

Frohnloher 14 Straße

Exposé. Wohnen in Maxhof.

14



Unverbindliche Ansicht aus Sicht des Illustrators.

Fünf exklusive
Eigentumswohnungen
und zwei großzügige
Doppelhausvillen



G & F Bauwerk München GmbH

IHR PARTNER FÜR ZEITLOSES WOHNEN

G & F Bauwerk München GmbH ist Ihr Baupartner,
wenn es um Qualität und Zuverlässigkeit geht.
Mit über 30 Jahren Erfahrung entwickeln wir Wohnräume
und lassen sie Wirklichkeit werden. Zufriedene Kunden
bestätigen unsere Arbeit, in die wir viel Herzblut stecken.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie
unser neues Projekt bald mit Leben füllen, egal ob Single,
Paare oder Familien, unser Angebot ist vielfältig.

Ihre
G & F Bauwerk München GmbH

Florian Faltermeier
– Geschäftsführer –



Herzlich willkommen

Wohnungen mit Charme und Häuser mit viel Platz.

Auf einem schönen Grundstück im Herzen von München-Maxhof entstehen ein Mehrfamilienhaus sowie zwei exklusive Doppelhausvillen. Im vorderen Bereich werden auf drei Etagen 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen von ca. 87 m² bis ca. 124 m² entstehen. Herzstück ist das Penthouse mit vier Zimmern. Mit einem separaten Zugang über den barrierefreien Lift bewohnen die neuen Eigentümer eine gesamte Etage.

Die zwei Doppelhausvillen mit je ca. 231 m² befinden sich auf dem hinteren Teil des Grundstücks und sind über einen seitlichen Fußweg oder genau wie beim Mehrfamilienhaus direkt durch die Tiefgarage erreichbar.

Beide Gebäude bestechen durch große Fensterfronten, die ein helles Raumklima schaffen. Jede Wohneinheit besitzt mindestens eine Terrasse oder einen Balkon, die/der nach Süd/Süd-West ausgerichtet ist.



Unverbindliche Ansicht des Mehrfamilienhauses aus Sicht des Illustrators



Unverbindliche Ansicht des Doppelhauses aus Sicht des Illustrators.

