

84072 Au in der Hallertau
Ortsteil Reichertshausen

Neubau Wohnanlage **„Am Hofanger“**

Haus 3

Bauträger:

Lebenswert Wohnbau GmbH
Obere Hauptstraße 28
84072 Au in der Hallertau



LEBENSWERT
WOHNBAU GMBH

Architektin:

Verena Högel, Dipl. Ing. (FH)

Beratung:

Frau Ursula Aken
Tel. 089 – 61 81 27
Email: aken@an-immo.de
www.an-immobilien.de



Visualisierung aus der Sicht des Illustrators

Wohnanlage „Am Hofanger“

SCHLÜSSELFERTIG!
Erfüllt die Kriterien für
KFW-EH 70



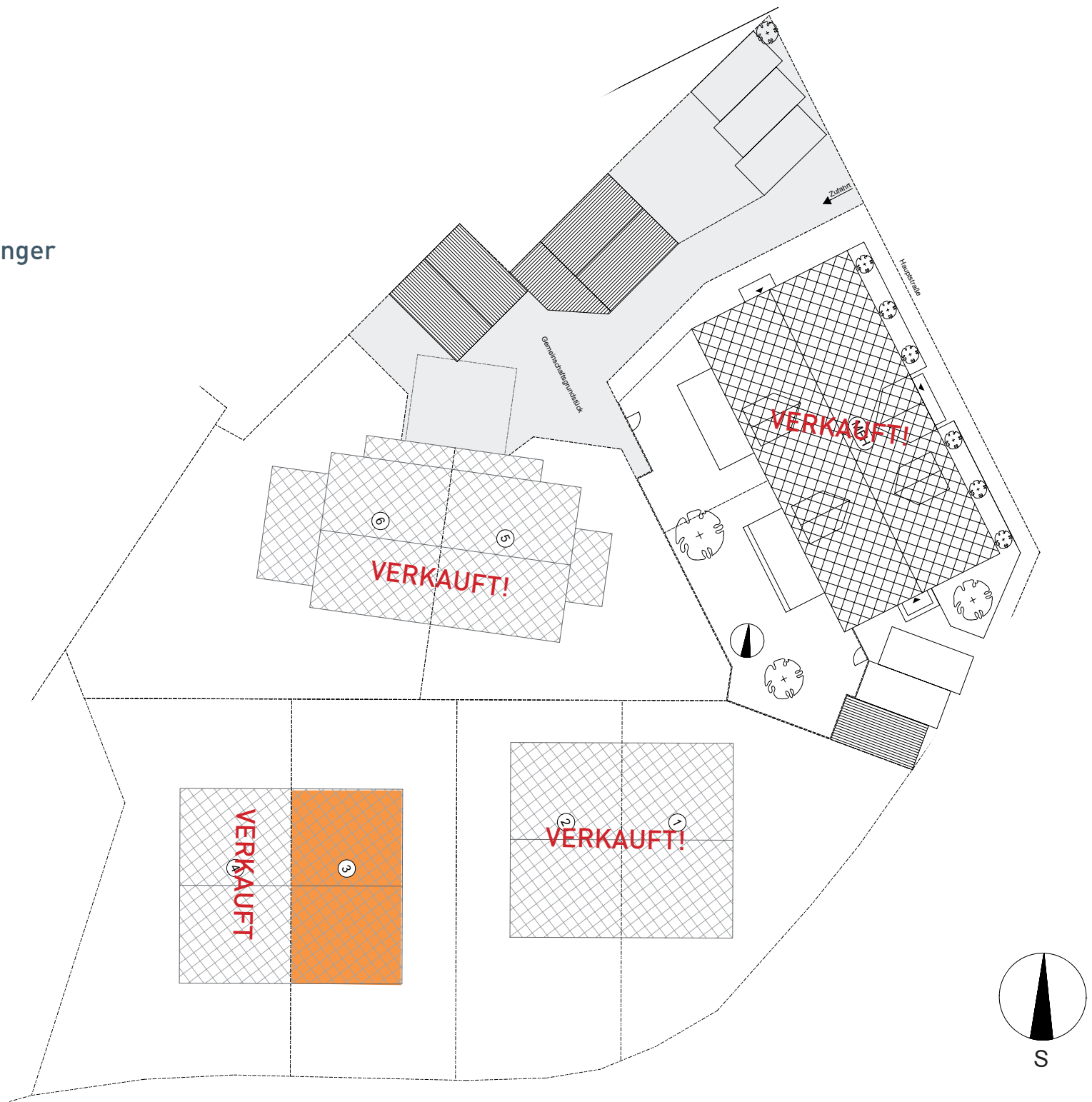
- Objekt:** Neubau von zwei Doppelhäusern (Bauabschnitt 4), REALTEILUNG!
- Das Haus 3 verfügt über 6 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, Garage, Geräteraum, Stellplatz
- Adresse:** Untere Dorfstraße 2c, 84072 Au in der Hallertau
Lage: Ortsteil Reichertshausen – im Ortskern, umgeben von idyllischen Höfen
- Flächen:** ca. 207 m² Grund, ca. 146,54 m² Wlf., ca. 15,80 m² Nutzfl.
- Ausstattung:** wärmedämmende, porosierte Planblockziegel 36,5 cm
Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, auch im Hobbyraum & Nebenraum
Fertigparkett Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
hochwertige Fliesen in den Bädern, Küchen und in den Eingangsbereichen
Innentüren 2,13 m hoch (ausser UG)
Kunststofffenster weiß, 3-fach-Isolierverglasung
alle Fenster mit Rollläden (ausser UG, Erker und DG)
ausgebaute Dachgeschosse mit Duschbad
Zuwegung und Terrassen gepflastert, Humus planiert, Gras eingesät
Trennwand zum Nachbarn, Einfriedung
- Energiedaten:** Bj. (EA) 2016, HZG Luft-Wasser-Wärmepumpe, EA-B, 20,6 kWh/(m²·a), EEK A+
- Baustand:** Im Bau, Bezugsfertigkeit: Ende 2018
- Kaufpreis:** **489.000 EUR** **Keine Käuferprovision!**
- Beratung:** Frau Ursula Aken, Tel: 089 – 61 81 27, Email: aken@an-immobilien.de

Alle Maße sind Rohbaumaße. Die Terrasse im Erdgeschoß ist zu 1/2 in der Wohnfläche enthalten. Beim Dachgeschoss wurde die Fläche zwischen 1m und 2 m Raumhöhe zu 1/2 eingerechnet. Wir bitten Sie zu beachten, dass Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten vom Käufer zu tragen sind. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Auftraggebers. Keine Gewähr.



