



LAINER VON ANHALT

MÜNCHEN- JOHANNESKIRCHEN

6 TOWNHOUSES
RAMBALDI 35

SÜDLICHE GÄRTEN UND DACHTERRASSEN



Gemarkung Bogenhausen für Johanneskirchen - **Endlich angekommen.**



6 Townhouses entstehen hier in einer wunderbar ruhigen und doch sehr zentrumsnahen Lage von München in einem sehr familienfreundlichen Bau-Ensemble von höchster Qualität und ausgesuchten Materialien

MÜNCHEN

Weltstadt mit Herz



Endlich angekommen.

Die wegweisende Architektur mit den Gärten und begrünten Dachflächen und den sonnigen Terrassen im Obergeschoss sucht in der aktuellen Projektierung Ihres Gleichen.



SIEGESTOR

SEEHAUS
ENGLISCHER GARTEN

RAMBALDI 35

S-BAHN
JOHANNESKIRCHEN

BICKGARTEN
„DICKE SOPHIE“

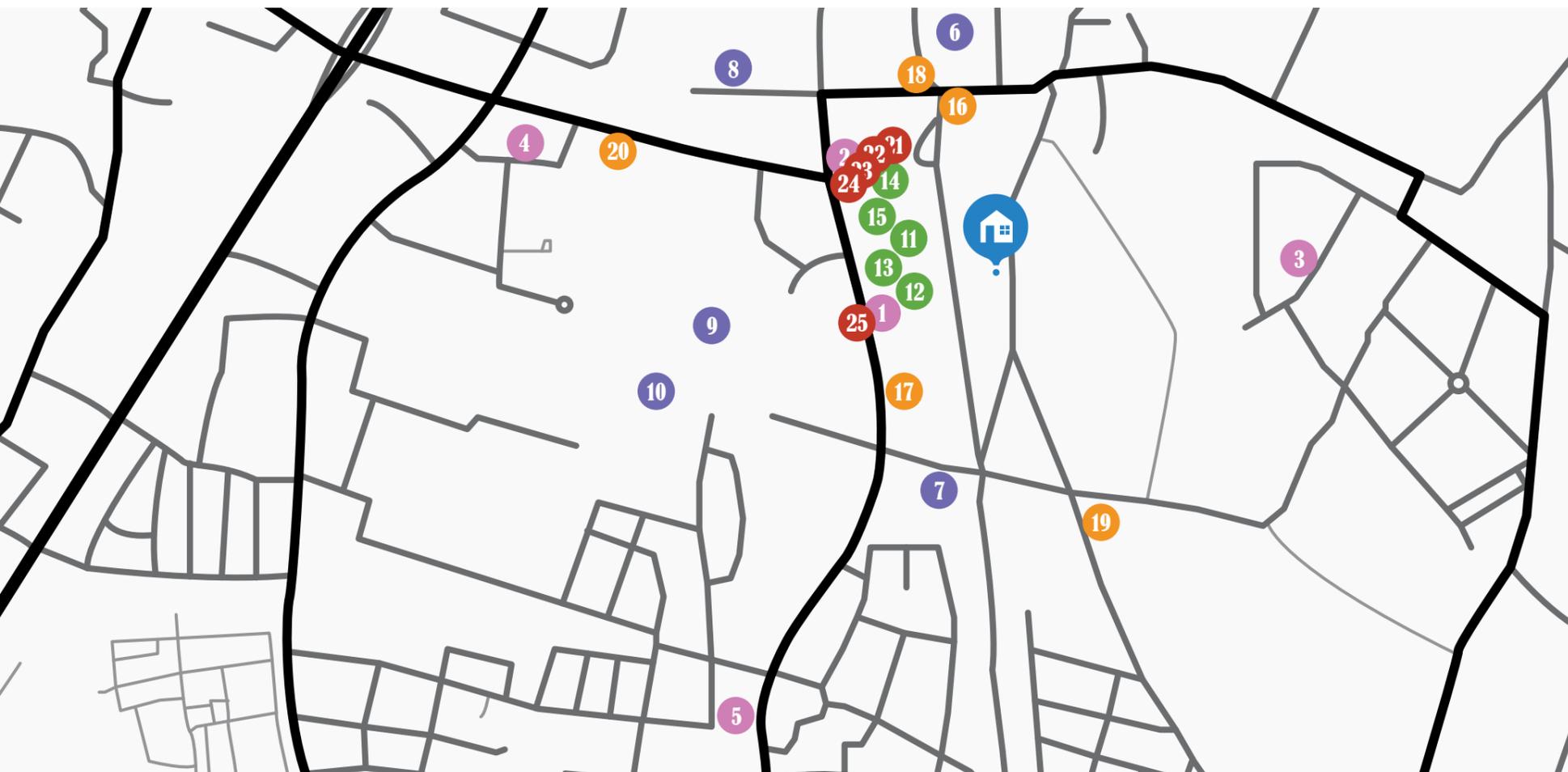
Endlich angekommen.