HIGHLIGHTS

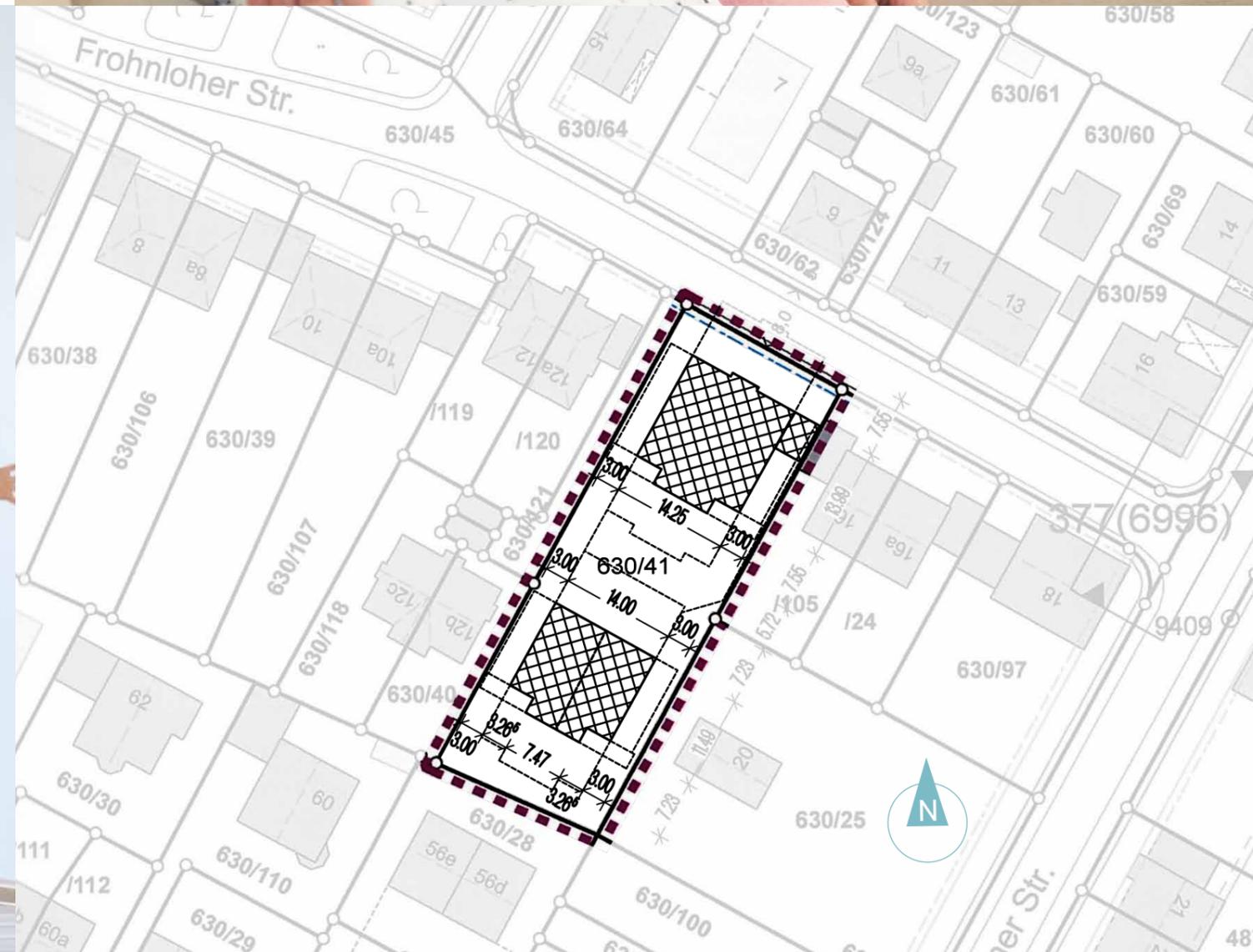
- Erstellt in Massivbauweise mit umweltschonenden, energiesparenden Baustoffen
- Exklusive Fenster der Marke Internorm in Kunststoff-Aluminium-Ausführung, dreifachverglast
- Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern
- Hochwertiger Eichendielenparkett und Fußbodenheizung in allen Wohn- und Hobbyräumen
- Video-Gegensprechanlage mit Farbmonitor
- Hochwertige Sanitärausstattung der Marken Villeroy&Boch, Grohe und KERAMAG
- Hobbyräume, teilweise mit eingebauten Bädern
- Klimatisierte Penthousewohnung und Dachgeschosse der DHH
- Moderne Gas Brennwertheizung der Firma Viessmann mit Solarthermie
- Zeitlose Decken-Einbauspots in Edelstahl in allen Bädern, Fluren und Küchen
- Zukunftsorientierte Elektroinstallation mit zentralem Medienverteiler
- Internetzugang in allen Wohn- und Hobbyräumen
- SAT-Anlage für alle Wohnungen und DHH
- 2 barrierefreie EG-Wohnungen
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen (Vorbereitung für E-Mobilität) und direktem barrierefreiem Zugang zu den Wohnungen und Doppelhäusern
- Barrierefreier Lift im Mehrfamilienhaus mit separatem Zugang zum Penthouse
- Gasanschluss an der Terrasse für Gartengrill optional
- Wasseranschluss auf allen Balkonen- und Terrassen

Vorfreude

Ihr neues Zuhause – ein Stück vom Glück.

Lebensqualität. Geborgenheit. Zufriedenheit. Wichtige Faktoren für ein glückliches Leben im neuen Zuhause. Mit unseren Vorstellungen, unserer Sachkenntnis und viel Erfahrung, bauen wir Ihren Wohnraum. Dabei legen wir

großen Wert auf neueste Technik, Energieeffizienz, Lage und Optik. Mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen, hochwertiger Ausstattung sowie optimaler Grundrissteilung, verschaffen wir Wohnräume zum Wohlfühlen.



