

MÜNCHEN | HAAR  
**ANN  
ELIES  
QUAR  
TIER**



GENUSSVOLL  
WOHNEN IM GRÜNEN





~ ANNELIES QUARTIER ~

# RUHIGER WOHNGENUSS TRIFFT URBANE LEBENSQUALITÄT

Fernab der Münchner Geschäftigkeit entsteht in der aufstrebenden, familienfreundlichen Gemeinde Haar ein modernes Wohnensemble mit ruhiger Erholungszone im Zentrum. Im Annelies Quartier trifft urbane Infrastruktur auf entschleunigtes Gemeindeleben. Diese Kombination schafft die optimale Work-Life-Balance sowie eine hohe Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner.

Die durchdachten 1- bis 5-Zimmer Wohnungen zeigen sich in vielseitigen Grundrissvarianten – hier finden Singles und Paare genauso ein Zuhause wie kleine und große Familien. Mit dem neu geplanten Biotop im Südwesten des Projekts sowie einer intensiven Begrünung und parkähnlichen Gestaltung des Innenraumes hält die Natur im Annelies Quartier Einzug. Das Wohnungsangebot wird mit Gewerbe- und Büroflächen, einem Spielplatz und großzügigen Gemeinschaftsflächen ergänzt. Im Annelies Quartier heißt es: zurücklehnen und genießen!



»Urbanes Wohngefühl und besondere Grünräume – im Annelies Quartier  
sind die Wege kurz und der Alltag entspannt.«



≈ DAS PROJEKT ≈

# DYNAMISCHES WOHNQUARTIER MIT GRÜNER MITTE



In Haar bei München entsteht ein besonderes Wohnquartier zum Leben, Wohnen, Arbeiten und Genießen. Geplant ist ein vierteiliges Gebäudeensemble, bei dem in drei Baukörpern rund 85 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen ihren Platz finden. Diese sind sowohl frei finanziert als auch nach dem Haarer Modell konzipiert. Weiträumige Gewerbe- und Büroflächen im vierten Baukörper komplettieren das Wohnkonzept. Zukünftige Bewohner dürfen sich also über Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre freuen.

## **Grünraum im Innenbereich des Quartiers**

Durch die geschickte Anordnung der vier Baukörper und die Ausrichtung der Wohnungen entstehen ruhige Rückzugsorte und großzügige Gemeinschaftsflächen, umgeben von verkehrsfreien Wegenetzen. Der begrünte Innenhof im Herzen des Quartiers bietet eine Oase der Erholung für die kleinen und großen Bewohner. Die Grünfläche wird mit leichtem Gefälle umgesetzt – es entstehen sanfte Anhöhen, welche als Rodelhügel genutzt werden können. Mit dem gemeinsamen Spielplatz für Kinder kommt auch der Community-Gedanke nicht zu kurz.







»Ein selbsterhaltendes Biotop wird  
im Südwesten des Quartiers kultiviert.  
Hier kann das Leben aufblühen.«



Besonders praktisch: Der abgesenkte Durchgang im Innenhof bietet den optimalen Raum für Fahrradabstellplätze und führt Sie direkt in die Tiefgarage. Das markante Geländer sorgt dabei nicht nur für Sicherheit, sondern unterstreicht zusätzlich die parkähnliche Anmutung der Quartiersmitte. Egal, ob Sie zuhause den Tag ausklingen lassen oder noch spontan in die City wollen – im Annelies Quartier sind die Wege kurz und der Alltag entspannt.

### **Integration eines Biotops**

Im Südwesten des Projekts wird eine weitläufige Grünfläche kultiviert. Durch geschickte Planung entsteht in diesem Bereich ein Biotop, unter anderem gespeist aus dem abgeleiteten Regenwasser der Wohnanlage. Hier kann die Natur aufblühen: Vor allem für Insekten, Amphibien und kleine Säugetiere werden verschiedene Verstecke und Überwinterungsstätten entstehen. Heimische Sträucher und Bäume ergänzen das Bepflanzungskonzept. Ein perfekter Ort, um mit den Kleinen die Tierwelt zu bestaunen oder Momente der Ruhe am Naturteich zu genießen.

### **Hauseigenes Restaurant/Café für Ihren Komfort**

Das straßenseitige Haus C bietet den optimalen Standort für Gewerbe- und Büroflächen. Zudem werden ein Café und ein Restaurant mit Freisitz realisiert. Hier können Sie den Tag mit Familie und Freunden entspannt ausklingen lassen – und das direkt vor Ihrer Haustüre.





Haus A

Haus B

Haus C

Haus D

1

2

3

4

5



## ≈ ÜBERSICHT ANNELIES QUARTIER ≈

### 1 **Gemeinschaftliche Grünzone**

Kinderspielplatz, Rodelhügel und direkter Zugang zu überdachten Fahrradabstellplätzen bzw. Tiefgarage.

### 2 **Biotop**

Verschiedene Unterschlupfe aus Gehölz, Steinen, Sandflächen sowie freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen. Naturteiche, gespeist aus Regenwasser.

### 3 **Freisitz Café/Restaurant**

Haus C: Gewerbe- und Büroflächen, Café und Restaurant mit Freisitz und attraktiver Außenraumgestaltung.