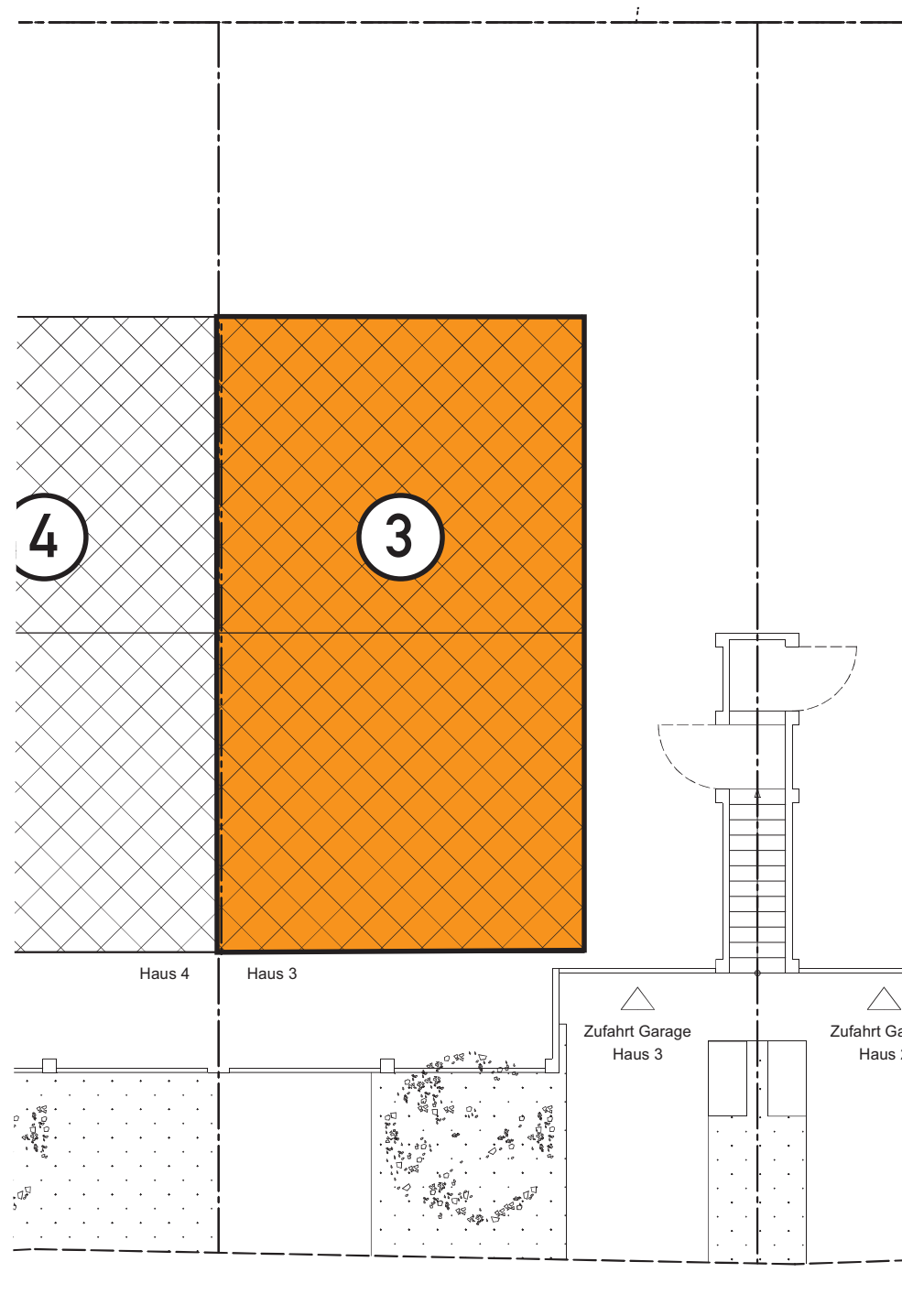


AU IN DER HALLERTAU
Neubau-Wohnanlage Am Hofanger
Grundstücksübersicht



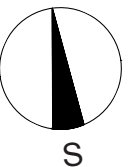
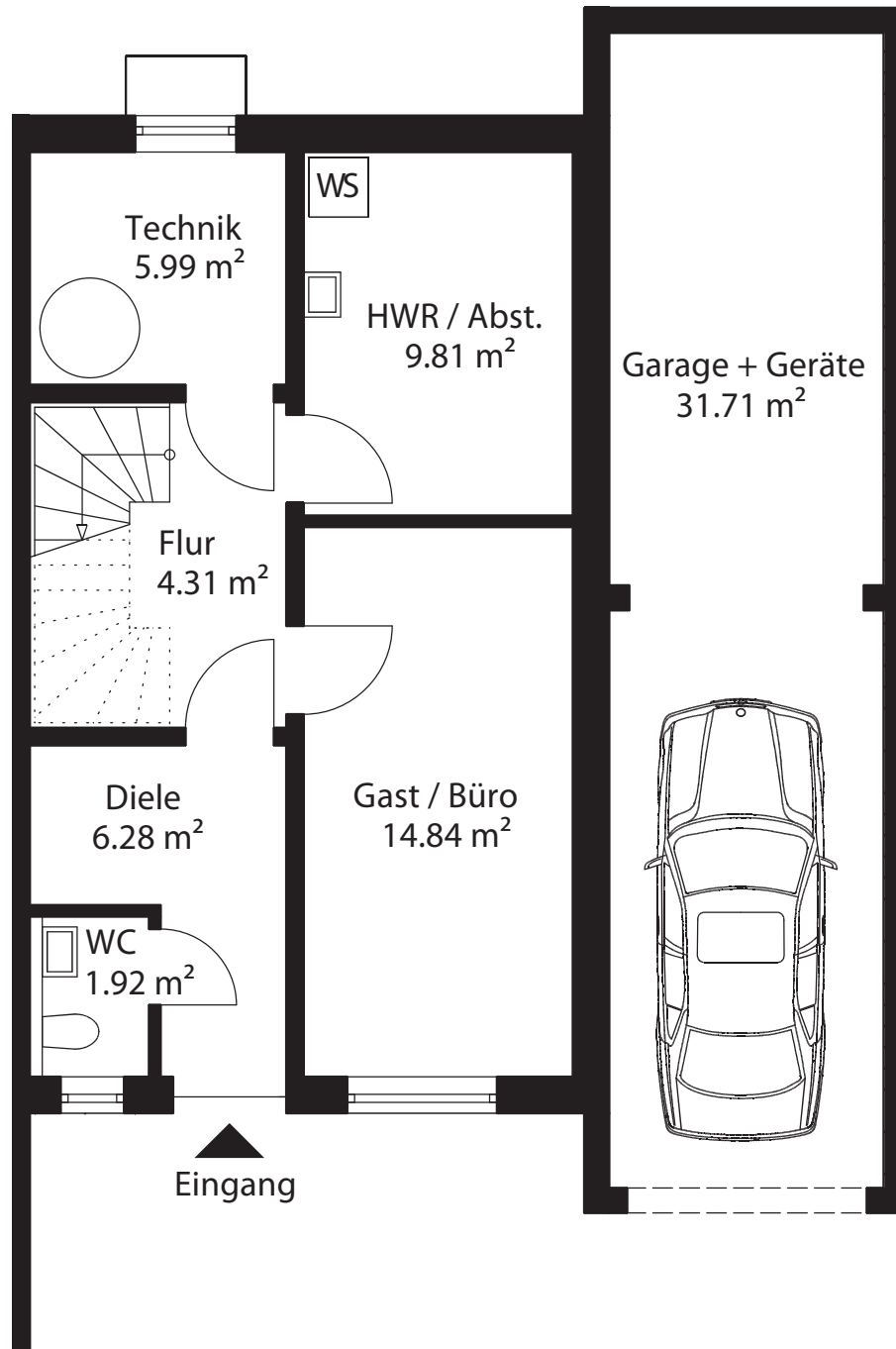
AU IN DER HALLERTAU
Neubau-Wohnanlage
Am Hofanger