Phantastische Lebensqualität

Zwischen München und Starnberger See.

Das zum Stadtteil Fürstenried gehörende Viertel Maxhof ist ein reines Wohnviertel und zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Villen und kleinen Mehrfamilienhäusern aus. Das bekannteste Gebäude des Stadtteils ist das Schloss Fürstenried, welches oft auch als Klein-Nymphenburg bezeichnet wird und zwischen 1715 und 1717 von Joseph Effner erbaut wurde. Das ehemalige Arbeiterviertel hat sich in den letzten Jahren zu einem der begehrtesten Lagen Münchens entwickelt. Der vorstädtische Charakter mit kleinen Seitenstraßen und geringen Geschosshöhen sticht hier besonders hervor.



»Die Lage bietet so viel mehr, als nur ein Ort zu sein.«



Überzeugen Sie sich selbst von der perfekten Infrastruktur in Kombination mit dem hohen Freizeitwert. Die Oase Maxhof erreichen Sie entweder öffentlich mit der U3 (Fürstenried-West) oder bequem mit dem Auto über die A95. Die U-Bahnstation ist ca. 800 Meter entfernt. Von dort aus benötigen Sie zum Marienplatz gut 15 Minuten. Das nur wenige hundert Meter entfernte Amper Einkaufszentrum (AEZ) bietet ein breites Sortiment für den täglichen Bedarf. Weiter finden Sie in der Maxhofstraße eine Vielzahl von kleinen Geschäften, Praxen und eine Gaststätte mit großem Biergarten. Kindergärten, Grund- und Realschulen sowie ein Gymnasium in unmittelbarer Nähe runden diese perfekte Wohnlage in jeder Hinsicht ab. Das Klinikum Großhadern ist ebenfalls nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.

Das absolut ruhige Grundstück Frohnloher Straße 14 ist von Norden her erschlossen und somit optimal nach Süden ausgerichtet. Das bekannte Naherholungsgebiet „Forstenrieder Park“ ist nur einige hundert Meter entfernt und lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Fahrradfahren ein. Die großflächige Waldfläche im Münchner Südwesten bietet einen hohen Freizeitwert. So gelangen Sie z.B. mit dem Fahrrad in gut 30 Minuten zum Starnberger See oder zum bekannten Biergarten in Leutstetten. Mit dem Auto über die A95 sind Sie in ca. 15 Minuten am Starnberger See und können dort die schönen Strände in Berg oder auch Münsing zum Baden und Spaziergehen nutzen.

Schnitt und Ansichten

Optimale Ausnutzung.

»Ein neues Haus,
ein neuer Mensch.«

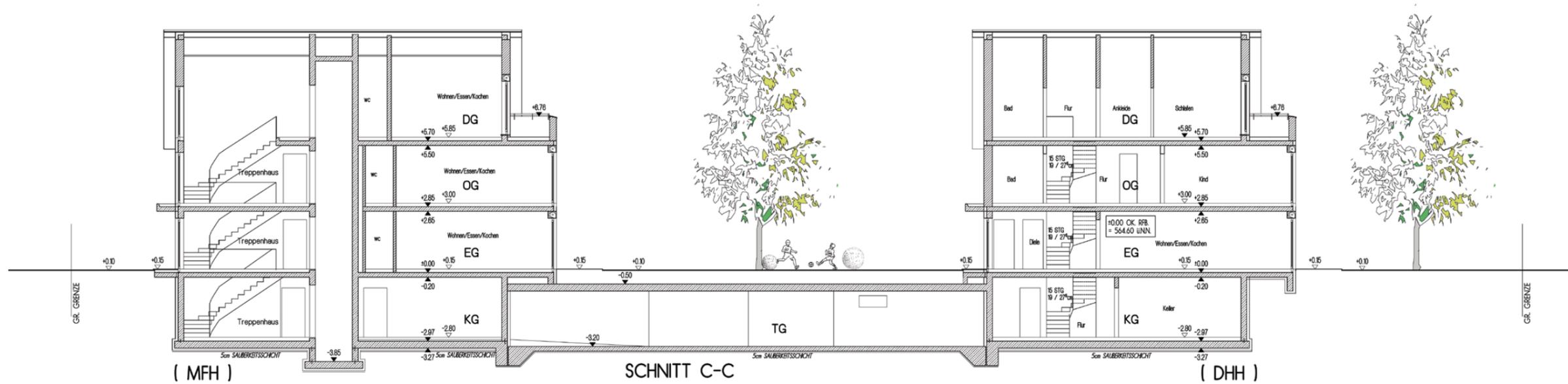
Johann Wolfgang von Goethe (1749-1832)