### 4 **Parkplätze: Besucher & Gewerbe**

### 5 **Bushaltestelle**

Grundrisse	A	B	D
<b>1-Zimmer</b> Gartenwohnung	•	•	
<b>1-Zimmer</b> Etagenwohnung	• •	• • •	
<b>2-Zimmer</b> Gartenwohnung	• •	• •	• •
<b>2-Zimmer</b> Etagenwohnung	• •	• •	• • • • •
<b>2,5-Zimmer</b> Gartenwohnung	•		
<b>2,5-Zimmer</b> Etagenwohnung	• •		
<b>3-Zimmer</b> Gartenwohnung	• • •	• •	•
<b>3-Zimmer</b> Etagenwohnung	• • • • • •	• •	• •
<b>4-Zimmer</b> Gartenwohnung	•	•	• • •
<b>4-Zimmer</b> Etagenwohnung	• • •	• • • • •	• • • • • • • •
<b>5-Zimmer</b> Etagenwohnung	•	•	





≈ DIE LAGE ≈

# HAAR BEI MÜNCHEN

## EIN STANDORT MIT ZUKUNFT



Die östlich von München gelegene Gemeinde Haar beherbergt ca. 22.000 Einwohner. Familienfreundlichkeit, perfekte Infrastruktur und ein attraktives Wohnumfeld sind nur einige Gründe, warum man sich hier wirklich wohlfühlt.

### **Eine Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt**

In Sachen Infrastruktur und Nahversorgung bietet Haar alles, was man zum Leben braucht: Supermarkt, Lebensmittelhandel, Bäcker oder Metzger, Arzt oder Apotheker – sie alle sind nur ein paar Schritte zu Fuß oder ein paar Meter mit dem Rad von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Für die Kleinen gibt es Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie das Ernst-Mach-Gymnasium vor Ort. Diverse Sportvereine, ein kleines Kino, die Nähe zur Messe München sowie zum Riemer Park mit Badensee tragen zum umfangreichen Freizeitangebot von Haar bei.

**1** Annelies Quartier

**2** Jugendstilpark

**3** Bushaltestelle

**4** EDEKA | Kindertagesstätte

**5** Bahnhof Haar: S-Bahn S4/S6

**6** Haar Ortszentrum

**7** München Innenstadt



7

6

5

S4 S6

1

3

4

2





»Wohnen im Grünen, direkt an der Großstadt.  
Haar kombiniert gekonnt urbanen  
Flair mit traditioneller, bayerischer Lebenslust.«



### **Wo sich die Natur entfalten darf**

Das Annelies Quartier liegt gegenüber dem denkmalgeschützten Jugendstilpark und bietet den optimalen Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten in der Natur. In wenigen Minuten fährt man mit dem Rad raus aus der Gemeinde und hinein in ein weitverzweigtes Wegenetz durch Wälder und Wiesen. Große Waldgebiete wie der Höhenkirchener Forst und der Eglhartinger Forst eignen sich für lange Spaziergänge oder Fahrradtouren in ruhiger, erholsamer Umgebung.

### **Alles in Reichweite**

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur A99 und den S-Bahn Linien (S4/S6) mit Anschluss zur Innenstadt Münchens nahezu perfekt. In nur 20 Minuten ist man mit der S-Bahn am Münchner Marienplatz. Auch der Flughafen ist mit dem Auto in einer halben Stunde erreichbar. Die Alpen und die oberbayerischen Seen sind für einen Tagesausflug in angenehmer Fahrzeit zur erreichen.

### **Attraktiver Gewerbestandort**

In Haar sind zudem zahlreiche Firmen wie Isar-Amper-Klinikum München Ost, Danone, WEKA-Verlag, Softing Automotive Electronics GmbH, etc. angesiedelt. Als starker Standort im Herzen des europäischen Wirtschaftsraums bietet Haar und weiters auch die Metropole München eine attraktive berufliche Zukunftsperspektive.



≈ DIE LAGE ≈

# HOHER WOHNKOMFORT UND KURZE WEGE

## Bus & Bahn

- 1** Bahnhof Haar
- 2** Bushaltestelle „Annelies-Kupper-Allee“
- 3** Bushaltestelle „Haar-Bürgerhaus“

