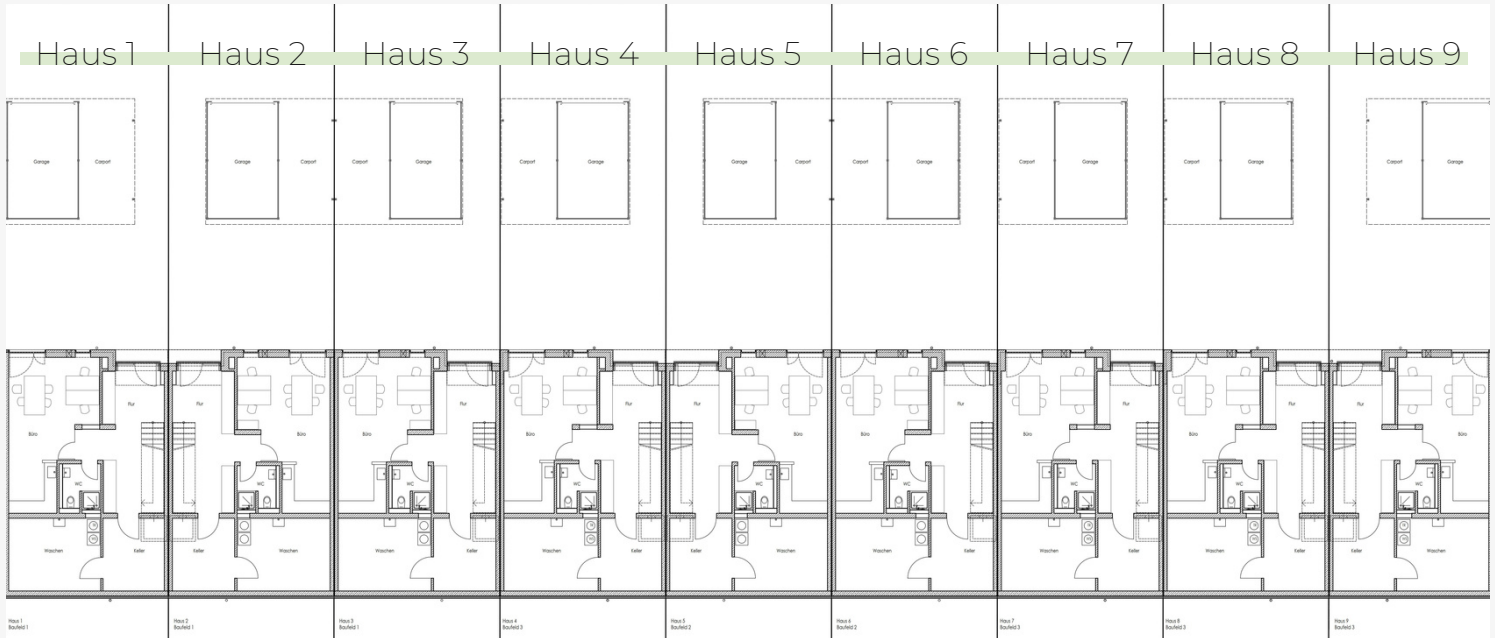
Erdgeschoss



Obergeschoss

GRUNDRISSSE

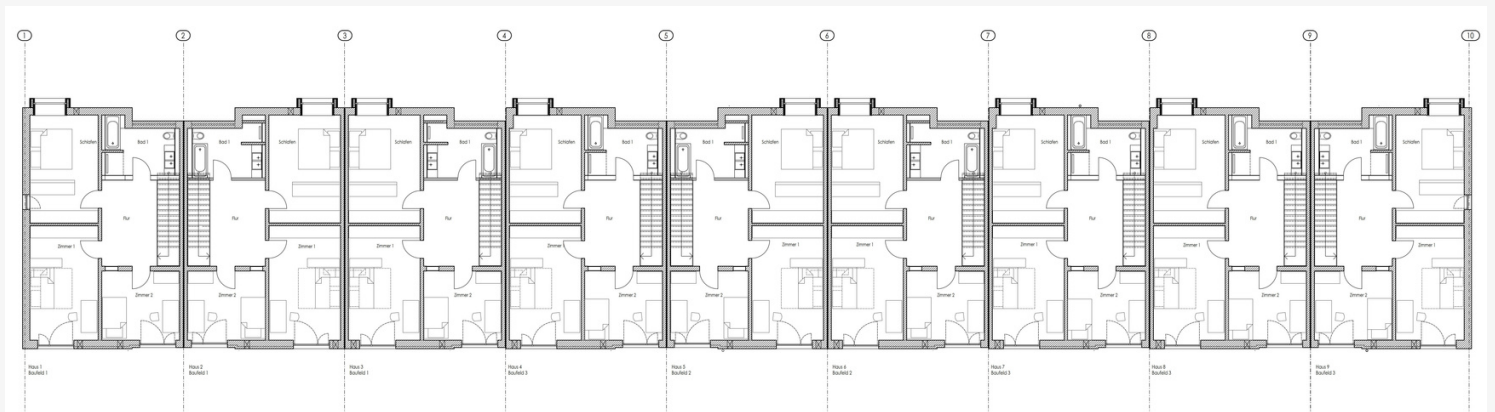
Untergeschoss



Erdgeschoss



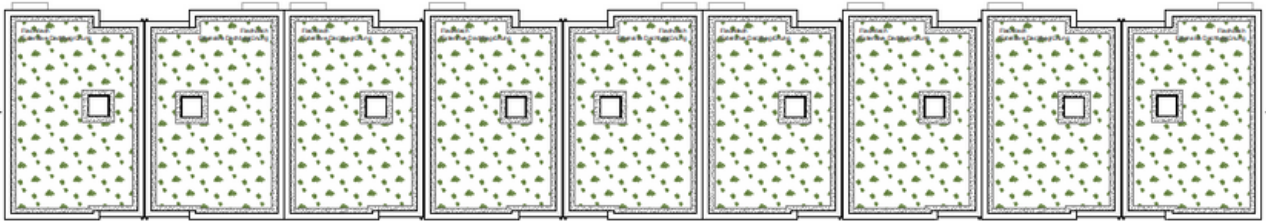
Obergeschoss



GRUNDRISSSE

Obergeschoss

Haus 1 Haus 2 Haus 3 Haus 4 Haus 5 Haus 6 Haus 7 Haus 8 Haus 9



Dachaufsicht



WOHNFLÄCHEN- BERECHNUNG

	Typ A		Typ B	
	Wohnfläche [m²]	Technikfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	Technikfläche [m²]
UG				
Flur	17,21		17,06	
Büro	26,42		26,21	
Bad	3,82		3,96	
Keller		10,49		10,49
Waschen		15,64		15,64
EG				
Wohnen/Essen/Küche	73,40		76,14	
abzgl. Stütze mittig	-0,39		-0,43	
abz. Abstellr. Außenmaß	-3,55		-5,84	
Abstellraum	2,46		2,03	
WC	1,55		2,01	
OG				
Flur	11,60		11,60	
Zimmer 2	13,28		13,33	
Zimmer 1	20,04		20,34	
Schlafzimmer	19,18		19,18	
Bad	8,98		8,52	
Außenbereich				
Terrasse	5,93		5,93	
Summe [m²]	199,94	26,13	200,04	26,13
Gesamt [m²]	226,07		226,17	
Garten				
insgesamt ca.	78,64		78,64	
davon Terrasse ca.	23,71		23,71	
Vegetationsfläche ca.	53,81		53,81	

Alle angegebenen Massangaben sind Rohbaumasse und dem Eingabeplan entnommen. Eine minimale Veränderung könnte sich ergeben.



QUALITÄT

Bei der Erstellung der Reihenhäuser haben wir uns sehr viel Mühe gegeben. Spätestens bei der Besichtigung Ihres potenziellen neuen Zuhauses werden Sie die Qualität und den Anspruch, der in dieses Ensemble geflossen ist, spüren.

E N E R G I E

- Energiestandard KFW-Effizienzhaus 55
- Dezentrale Lüftungsanlage LTM-System mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (Kellerräume ausgenommen)
- Wärmeversorgung mit Fernwärme aus dem kommunalen Heizwerk

B A U W E I S E

- Massivbauweise, monolithische Außenwand aus holzgefülltem Ziegel, verputzt
- Trennwände zwischen den Reihenhäusern in 2-schaliger Ausführung mit Zwischendämmung
- Pfosten-Riegel-Fassade 2-geschossig im Eingangsbereich, innen Lärche Massivholz, außen Aludeckschale
- Flachdach mit extensiver Begrünung