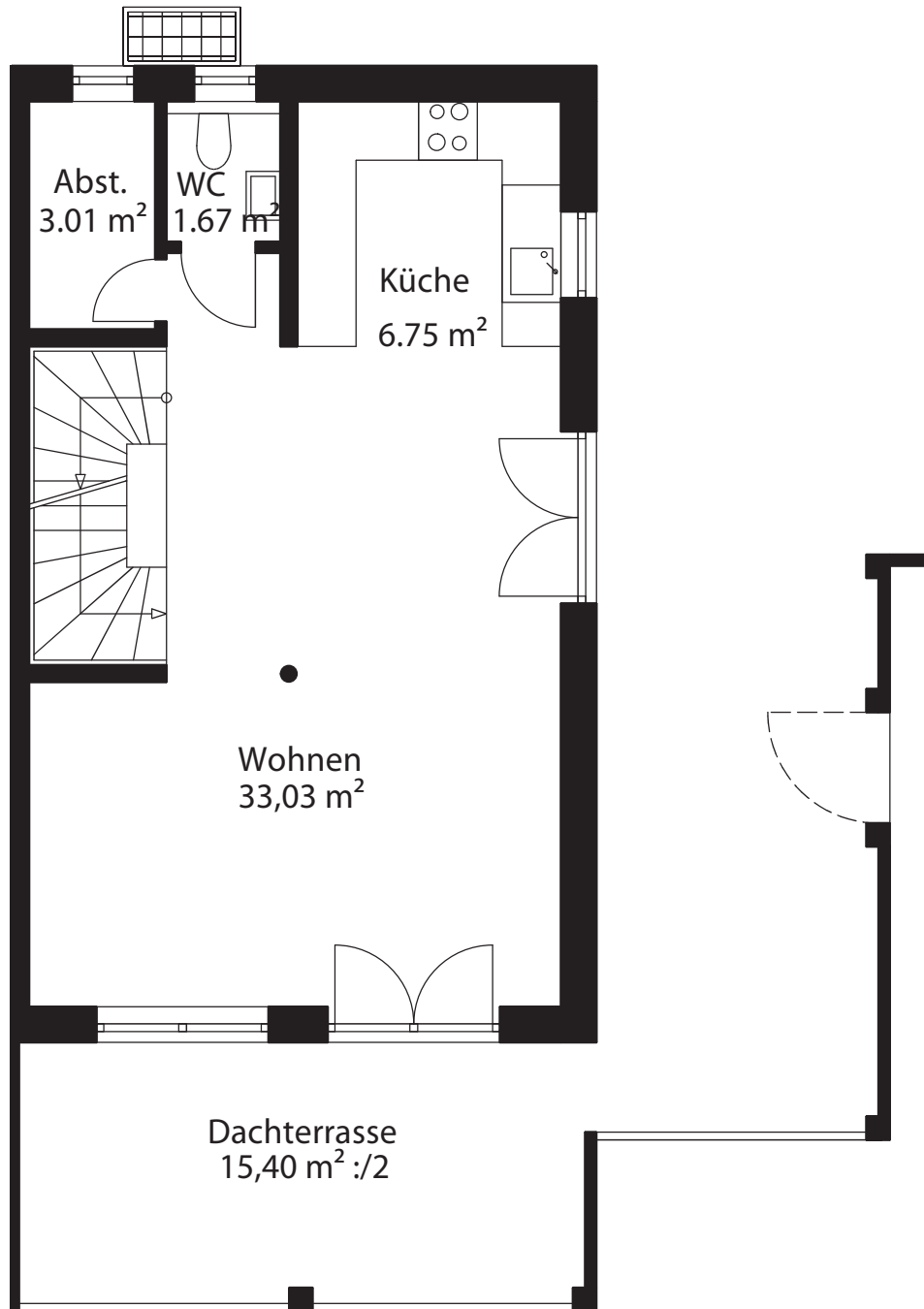
Grundstücksübersicht
Haus 3



AU IN DER HALLERTAU
Neubau-Doppelhaus
Haus 3

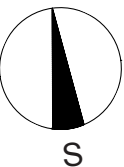
Grundriss Gartengeschoß





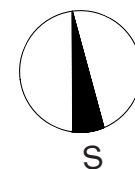