## Nahversorgung

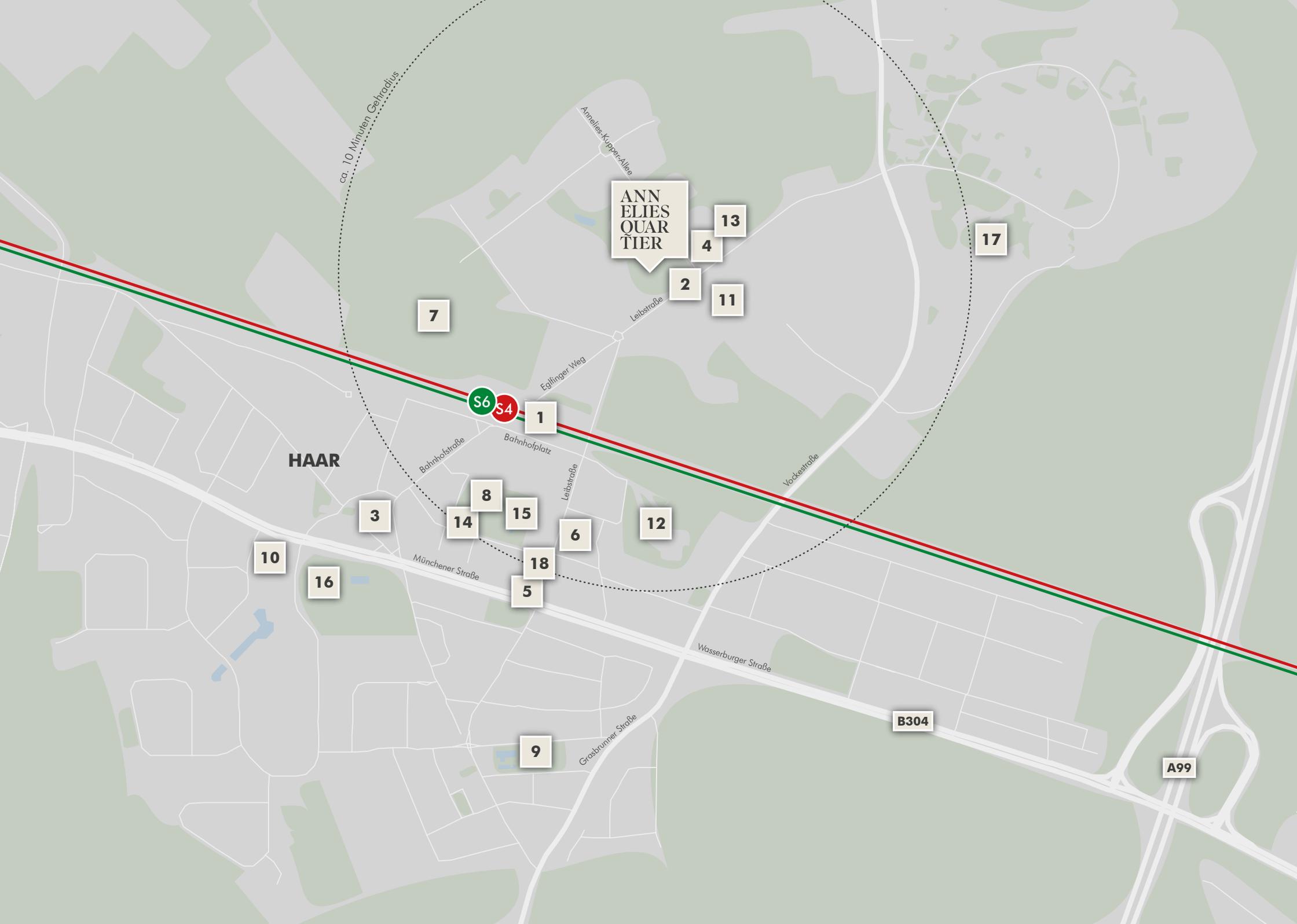
- 4** EDEKA Supermarkt
- 5** Vitalia Reformhaus
- 6** Rossmann Drogerie

## Freizeit

- 7** Sport- und Freizeitpark Eglfing
- 8** Hallenbad St. Konrad
- 9** Freibad Haar
- 10** Haarer Kinos
- 11** Kleines Theater
- 12** Biergarten „Gitti's Waldwirtschaft“

## Bildung & Gesundheit

- 13** Kindertagesstätte Haar
- 14** Grundschule
- 15** Mittelschule Haar
- 16** Ernst-Mach-Gymnasium
- 17** kbo-Isar-Amper-Klinikum
- 18** Apotheke



ca. 10 Minuten Gehradius

ANN  
ELIES  
QUAR  
TIER

HAAR

S6 S4

7

13

17

4

2

11

1

Bahnhofstraße

Bahnhofplatz

Leibsstraße

Vockestraße

3

8

15

12

14

6

10

Münchener Straße

16

18

5

Wasserburger Straße

B304

9

Graebrunner Straße

A99



≈ DIE LAGE ≈

# BESTE ANBINDUNG VOR DEN TOREN DER METROPOLE

## **Hoher Freizeitwert**

- » Riemer Park mit Badensee in 10 Min. mit dem Rad
- » Indoorspielplatz in 10 Min. mit dem Auto
- » Autokino Aschheim in 15 Min. mit dem Auto
- » Feldwege und Wald in 5 Min. mit dem Rad

## **Diverse Einkaufsmöglichkeiten**

- » Shoppingparadies Riem Arcaden in 12 Min. mit dem Auto
- » Supermarkt, Bäckerei und Metzgerei direkt vor der Haustüre
- » Obst- & Gemüseladen, Arzt, Apotheke, etc. fußläufig

## **Umfangreiche Bildung & Betreuung**

- » 20 Kitas in der Umgebung
- » Grundschulen, Mittelschule, Realschule in Planung,  
Gymnasium, Volkshochschule
- » Sportvereine

## **Erstklassige Verkehrsanbindung**

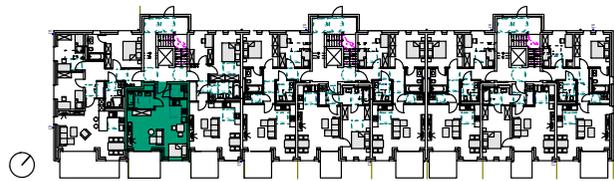
- » Mit der S-Bahn, verkehrt im 10-Minuten-Takt
- » 11 Min. zum Ostbahnhof München
- » 18 Min. zum Marienplatz (Zentrum München)
- » 23 Min. zum Hauptbahnhof München