Was man von Außen nicht sieht, wird erst auf der Zeichnung sichtbar. Eine unterirdische Verbindung der beiden Gebäude bietet ausreichend Platz für eine Tiefgarage mit Einzelstellplätzen für jede Wohneinheit. Der Zugang

erfolgt jeweils bequem durch das Untergeschoss. Auch die Wohnräume sind optimal aufgeteilt. Vorallem in der obersten Etage wird die Wohnfläche durch die besondere Dachform bestens ausgenutzt.

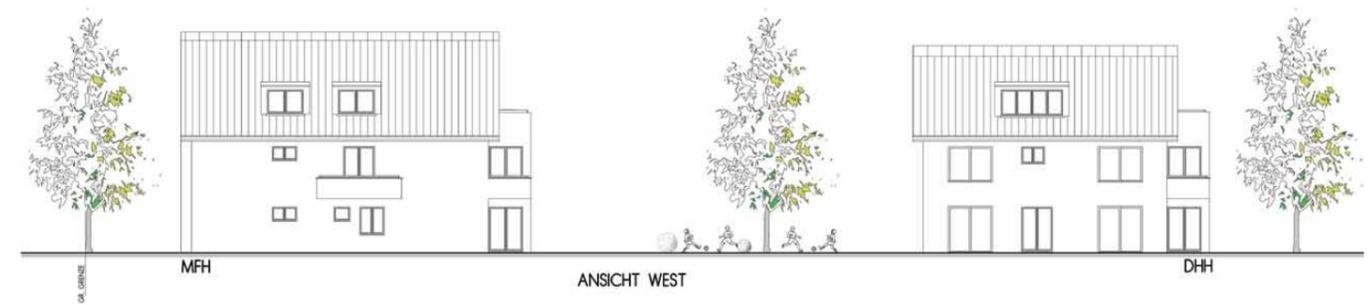
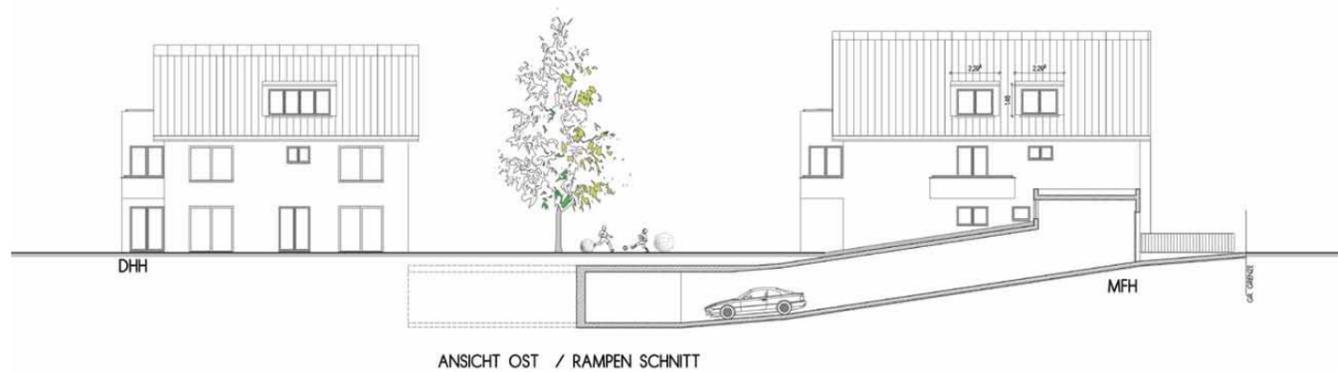
Schnitt Mehrfamilienhaus