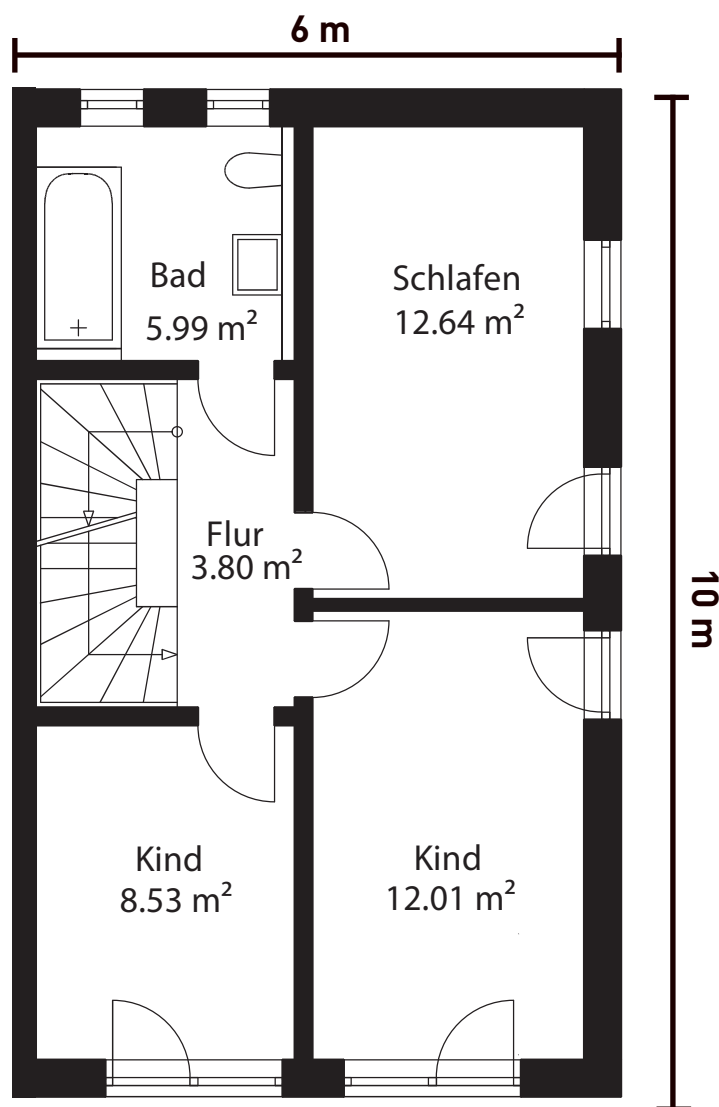
AU IN DER HALLERTAU
Neubau-Doppelhaus
Haus 3

Grundriss Erdgeschoß



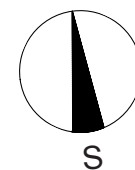
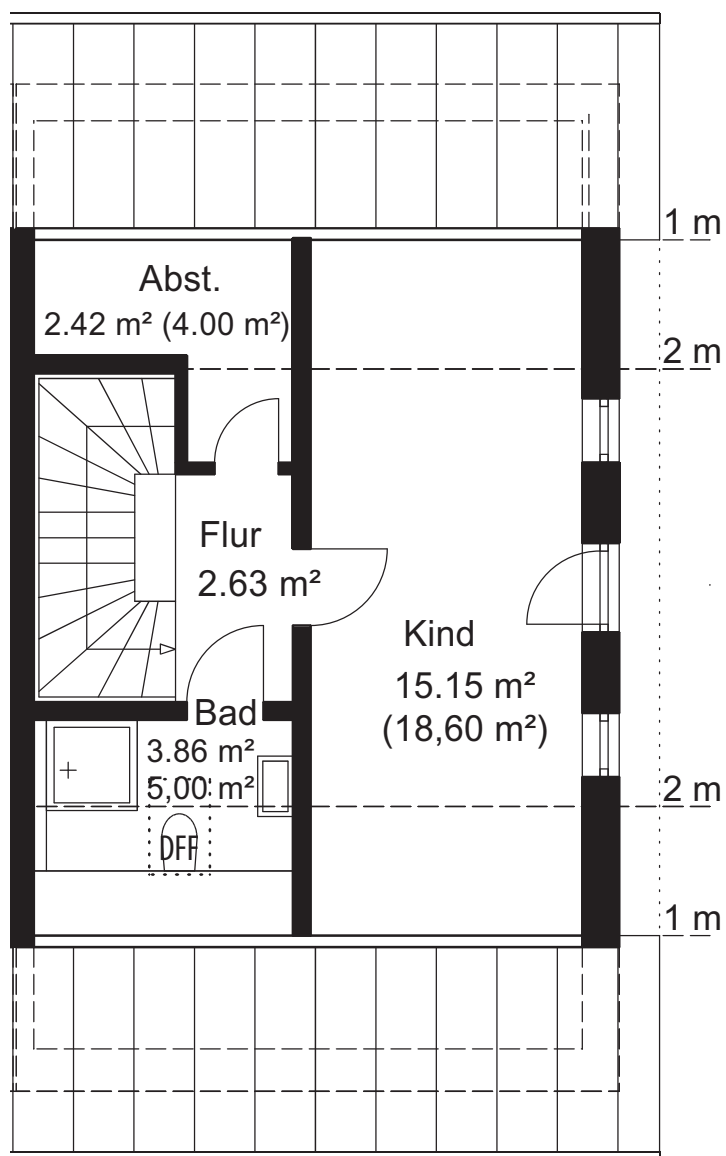
AU IN DER HALLERTAU
Neubau-Doppelhaus
Haus 3 & 4