## **Autobahnring A99**

- » 15 Min. zur Messe München
- » 30 Min. zum Flughafen







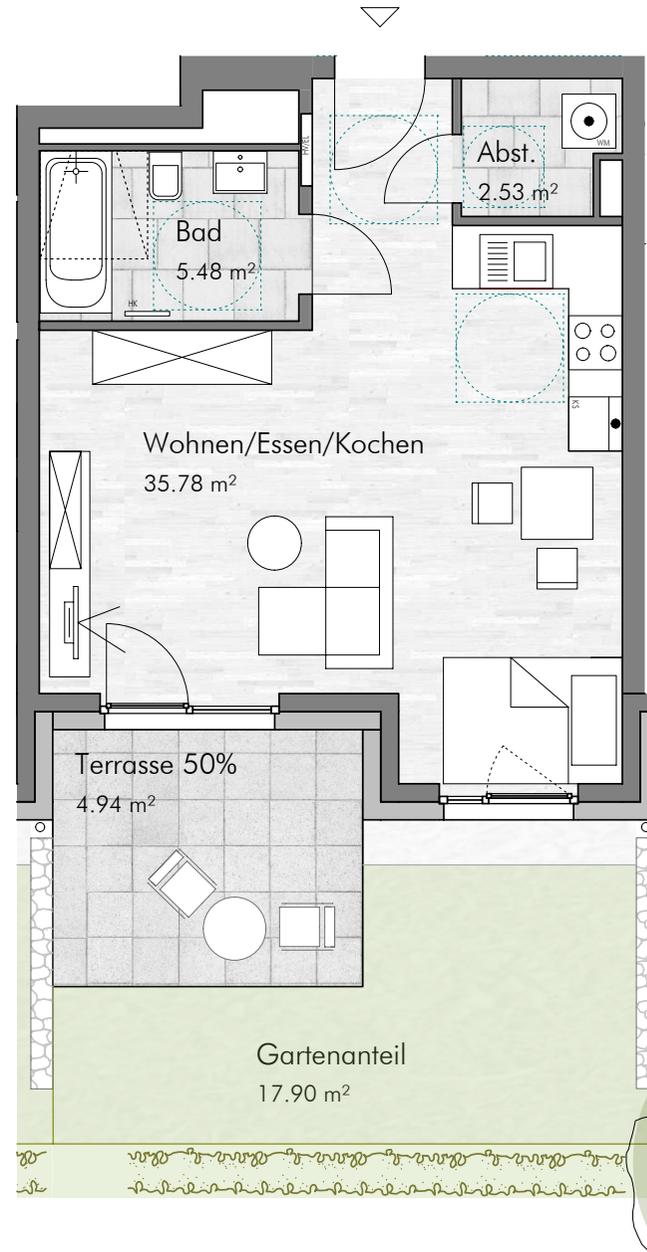
Haus A: Grundriss Erdgeschoss

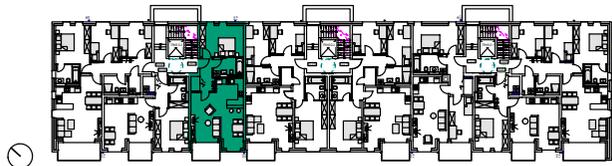


Haus A: Ansicht Süd-Ost

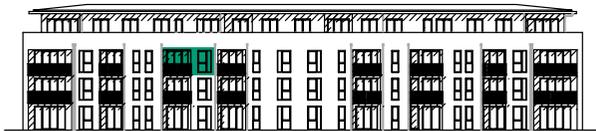
**1-Zimmer Wohnung | A.1.0.02 | Haus A | EG**

Wohnfläche: 48,73 m<sup>2</sup> | Terrasse (50 %): 4,94 m<sup>2</sup> | Garten: 17,90 m<sup>2</sup>