Johanneskirchen, einst im 19. Jahrhundert ein charmanter und kleiner Ort, bekannt durch seine Ziegeleien und der imposanten Kirche aus dem 13. Jahrhundert. Heute eher urban als ländlich, ist der historische Kern immer noch sehr dörflich geprägt. Direkt an die Rambaldistraße schließen sich sowohl die landwirtschaftlich genutzten Gebiete als auch einige Biotope des Johanneskirchner Moores an. Es gibt aber auch das vorher erwähnte urban geprägte Johanneskirchen. Wer am Grundstück selbst in etwaige Kartenanbieter am Smartphone das Stichwort „Restaurant“ eintippt, dem werden mehr als 10 Ergebnisse angezeigt, die sich fußläufig entfernt befinden. Die 600m entfernte S-Bahn-Station, bringt Sie im 10 Minuten Takt innerhalb ca. 15 Minuten zum internationalen Flughafen „Franz Josef Strauß“, als auch in derselben Zeit in die Innenstadt. Theater und Kino erreichen Sie ebenfalls zu Fuß, bzw. mit dem Fahrrad. Kurzum, sowohl die Makro- als auch die Mikrolage betreffend, bieten Ihnen der Standort von der Apotheke, über den Supermarkt bis hin zum Zahnarzt alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Selbst das Freizeitangebot, würde in Noten sicherlich mit einem „Summa cum laude“ bewertet werden. Hier finden sich zum einen Wanderwege in den nahegelegenen Isarauen mit seinem Ausflugslokalen, wie der St. Emmeramsmühle oder dem Aumeister im Englischen Garten. Egal ob mit dem Rad, bzw. zu Fuß nach Nord in Richtung Innenstadt oder eben Süd nach Freising und weiter, merkt man schnell hier ist der Weg das Ziel. Zum anderen finden sich in und um Johanneskirchen Tennisplätze, Fußballverein, Badeseen oder das über die Tore Münchens bekannte Cosima Wellenbad. Sollte man weiter in die Ferne schweifen wollen, befindet sich in unmittelbarer Nähe der Autobahnring A99 (Anschluss an alle wichtigen BAB), eine U-Bahn, S-Bahn und eine Straßenbahn.

Der Grafenfamilie Rambaldi hätte es hier in der nach Ihnen benannten Straße ganz bestimmt gefallen. Allen voran, dem kreativen Schriftsteller und Impulsgeber zur Benennung Graf Karl Rambaldi. Ebenso kreativ ist das einen Steinwurf entfernte Museum in der alten Wiede-Fabrik, dessen bekannte Jahresausstellung in nicht mal einer Gehminute erreichbar ist.





 **Einkaufen**

- 1 Lidl
- 2 Rewe
- 3 Bonus Supermarkt
- 4 Edeka
- 5 Rewe

 **Bildung**

- 6 Berufsschule
- 7 Kindergrippe Karl Erb Weg
- 8 Naturkinder Prinz Eugen Park
- 9 Kindergarten Bichlhofweg
- 10 Kindergarten