Schnitt Doppelhausvillen



Ansicht Ost

Ansicht West

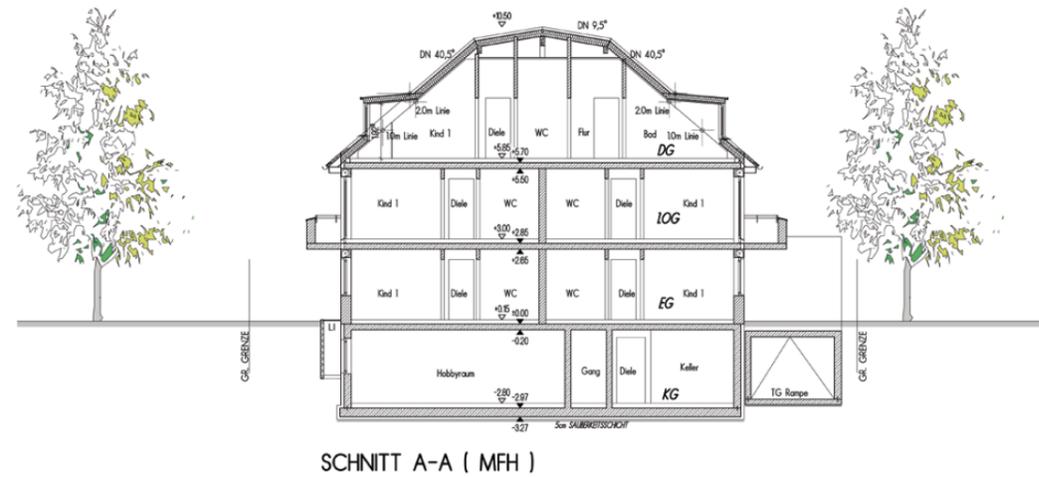


Schnitt und Ansichten

Gelungenes Zusammenspiel.

Bei der Planung unserer Gebäude legen wir besonderen Wert auf ein harmonisches Gesamtbild. Und das aus jeder Perspektive. Durch das abgeflachte Satteldach fügen sich die beiden Häuser besonders gut in ihre Umgebung ein.