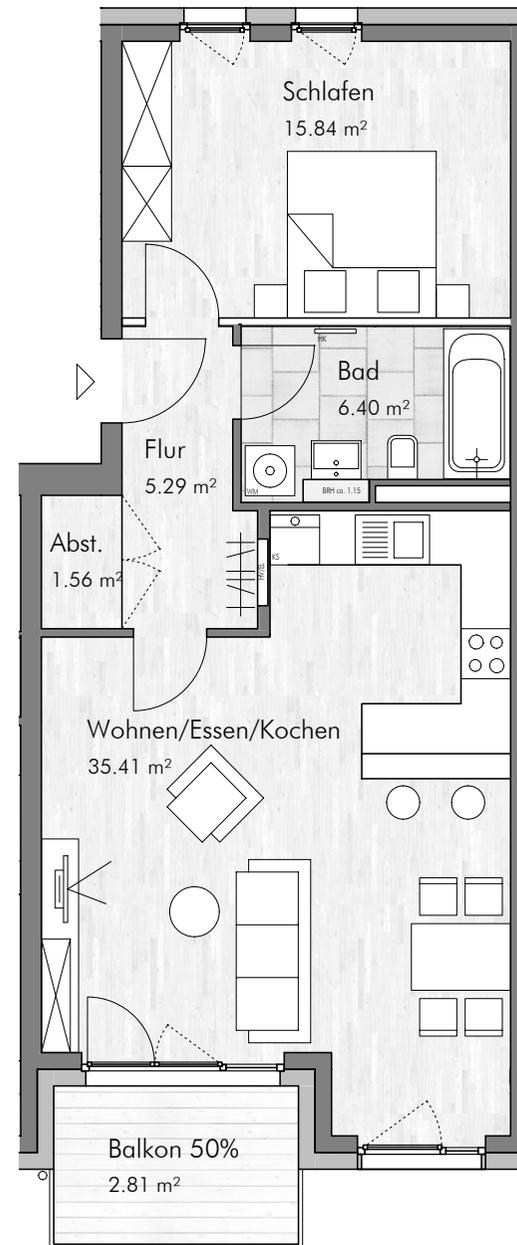
Haus D: Grundriss 2. Obergeschoss

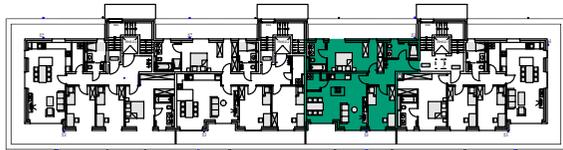


Haus D: Ansicht Süd-West

**2-Zimmer Wohnung | D.3.2.79 | Haus D | 2. OG**

Wohnfläche: 67,32 m<sup>2</sup> | Balkon (50 %): 2,81m<sup>2</sup>





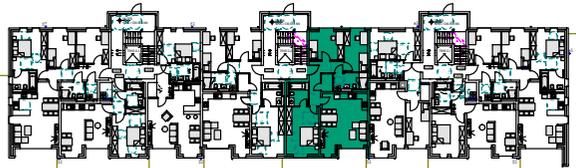
Haus D: Grundriss Dachgeschoss



Haus D: Ansicht Süd-West

**3-Zimmer Wohnung | D.1.3.83 | Haus D | DG**

Wohnfläche: 99,07 m<sup>2</sup> | Dachterrassen (33 %): 11,81 m<sup>2</sup>



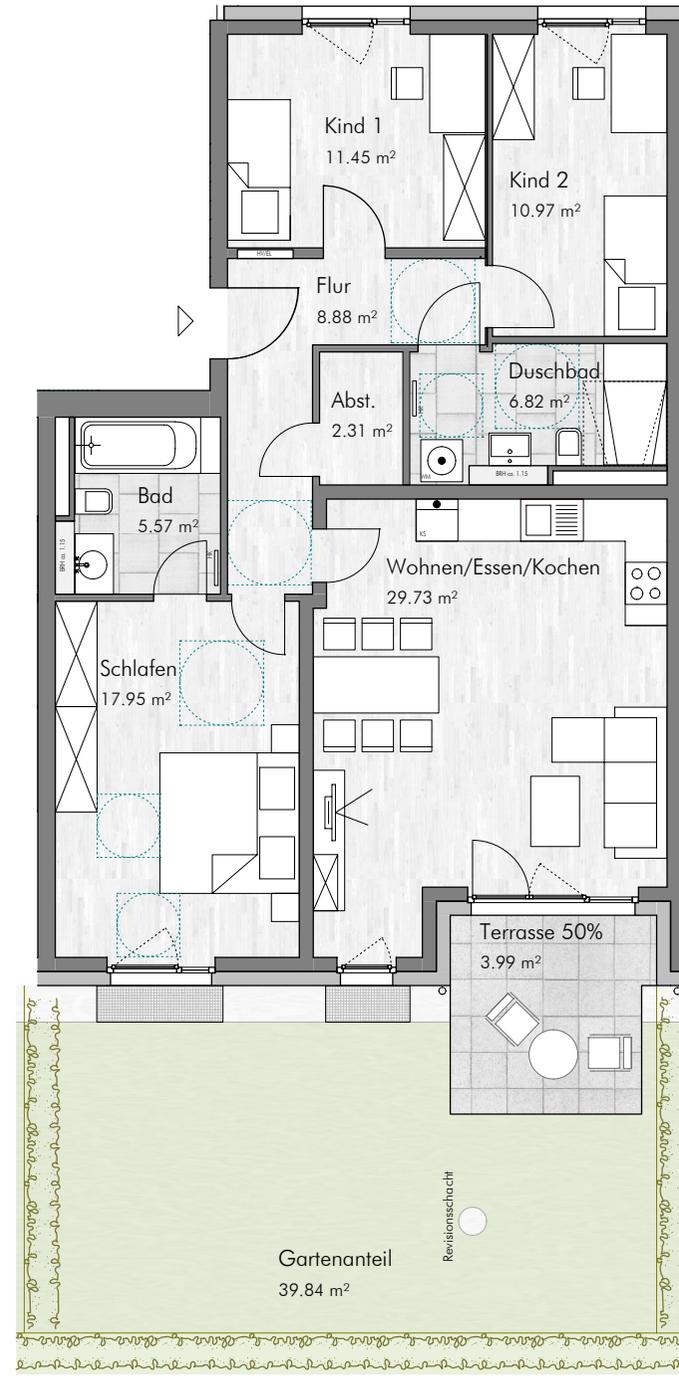
Haus D: Grundriss Erdgeschoss

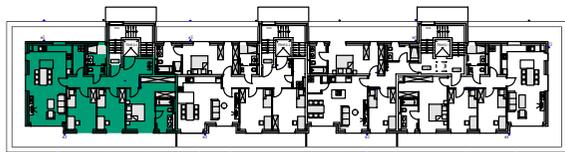