AUSSTATTUNG

- Hochwertige Sanitärausstattung von Richter & Frenzl
- Deckenspots
- Elektrisch betriebene Rollläden bzw. Raffstores in den Wohnräumen
- Bodenbeläge Feinsteinzeug in Sandsteinoptik, Dielenboden Eiche oder Vinylplanken (je nach Festlegung für jedes Haus)
- Carportanlage mit 2 überdachten Stellplätzen, davon einer abgeschlossen mit elektrisch betriebenem Tor
- Geflieste Wandflächen mit Feinsteinzeug Sandsteinoptik wie Fußböden
- Innenanstrich mit Silikatfarbe
- Massivholzfenster
- HPL-Wangentreppe von Erdgeschoss zu Obergeschoss; Treppengeländer mit Glasfüllung
- Großzügige Terrasse mit Plattenbelag
- Hochwertige Elektroausstattung
- Haustür ausgestattet mit Motorschloss



DATENÜBERSICHT

Objektart	Reihenhaus
Baujahr	2022/2023
Adresse	Fliederstraße 6-22
Zustand	Erstbezug
Grundstücksgröße	311 m ²
Wohnfläche	199 m ² / 200 m ²
Nutzfläche	26 m ²
Gartenfläche	78 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2 + Gäste-WC
Heizung	Fußbodenheizung
Wärmeversorgung	Fernwärme
Etage	2 Vollgeschosse + Hang
Stellplätze	2 (Garage + Carport)
Terrasse	Ja
Telefon/Internet	Glasfaser
Sanitärausstattung	Richter & Frenzl
Verfügbar ab	Herbst 2023
Makler Provision	entfällt

LAGE

Das neue Tor zur Stadt - Pfaffelleiten - liegt mit 13 Hektar entlang der Äußeren Moosburger Straße in grüner Waldnähe und doch nah zum Stadtzentrum. Neben einem neu errichteten Kindergarten mit integrierter Waldgruppe ist das nachhaltige Neubaugebiet bereits in der vollen Bauphase. In Laufnähe oder mit dem kostenlosen Stadtbus sind Schulen, Bäcker und ein großes Gastronomie- und Einzelhandelsangebot leicht erreichbar. Die kurze Distanz zur Autobahn, zum Bahnhof und zum Zentrum macht das Baugebiet für Pendler:innen und Städter:innen gleichermaßen attraktiv.

Pfaffenhofen an der Ilm ist nicht umsonst zur lebenswertesten Stadt der Welt ausgezeichnet worden: neben der optimalen wirtschaftlichen Lage zwischen München und Ingolstadt, glänzt die bayerische Kleinstadt, die für den deutschen Nachhaltigkeitspreis nominiert ist, mit einer Genusstradition von Spargel bis zum weltbekannten Hopfen, der eine ausgezeichnete Bierkultur hervorbringt.

Hallenbad, Freibad, Eishalle, Tennis- & Fußballvereine und vieles mehr bieten Platz für tolle Freizeitaktivitäten.

Derzeit leben 26.000 Menschen in Pfaffenhofen, Tendenz steigend.



BAUFORTSCHRITT

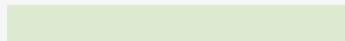


KONTAKT

ANFRAGEN BITTE PER EMAIL:
LISA.MUELLER@MUELLERBRAEU.COM



ORCA BAU GMBH
HAUPTPLATZ 36
85276 PFAFFENHOFEN A. D. ILM
LISA MÜLLER
LISA.MUELLER@MUELLERBRAEU.COM



BAUTRÄGER
MARTIN MEIER GMBH
WEISSENBURGER STRASSE 14
85072 EICHSTÄTT

ARCHITEKTURBÜRO
WIPFLERPLAN PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
HOHENWARTER STRASSE 124
85276 PFAFFENHOFEN AN DER ILM

Dieses Exposé enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen, Bilddateien und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Da sich im Zuge des fortschreitenden Baus gewisse Änderungen ergeben können, ist für die tatsächliche Art und den Umfang der Ausführungen allein der später beurkundete Kaufvertrag verbindlich. Stand April 2023, Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Massgebend für die Ausführung ist der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerischen Einrichtungsvorschläge in den Grundrissplänen (Ausnahme: Positionierung sanitäre Einrichtung). Die dargestellten Einrichtungsgegenstände in den Wohnbereichen sowie gestalterische Ansichten im Aussenbereich sind nicht Vertragsbestandteil.