 **Freizeit**

- 11 Spielplatz
- 12 Spielplatz
- 13 Spielplatz
- 14 Sport
- 15 Spielplatz

 **Gastronomie**

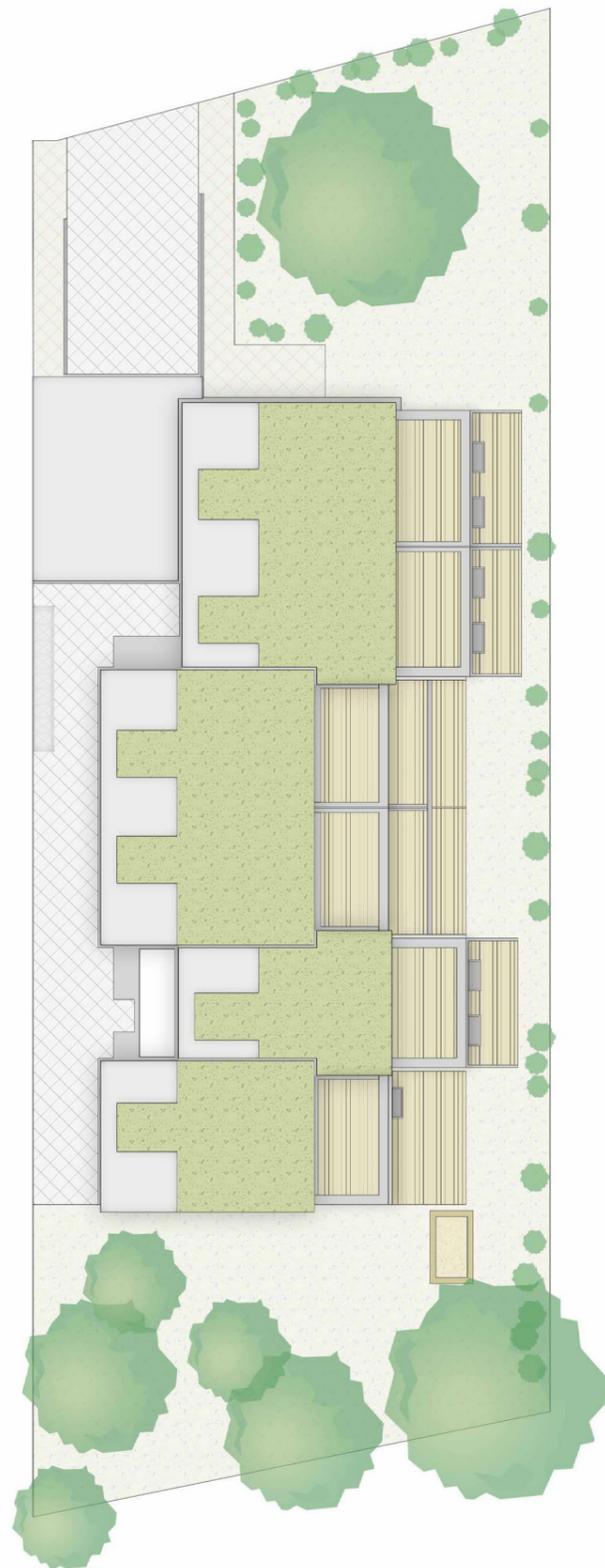
- 16 Brauhaus Zur Dicken Sophie
- 17 Casa Mia
- 18 4mex inn Bar & Restaurant
- 19 BeerenCafé
- 20 Il Diamante

 **Gesundheit**

- 21 Wolfgang-Amadeus-Apotheke
- 22 Frauenärztin
- 23 Freischütz-Apotheke
- 24 Hausärzte
Johanneskirchen
- 25 HNOmedic
Johanneskirchen



„Johanneskirchen lädt zu familienfreundlichem, grünen wohnen in einem Freizeit geprägten Umfeld ein“



Identität & Besonderheiten

Die Architektur

Auf dem perfekt gelegenen und sonnigen Grundstück in der Rambaldistraße 35 entsteht ein Neubau in äußerst attraktiver, moderner Architektur. Durch klare Linien, großzügig geschnittene Gärten mit Terrassen und den zusätzlichen Dach-Terrassen im 2. OG Richtung Alpen, verleihen der Mehrfamilien-Wohnanlage ein besonders grünes Wohngefühl. Das Gebäude umfasst sechs Wohneinheiten mit jeweils einem TG-Stellplatz.

Sie haben die Wahl

Die Erfahrung hat dem Bauträger gezeigt, dass eines der größten Güter von Menschen ihre Individualität ist. Dies hat ihn dazu bewogen, ein Grundpaket an Ausstattung zu schaffen und technisch eine Basis zu schaffen, die es ermöglicht nach Kundenwunsch die Innen-Ausstattung zu wählen: wie Materialien, Sanitär-Ausstattung oder die Küche. Sie haben somit die Freiheit, das zu nehmen was Ihnen gefällt.