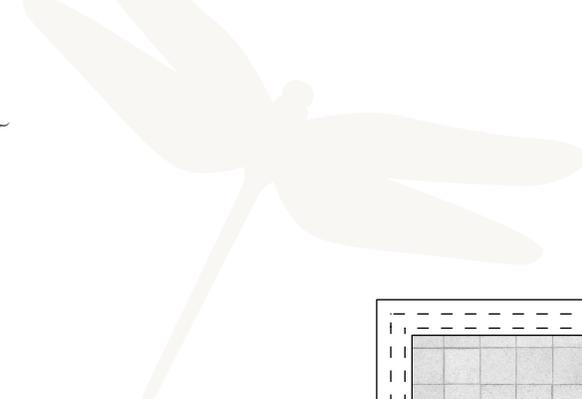


Haus D: Ansicht Süd-West

**4-Zimmer Wohnung | D.2.0.61 | Haus D | EG**

Wohnfläche: 97,67 m<sup>2</sup> | Terrasse (50 %): 3,99 m<sup>2</sup> | Garten: 39,84 m<sup>2</sup>





Haus D: Grundriss Dachgeschoss



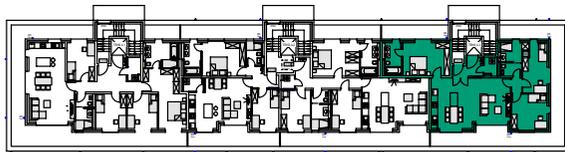
Haus D: Ansicht Süd-West



**4-Zimmer Penthouse | D.3.3.85 | Haus D | DG**

Wohnfläche: 137,13 m<sup>2</sup> | Dachterrasse (33 %) : 20,09 m<sup>2</sup>

Der Lift führt direkt in das Penthouse.



Haus A: Grundriss Dachgeschoss



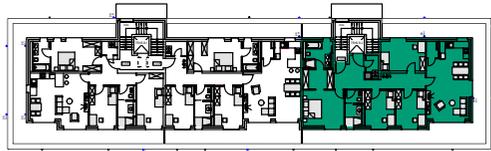
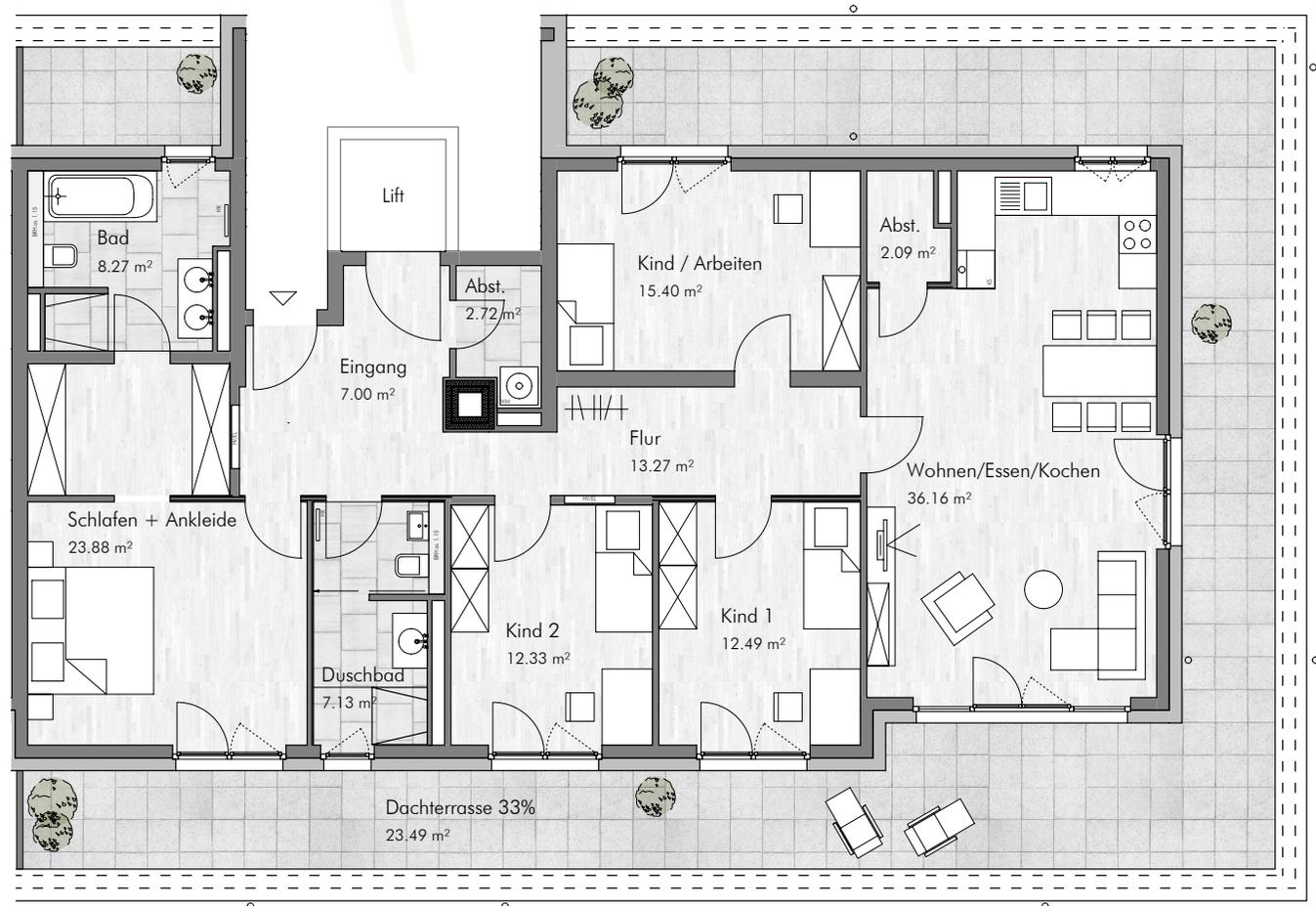
Haus A: Ansicht Süd-Ost