Grundriss Obergeschoß



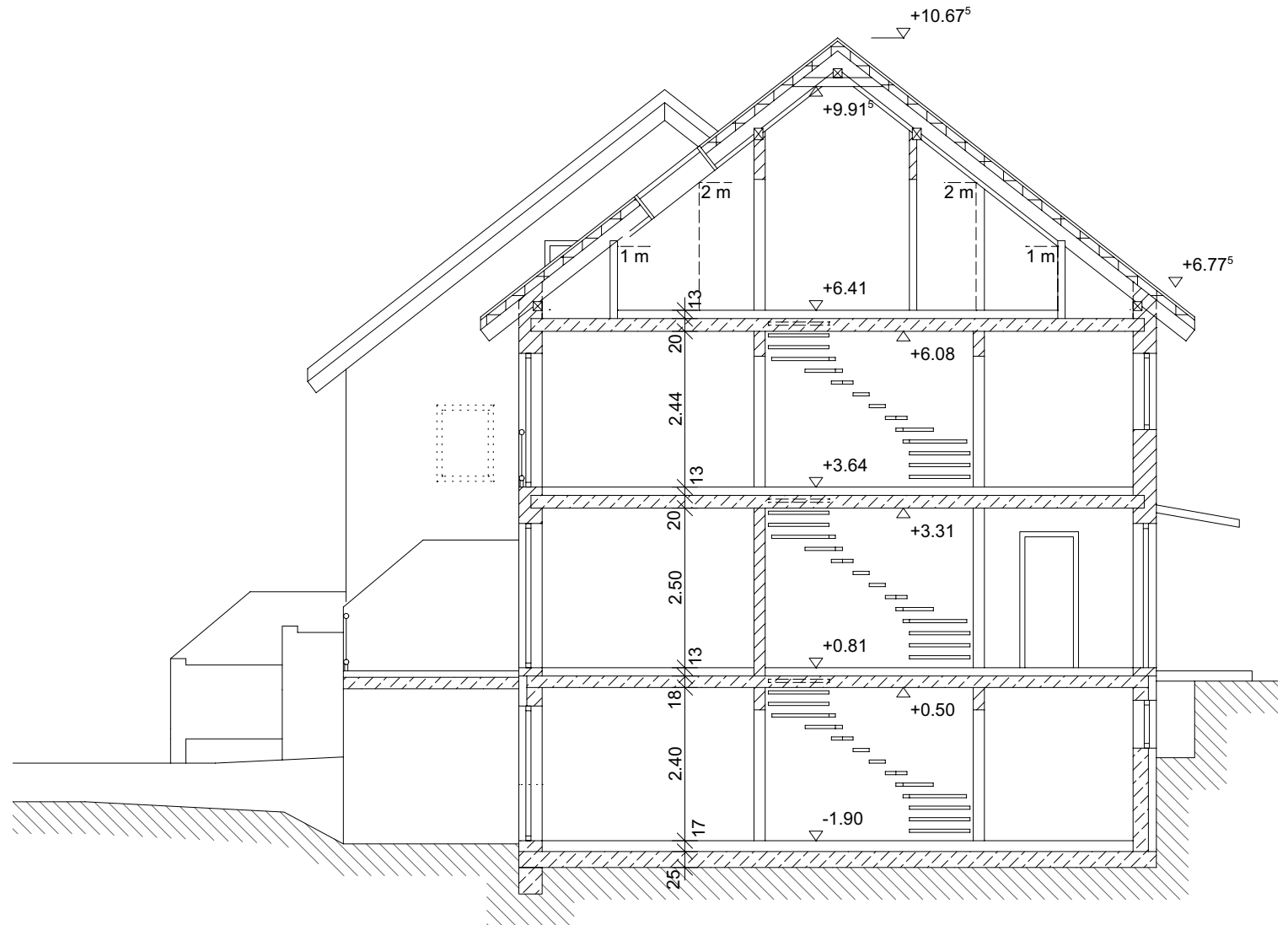
AU IN DER HALLERTAU
Neubau-Doppelhaus
Haus 3