Entspannen auf der sonnigen Seite in Richtung Süden



Bodentiefe Fensterfronten haben die Grenzen zwischen Innen und Außenbereich auf. Sie geben den Blick in die Natur frei, was eine tiefe Zufriedenheit hervorruft.

Materialien im Wohnbereich

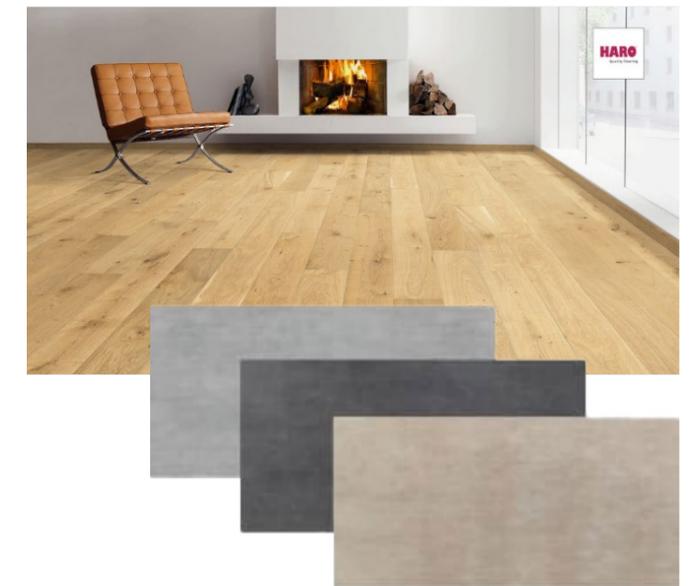


Der Wohnbereich

In seiner farblich variablen, natürlich gehaltenen Farbauswahl in Stein, Holz und Erdton gehaltenen Atmosphäre, vermittelt ein geborgenes Gefühl des Wohlbefindens. Hier verwenden wir auf Wunsch die Bio-Innenfarbe von „Caparol“.

Der Boden

Als Parkett werden Schiffsboden oder Landhausdielen in Eiche angeboten und vermittelt einen zeitlos eleganten Stil. Hersteller ist Holz Richter, der bekannte Marken wie HARO oder PARADOR in höchster Qualität herstellt und vertreibt. Alternativen sind nach Wunsch umsetzbar.



Die Küche

Mehrere Anschlussmöglichkeiten bieten eine individuelle und clevere Küchengestaltung, die jede Bedürfnisse erfüllen.

Die Fliesen

hochwertige und großformatige Fliesen für den Wandbereich z.B. in 30 x 60 cm weiss matt und für Böden in 30 x 60 cm in erdfarben/anthrazit/hellgrau oder alternativ der bekannte Solnhofener Feinstein oder Naturstein, der die faszinierende Ästhetik gepaart mit der exklusiven Rarität in sich widerspiegelt, überzeugt durch seine wärmespeichernden Eigenschaften und der cremefarbenen Struktur.

Badgestaltung

Sie haben die Wahl zwischen namhaften Herstellern.

Sanitärräume

Die Zeiten, in denen das Bad lediglich für das morgendliche Duschen und der Nutzung der Toilette verwendet wurde, sind längst vorbei. Aus diesem Grund steht die Badgestaltung in einem besonderen Fokus.

Ausgewählte Akzente und ein gut durchdachter Grundriss machen das Bad zu einem besonderen Ort der Ruhe und Glückseligkeit. Die Bäder werden mit einer IBOX ausgestattet, an welche sich in epischer Vielfalt, sowohl für den kleinen wie auch den großen Geldbeutel Armaturen, bzw. diverse Badezimmerausstattungen finden und dementsprechend auch modular upgraden lassen.