**4-Zimmer Penthouse | A.3.3.31 | Haus A | DG**

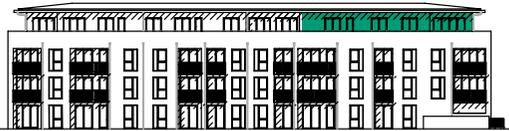
Wohnfläche: 133,85 m<sup>2</sup> | Dachterrassen (33 %): 19,92 m<sup>2</sup>

Der Lift führt direkt in das Penthouse.





Haus B: Grundriss Dachgeschoss



Haus B: Ansicht Süd-West

**5-Zimmer Penthouse | B.2.3.57 | Haus B | DG**

Wohnfläche: 164,23 m<sup>2</sup> | Dachterrassen (33 %): 23,49 m<sup>2</sup>

Der Lift führt direkt in das Penthouse.

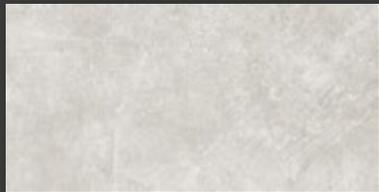




≈ DIE AUSSTATTUNG ≈

# STILVOLL UND EDEL AUF GANZER LINIE

Je nach Produkt kann die Grundausrüstung aus bis zu zwei verschiedenen Ausstattungslinien und zusätzlichen Alternativen gewählt werden. Gestalten Sie Ihre Traumwohnung nach Ihren Vorstellungen.



GC 01 - Clear



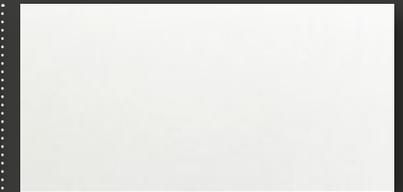
GC 05 - Classic



Casalgrande - Ischia



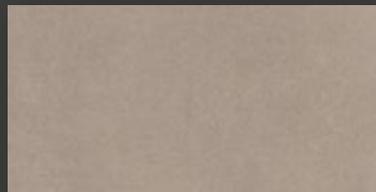
Casalgrande - Linosa



Melrose - in vier Varianten:  
weiß matt, weiß glänzend,  
natur matt, natur glänzend



GC 06 - Absolute



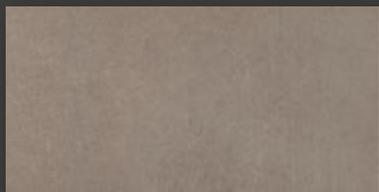
GC 07 - Sugar



Casalgrande - Lipari



Casalgrande - Pantelleria



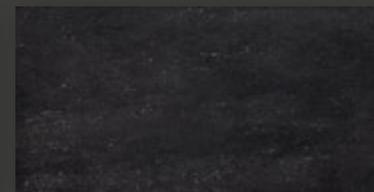
GC 08 - Chameis



CG 09 - Toffee



Casalgrande - Stromboli



Casalgrande - Vulcano

≈ LINIE URBAN ≈

≈ LINIE NORDIC ≈

## Wand- und Bodenfliesen

Mirage Glocal, 30 x 60 cm, 6 Farben

## Wand- und Bodenfliesen

Casalgrande Padana, 30 x 60 cm, rektifiziert, Pantelleria (6 Farben)

## Nur Wandfliese

Villeroy & Boch, 30 x 60 cm



~ LINIE URBAN ~

#### Waschtisch

- » Bad: Waschtisch Connect Air, 60 cm breit, weiß
- » WC: Waschtisch Connect Air, 40 cm breit, weiß

#### Armatur

- » Ideal Standard Joy Waschtischarmatur
- » Ideal Standard Joy Einhand-Wannenbatterie Aufputz
- » Ideal Standard Joy Einhand-Brausebatterie Aufputz



~ LINIE NORDIC ~

#### Waschtisch

- » Bad: Waschtisch Laufen Pro S, 60 x 46,5 cm, weiß
- » WC: Laufen Pro S Handwaschtisch, 45 x 34 cm, weiß