Grundriss Dachgeschoß



AU IN DER HALLERTAU Neubau-Doppelhaus

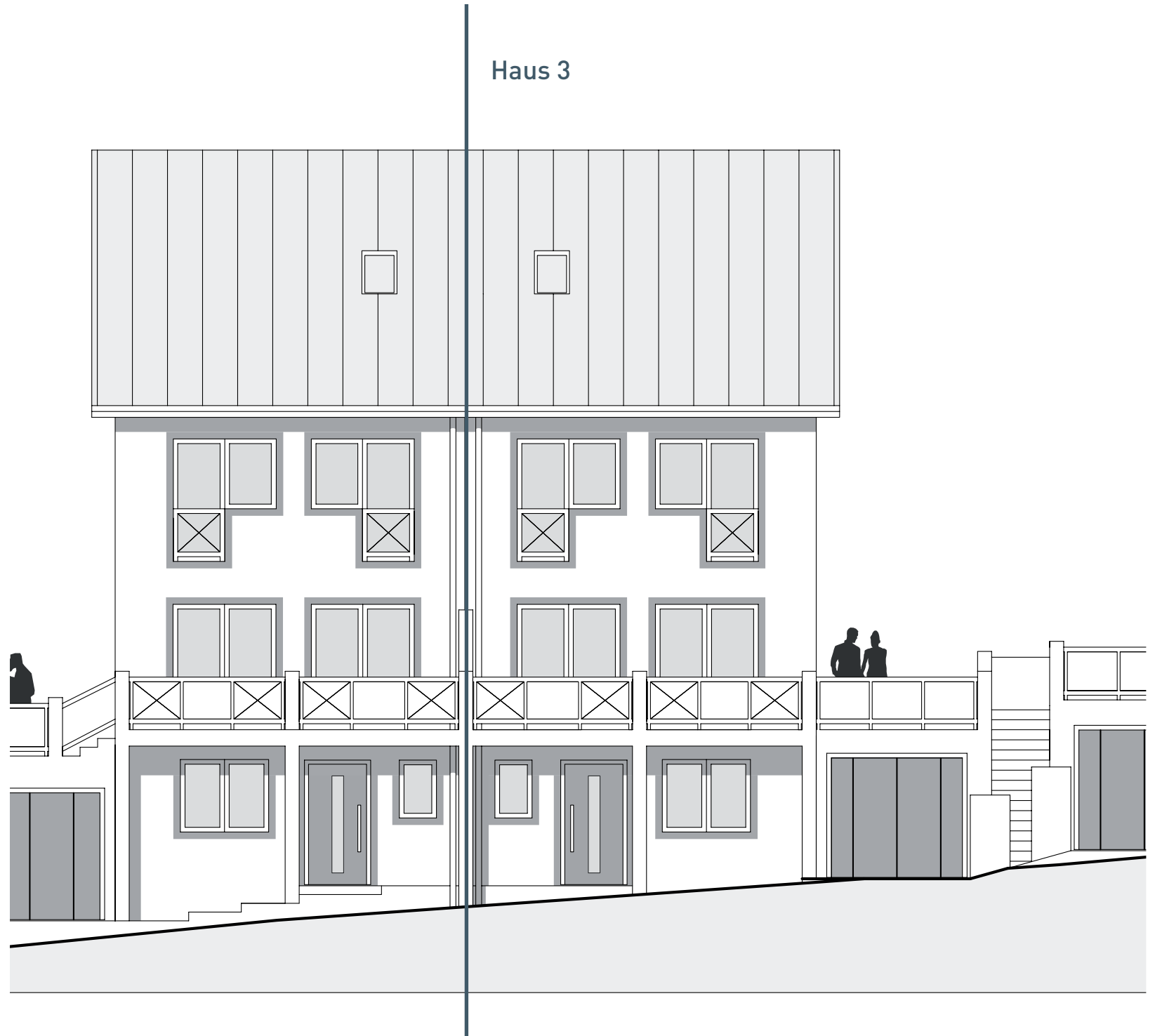
Schnitt



AU IN DER HALLERTAU
Neubau-Doppelhaus
Haus 3

Ansicht Süd

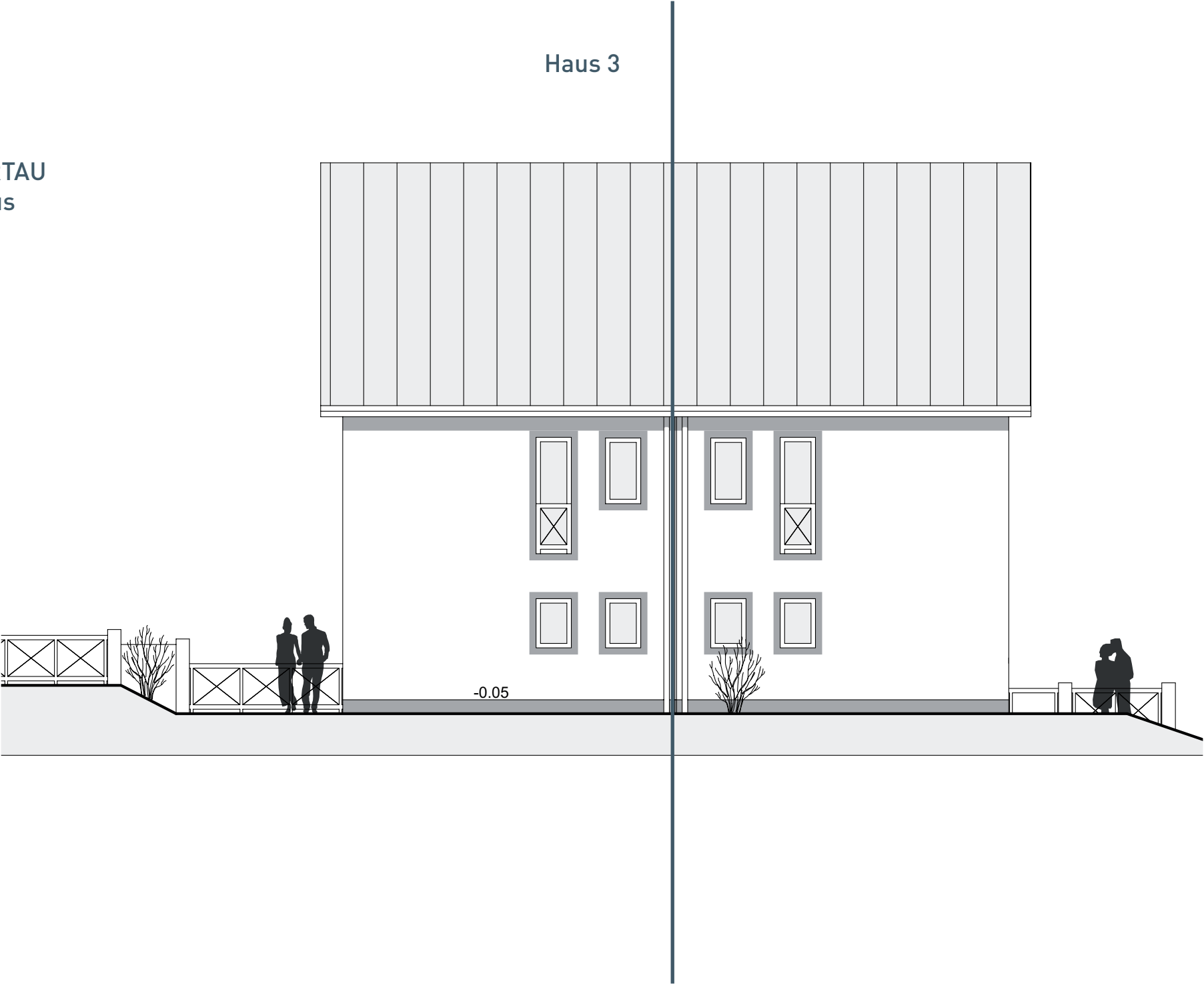
Haus 3



Haus 3

AU IN DER HALLERTAU
Neubau-Doppelhaus
Haus 3

Ansicht Nord



AU IN DER HALLERTAU
Neubau-Doppelhaus
Haus 3

Ansicht Ost





Hopfenfeld Reichertshausen Ortsrand

AU IN DER HALLERTAU – Reichertshausen

Neben historischer Architektur
und beschaulichen Höfen –
abwechslungsreiche Natur,
Rad- und Wanderwege soweit
das Auge reicht!



Radwegweiser in Reichertshausen

AU IN DER HALLERTAU – Neubau-Wohnanlage „Am Hofanger“ Ortsportrait Au i.d. Hallertau

AU IN DER HALLERTAU

Der Markt Au in der Hallertau (amtlich: Au i.d.Hallertau) liegt im Norden des oberbayerischen Landkreises Freising im südlichen Bereich der Hallertau. Da in den Auer Gemeindefluren der Hopfenbau seit Jahrhunderten eine bedeutende Stellung einnimmt und speziell der Auer Hopfen in Deutschland und darüber hinaus sich einen Weltruf erworben hat, wird häufig die Ortsbezeichnung von Au noch mit der Bezeichnung „das Herz im Hopfengau“ ergänzt. Damit soll die zentrale Bedeutung des Marktes Au innerhalb der Hallertau herausgehoben werden. Der Markt Au i.d.Hallertau ist in einer langgezogenen Talmulde zu beiden Seiten des Flüsschens Abens ausgebreitet. Das Ortsbild ist von stattlichen Bürgerhäusern und die Umgebung von Hopfenanlagen und Wäldern geprägt.

5773 Einwohner, Landkreis Freising



Au i.d. Hallertau

AU IN DER HALLERTAU – Neubau-Wohnanlage „Am Hofanger“ Ortsportrait Reichertshausen