Standardmäßig sind bei den Sanitärprojekten folgende Einbauten vom Bauträger vorgesehen:

- 1 Waschtisch Serie „ME BY STARCK - Design by Phillipe Starck“ vom Hersteller Duravit mit GROHE „Lineare“ - Einhand Waschtischbatterie mit push open Ablauf.
- 2 WC „ME BY STARCK - Design by Phillipe Starck“ vom Hersteller Duravit.
- 3 Badewanne „D-Code“ vom Hersteller Duravit mit GROHE „Lineare“ - Einhand Wannebatterie mit Brausegarnitur.
- 4 Bodenebene Dusche mittels Bodenablauf mit GROHE Smartcontrol Duschesystem „Rainshower“.
- 5 Die IBOX ist u.a. mit folgenden Herstellern kompatibel:
- Hansa - Grohe - Ideal Standard - Steinberg



Ausstattung Highlights

- Smart-Home System
- BUS-System zur Steuerung von Jalousien, Licht, Heizung und Türkommunikation
- Geöltes Eichen - Parkett
- Fußbodenheizung, individuell regulierbar über Raumthermostate
- Hochwertige Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und individueller Farbgestaltung
- Elektrisch betriebene Rollläden
- stumpf einschlagende und putzbündige Innentüren in Übergröße
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Bädern
- Hochwertige Sanitärkeramik nach Ihrem Wunsch
- Design-Armaturen nach Ihren Wünschen
- Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay - Smartphone kompatibel
- Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Nachhaltige Beheizung durch Luft- Wasser-Wärmepumpe
- Klimatisierung der Räume via Raumthermostate



Heiz- und Klimatechnik

Die Raumtemperatur sollte nicht nur eine Nummer sein, sondern Gefühl und Behaglichkeit. Daher kann im Haus nicht nur geheizt, sondern auch gekühlt werden. Vorbei sind die Zeiten, indem Sie aus dem Urlaub in ein zu warmes oder kaltes Haus kommen - das System ist entweder automatisch oder per Smartphone von jedem beliebigen Ort der Welt bedienbar, sofern eine Verbindung zum Internet besteht. Selbstverständlich, aber auch manuell und zwar direkt am Schalter.

Wallbox - E-Parker

Stellplätze sind im Jahr 2021 nicht nur Stellplätze, sondern bieten in der Regel ein intelligentes Ladesystem für etwaige Elektrofahrzeuge. Jeder Stellplatz erhält eine Wallbox. Diese wurden für das intelligente Laden von Elektrofahrzeugen mit hoher Leistung und unglaublich geringem Platzbedarf entwickelt. Über eine entsprechende App, kann die Wallbox angesteuert und der entsprechende Status eingesehen werden.



Briefkasten/Klingelanlage



Jedes Haus erhält einen eigenen Briefkasten, sowie eine Videogegensprechanlage, die über das hauseigene Bussystem, also über das Smartphone steuerbar ist. Steht der Paketdienst vor der Türe und niemand ist zuhause, kommuniziert dieser einfach über das Smartphone mit dem Bewohner.

Kommunikation

Alle Häuser sind mit einem TV-Kabelanschluss der Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Internet- und Telefonanschluss ausgestattet.