Schnitt Mehrfamilienhaus



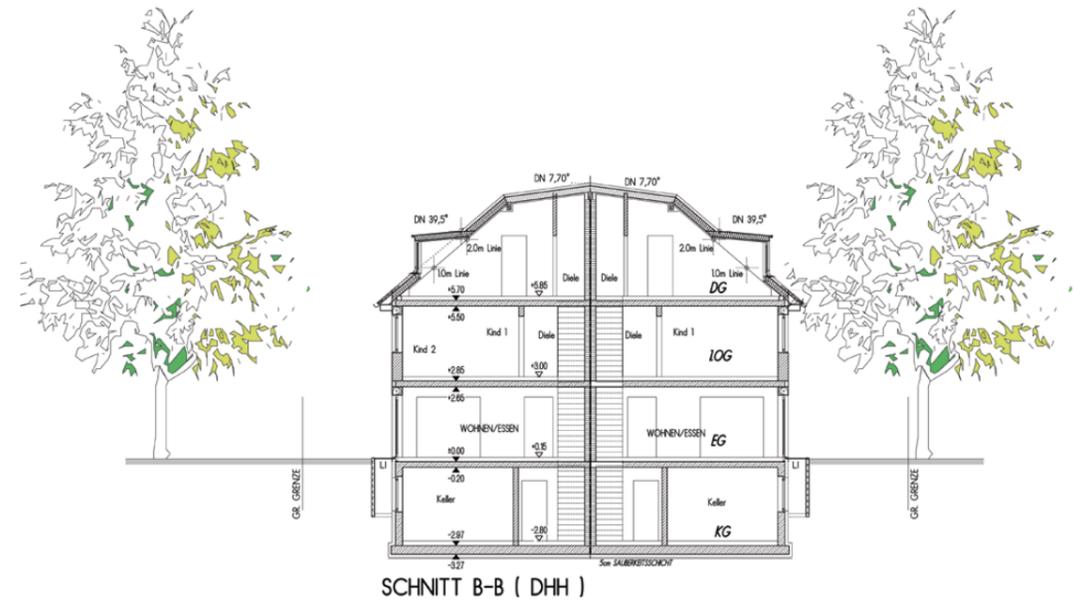
Ansicht Süd



Ansicht Nord



Schnitt Doppelhausvillen



Ansicht Süd



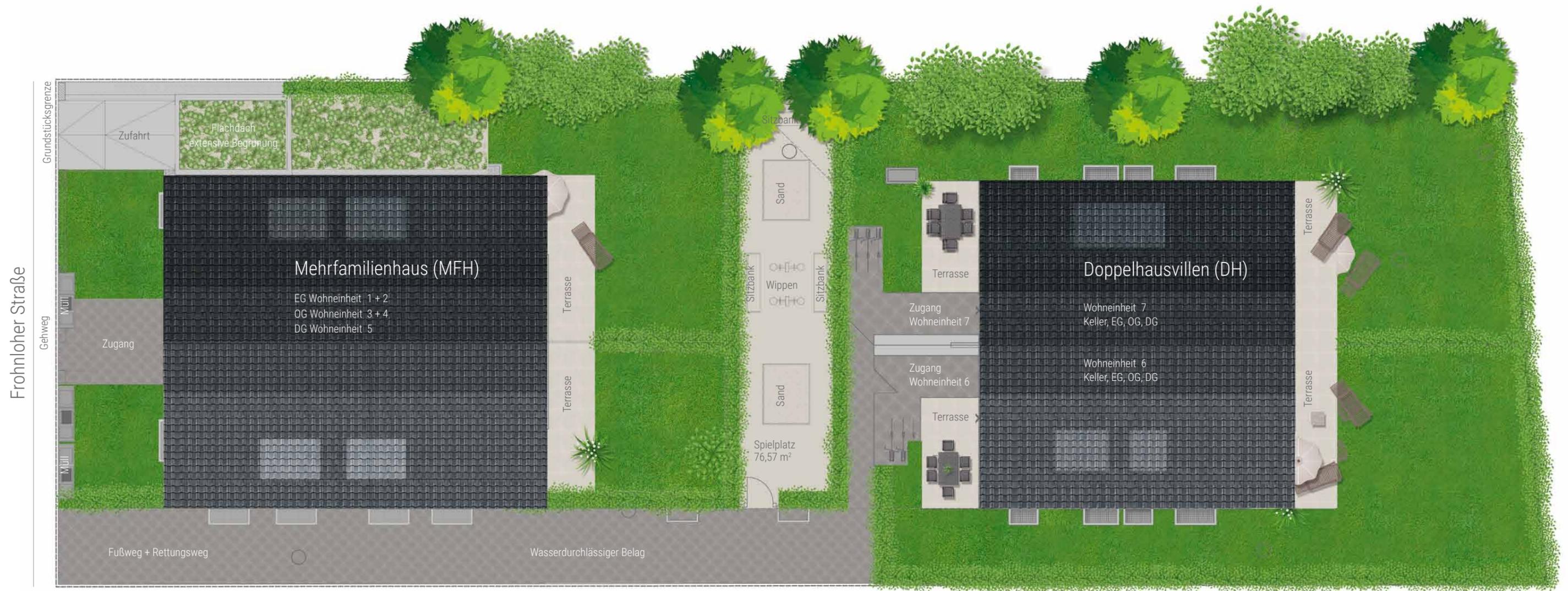
Ansicht Nord



Großzügige Aufteilung

Auch von oben wird das perfekte Zusammenspiel sichtbar. Im vorderen Teil des Grundstücks erfolgt der Zugang zum Mehrfamilienhaus direkt von der Frohloher Straße. Die Einfahrt zur Tiefgarage, von der aus bequem beide Gebäude über das Untergeschoss erreicht werden können, befindet sich seitlich.

Auf der anderen Seite gelangt man über einen Fußweg zum hinteren Gebäude und zur gemeinsamen, aufwendig gestalteten Gartenanlage mit Spielplatz.





MFH
Erdgeschoss
Wohneinheit 1
3-Zimmer-Wohnung
(barrierefrei)
ca. 97,39 m² Wohnfläche

»Home!
Sweet home!«

Henry Rowley Bishop (1786-1855)

Wohnfläche

Diele.....	ca. 9,60 m ²
WC.....	ca. 2,65 m ²
Bad.....	ca. 7,05 m ²
Eltern Schlafzimmer.....	ca. 16,98 m ²