ORTSTEIL REICHERTSHAUSEN

Der kleine, gepflegte Ort ist eingebettet in eine sanft hügelige und ansprechende Landschaft. Die Bebauung besteht hauptsächlich aus Bauernhöfen, Einfamilienhäusern und kleinen, teils historischen Anwesen. Reichertshausen konnte 1979 bereits sein 1200-jähriges Bestehen feiern. Als „Richartshausen“ geht der Ort bis ins Jahr 779 in die Zeit des Agilofingerherzogs Tassilo III. zurück. In nur wenigen Fahrminuten erreicht man Au i.d. Hallertau.

Baudenkmäler in Reichertshausen:

- katholische Pfarrkirche St. Stephan (Bau 1852/54 bis 1911)
- der ehemalige Pfarrhof, ein barocker Walmdachbau aus dem Jahr 1726
- ein Gasthaus, ein Walmdachbau vom Anfang des 19. Jahrhunderts
- eine Mariensäule mit der Jahreszahl 1874



AU IN DER HALLERTAU – Neubau-Wohnanlage „Am Hofanger“ Ortsportrait Reichertshausen



AU IN DER HALLERTAU – Neubau-Wohnanlage „Am Hofanger“ **Infrastruktur**

MVV

Bus-Haltestelle „Reichertshausen“ ca. 30 m entfernt:
Buslinie 602 nach Freising (S-Bahnhof-S1) ca. 27 min,
mit S-Bahn nach München (S1) ca. 47 Min. (Marienplatz),
zum Flughafen ca. 18 Min., weitere Busverbindungen

SCHULEN

Grundschule, Mittelschule, Realschule (geplant),
Gymnasien in Wolnzach und Freising,
Technische Universität Weihenstephan (Freising)

KINDERGÄRTEN

2 Kindergärten, 1 Waldkindergarten, 1 Kindertagesstätte

ÄRZTE

Allgemeinärzte, Zahnärzte, Krankengymnastik, Apotheke

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Edeka, Netto, NKD, Metzgerei, Bäckereien, Konditorei,
Blumenladen, Druckerei, Tankstelle, Geschenkeladen
Mittwochs Wochenmarkt, Eisdielen