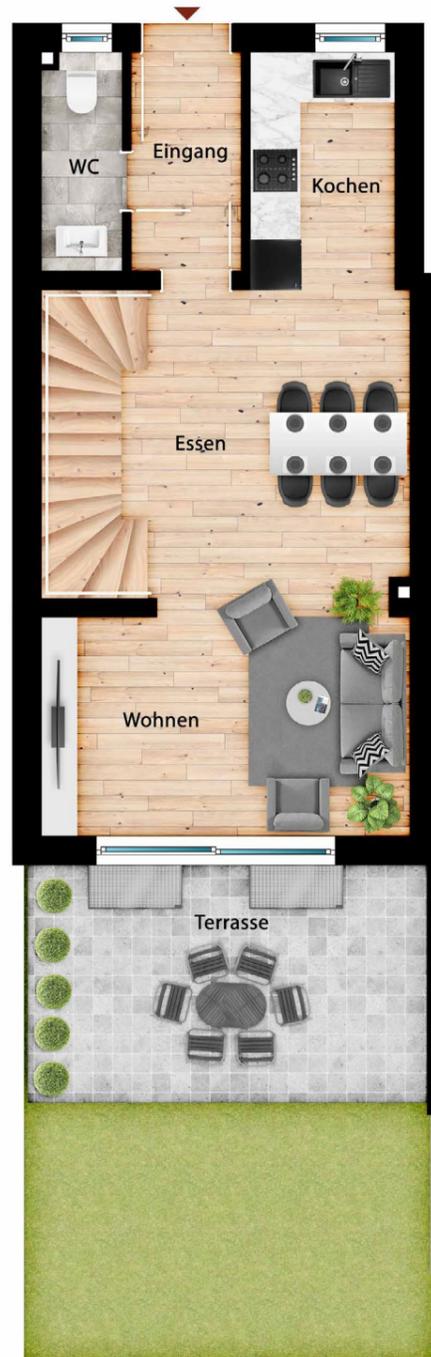


Finden Sie Ihr persönliches **Raumkonzept**

Keine Einheit ist wie die andere; jede Einheit reflektiert individuelle Bedürfnisse. Ideal gegliederte Grundrisse vereinen diese Funktionen auf elegante und ganz selbstverständliche Weise. Offen gestaltete Küchenbereiche erfüllen alle Ansprüche an einen modernen Lebensstil. Familie und Freunde versammeln sich zu einem einzigartigen Event

Beispiel Grundriss Reihenmittelhaus

EG mit Garten



OG1



OG2 + Dachterrasse



Hobbyraum,
Hauswirtschaftsraum, Keller





Der Bauherr

Das inhabergeführte Familienunternehmen Roto Real GmbH mit Sitz im Ürmtal und einer Repräsentanz in München-Schwabing am Englischen Garten besticht durch das Motto „Tradition als Fortschritt“. Der Geschäftsführer Jakob Rottmann verfügt über umfassende Praxiserfahrung durch seine Fähigkeiten und seiner fundierten akademischen Ausbildung stellt er sich nahezu jeder Herausforderung. Dies immer pragmatisch, schnell und lösungsorientiert.

Erwähnenswert ist außerdem, dass Projektgesellschaft und Bauunternehmen miteinander „verknüpft“ sind. Jakob Rottmann hält zusätzlich Unternehmensanteile am ausführenden Bauunternehmen. Hierdurch hebt sich das Unternehmen klar von Mitbewerbern ab. Durch die Symbiose sind die Laufwege kurz und diverse Mängel werden in der Regel schon erkannt und behoben, bevor Sie überhaupt entstehen.



Der Architekt

Thomas Holzhauser ist ein scharfer Kritiker der gesichtslosen Brachialbauten, wie Sie in den letzten Jahren, gerade in München wie Pilze aus dem Boden sprießten. Er besticht durch familiengerechte und durchdachte Grundrisse, solides und familiengerechtes Wohnen. Nach dem Studium in München und der Schweiz, entwickelt er seit nun mehr als 15 Jahren in eigenen Namen diverse Projekte. Besonders Augenmerk legte er bei diesem Projekt auf familienfreundliches Wohnen in urbaner Umgebung. Die Philosophie ist hier klar auf das „Wohlbefinden einer jungen Familie“ gelegt.

Exklusiv Vertrieb

Für den Vertrieb von lebenswerten Raum in München wurde die Lainer & v. Anhalt Immobilien GmbH beauftragt.

Herr Wolfgang Prinz von Anhalt ist seit 1999 als Immobilien-Experte tätig und verkörpert mit feinem Menschenspür und der Liebe zur Immobilie den perfekten Ansprechpartner für Sie als zukünftigen Kunden.

Mit seinem jungen Team aus Experten für Marketing, Kundenbindung und IT steht die Marke **LAINER von ANHALT** für eine Immobilienberatung, die am Puls der Zeit stattfindet.

Vertrauensvoll, Kompetent und schnell agierend, wird ganzheitlicher Kundenservice praktiziert.



Herr Wolfgang Prinz von Anhalt

Lainer & v. Anhalt Immobilien GmbH
Mandlstraße 22
80802 München

Tel: +49 89 21 539 27 80

info@lainervonanhalt.de
www.lainervonanhalt.de



Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen. Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Dies gilt insbesondere für die dargestellte Freiflächen- und Außengestaltung, Ausstattung und Einrichtungsgegenstände. Die maßgebliche Beschaffenheit des Vertragsgegenstands richtet sich ausschließlich nach dem notariellen Kauf- und Werkvertrag. Für Abbildungen und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Stand: September 2021

RAMBALDI 35



Endlich angekommen.