#### Armatur

- » Hansgrohe Talis S Waschtischarmatur
- » Hansgrohe Talis S Einhebel-Wannenmischer Aufputz
- » Hansgrohe Talis S Einhebel-Brausemischer Aufputz



#### Waschtisch rund | Alternative nur mit Konsole

- » Kartell by Laufen Waschtisch Schale, 42 x 42 x 12 cm
- » Rund, ohne Hahnloch, ohne Überlauf, weiß
- » Je nach Grundriss bzw. nur in Kombination mit Waschtischkonsole (Farbe Wildeiche)



~ LINIE URBAN ~

**Drückerplatte**

» Geberit Sigma 30, weiß oder mattchrom

**WC**

» Ideal Standard Connect Air, spülrandlos, weiß



~ LINIE NORDIC ~

**Drückerplatte**

» Geberit Sigma 20, weiß oder mattchrom

**WC**

» Laufen Lua, spülrandlos, verdeckte Befestigung, weiß



**Badewanne**

» Kaldewei Saniform Plus Advantage 170 x 75 cm

**Brause Badewanne & Dusche**

» Hansgrohe Pulsify Select S Brauseset 105 3jet  
» mit Brausestange 90 cm



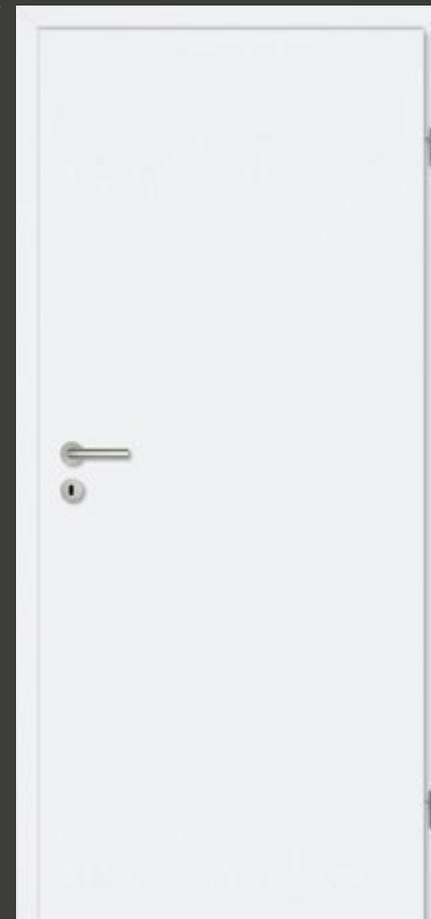
### **Handtuchtrockner**

» Kermi Basic-E



### **Lichtschalter**

» Schalterprogramm Gira E2, weiß



### **Innentüren**

» Röhrenspantürlatt mit Holzumfassungszarge, weiß

### **Drückergarnitur**

» Hoppe Amsterdam, Edelstahl



≈ LINIE URBAN ≈

**Parkett**

- » 2-Schicht-Fertigparkett Eiche naturgeölt
- » Gebürstete Oberfläche, Sockelleiste weiß



≈ LINIE NORDIC ≈

**Parkett**

- » 2-Schicht-Fertigparkett Eiche classic naturgeölt
- » Strukturiert, Sockelleiste weiß





≈ REFERENZEN ≈

# ZIMA BLICKT AUF 50 JAHRE VERTRAUEN

Vertrauen ist unser wichtigstes Gut. Und dieses Vertrauen hat sich ZIMA in den letzten 50 Jahren konsequent erarbeitet: Bei unseren Kunden durch Qualität und Verlässlichkeit, bei unseren Mitarbeitern durch Kollegialität und Wertschätzung, bei unseren Partnern durch Transparenz und Zuverlässigkeit. Als inhabergeführte Unternehmensgruppe entwickelt ZIMA seit 1971 besondere Immobilien im deutschsprachigen Alpenraum. Dabei haben wir in den vergangenen 50 Jahren nicht nur mehr als

9.000 Wohnungen und Raum für 6.500 Arbeitsplätze realisiert, sondern vor allem eine Vertrauensbasis auf allen Ebenen geschaffen. Unsere Kunden sind dabei seit jeher ein essenzieller Bestandteil unseres Erfolges und bilden das Fundament für unsere Vertrauens-Allianz. Dieses entgegengebrachte Vertrauen wollen wir auch in den nächsten 50 Jahren mit unseren Projekten zurückzahlen und so die Zukunft mit nachhaltigen Werten aktiv mitgestalten – Wir bauen auf Vertrauen.





Visualisierungen enthalten künstlerische Elemente und entsprechen nicht zur Gänze der Realität.



### **Ihr Kontakt: Meena Asadi**

+49 89 6200936 28 | [meena.asadi@zima-wohnbau.de](mailto:meena.asadi@zima-wohnbau.de) | [www.anneliesquartier.de](http://www.anneliesquartier.de)

ZIMA Immobilienentwicklung GmbH | Südliche Münchner Straße 60, D-82031 Grünwald | +49 152 56987523 | [office@zima-wohnbau.de](mailto:office@zima-wohnbau.de) | [www.zima-wohnbau.de](http://www.zima-wohnbau.de)

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