RESTAURANTS, CAFÉS & BARS

Schlossbräukeller - Kellergewölbe und Biergarten, Schlossbräugasse 3
Gasthaus Rosenwirt, Obere Hauptstr. 24, Gasthaus Bergsteffl, Bürgergasse 1
Gasthaus „Zum tapferen Schneiderlein“, Grubanger Straße 13, Hirnkirchen
Gasthaus Gratzmoar, Bürgergasse 5, Gasthaus Spitzer, Loewe 10, Osterwaal
Hollедauer Wirtshaus, Schäfflerstraße 29, Osseltshausen
Trattoria Giuseppe, Hauptstraße 5a, 85395 Attenkirchen

Griechisches Restaurant Onassis, Untere Hauptstraße 1
Restaurant Pinocchio Osteria, Obere Hauptstraße 25

Bauernhof Café „zum Doblmaier“ mit Terrasse, Dobl 21, Reichertshausen
Konditorei-Café Zintl mit Konditorei, Mainburger Straße 3

Bar AU ´szeit ,Untere Hauptstraße 1
Westernlokal „Okee Dokee“, Ahornweg 1
Weinstube „Alte Schmiede“, Untere Hauptstraße 13

SONSTIGES

Stark Landhandel (Gartenbedarf, Tierfutter etc.), Banken, Seniorenheim,
Gemeindebücherei, Friseursalons, Autowerkstätten u.v.m.

... UND IN IHRER FREIZEIT

Sportpark Seysdorf (Fitnessstudio), Golfclub Holledau (ca. 6 km), Reit- und
Fahrverein, Fußballverein, Kolpingverein, Feuerschützen, Fischerverein,
Stockschützen, Tennisclub mit großer Tennisanlage, Mehrzweckhalle mit
wechselnden Veranstaltungen (Yoga, VHS, Feste)

BADEMÖGLICHKEITEN UND AUSFLUGSZIELE

Hopfenmuseum Wolnzach, Schlossbräukeller mit großem Biergarten und
eigener Brauerei, Pullinger Badeweiher ca. 17 km, Geisenfelder Badeweiher
mit Surf- und Wellenreitanlage, Waldbad Nandlstadt 6 km, Freibad Wolnzach
12 km, Freibad Mainburg 12 km, Freibad Tegernbach 5 km etc.

FESTE & VERANSTALTUNGEN

Volksmusikfestival abwechselnd mit Bierfestival, Hallertauer Hopfenfest,
Pfungstfest der Schlossbrauerei Au, Flohmärkte u.v.m.

AU IN DER HALLERTAU – Neubau-Wohnanlage „Am Hofanger“ **Ortsportait Au i.d. Hallertau**



Große Hauptstrasse mit Infrastruktur Au i.d. Hallertau

Flughafen München Erding - nur ca. 30 Fahrminuten entfernt!

Derzeit ist eine Umgehungsstraße im Bereich Freising im Bau, die Fahrzeit zum Flughafen wird sich in Zukunft dadurch deutlich verkürzen.

München Nord ist in ca. 30 Minuten Autofahrt erreichbar!



Wochenmarkt / Marktplatz Au i.d. Hallertau



Gewerbegebiet mit Supermärkten Au i.d. Hallertau

AU IN DER HALLERTAU – Neubau-Wohnanlage „Am Hofanger“ **Handwerkerverzeichnis**

**FACHKUNDIG – VERTRAUENSVOLL - QUALIFIZIERT
WIR SETZEN AUF QUALITÄT AUS DER REGION!**

Die Firma „Lebenswert Wohnbau GmbH“ wird das Wohnensemble „AM HOFANGER“ schlüsselfertig erstellen.

Die beiden Gesellschafter, Frau Verena Högel (Architektin aus Au in der Hallertau) und Herr Hubert Weltmeier (Elektro Weltmeier GmbH, aus Rudelzhausen) sind Grundstückseigentümer.

Änderungswünsche können, soweit technisch möglich, noch berücksichtigt werden.

Die Abwicklung erfolgt in 3 Bauabschnitten.

**Fertigstellungsgarantie, 5 Jahre Gewährleistung,
Zahlungsplan: 7 Raten nach Baufortschritt**

Frau Högel und Herr Weltmeier arbeiten mit soliden Handwerksbetrieben und Fachfirmen aus der Region zusammen:

ROHBAU

Bauunternehmen-Bauer GmbH , Dr. Hans-Eisenmannstr. 5, 85283 Wolnzach
Tel. 08442 - 2434, Fax 08442 - 964571, www.bauunternehmen-bauer.de

ZIMMERER / DACHDECKER

Zimmerei Pichlmeier GmbH, Hopfenstraße 6, 84076 Pfeffenhausen
Tel. 08782 - 8392, Fax 08782 - 8761, www.zimmerei-pichlmeier.de

SPENGLERARBEITEN

Spenglerei Schweiger Freisinger-Str. 10, 84072 Au i.d. Hallertau
Tel. 08752-1095, Fax 08752-1055, www.spenglerei-schwaiger.de

oder

Spenglerei Ludwig Schillinger, Am Anger 1, 84091 Attenhofen
Telefon:08751 3432

INNEN- UND AUSSENPUTZ + AUSSENANSTRICH

Jan Putz Technik, Eichenauer Str. 23, 82178 Puchheim
Tel. 089 - 544 88 97 77

ELEKTROINSTALLATION & HEIZUNG

Elektroanlagen Hubert Weltmeier, Einzelhausen 4, 84104 Rudelzhausen
Tel. 08752-68 57 040

SANITÄR

Zimmermann Heizung Sanitär, Beer-Siedlung 7, 84104 Rudelzhausen
Tel. 08752 - 306090-0, www.zimmermann.bayern

AU IN DER HALLERTAU – Neubau-Wohnanlage „Am Hofanger“



Referenzobjekt DH Zehentstadelweg

Referenzen



Referenzobjekt DH Au i.d. Hallertau



© Teuco

Kombibadewanne



© Weka

Gerätehaus