Kind.....	ca. 11,05 m ²
Wohnen/Essen/Kochen.....	ca. 34,56 m ²
Terrasse Süd 21 m ² zu 1/2.....	ca. 10,50 m ²
Terrasse Nord 10 m ² zu 1/2.....	ca. 5,00 m ²

Wohnfläche ca. 97,39 m²

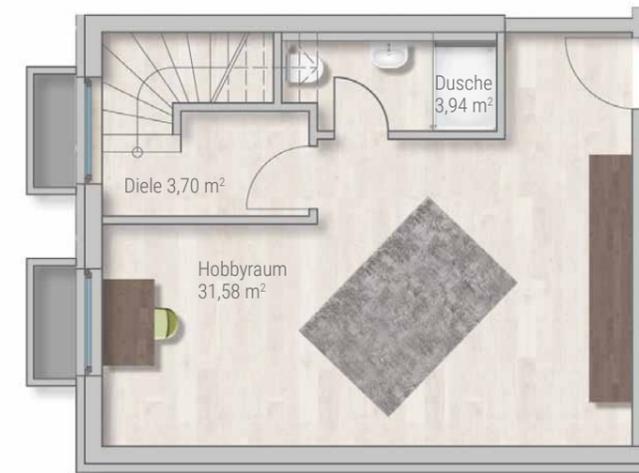
Nutzfläche

Nfl. Terrasse Süd 1/2.....	ca. 10,50 m ²
Nfl. Terrasse Nord 1/2.....	ca. 5,00 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum 1/5.....	ca. 2,84 m ²
ant. Nfl. Waschraum 1/5.....	ca. 1,44 m ²

Wohn-/Nutzfläche.... ca. 117,17 m²
zzgl. Sondernutzungsrecht
im Garten..... ca. 86 m²



MFH
Erdgeschoss/Kellergeschoss
Wohneinheit 2
3-Zimmer-Wohnung
(barrierefrei)
ca. 114,06 m² Wohnfläche



Wohnfläche

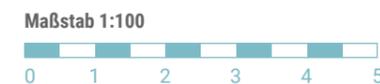
Diele.....	ca. 10,13 m ²
Diele UG.....	ca. 1,85 m ²
Dusche UG.....	ca. 3,94 m ²
WC.....	ca. 3,80 m ²
Bad.....	ca. 7,11 m ²
Eltern Schlafzimmer.....	ca. 16,98 m ²
Abstellraum.....	ca. 1,80 m ²
Wohnen/Essen/Kochen.....	ca. 37,16 m ²
Terrasse Süd 21 m ² zu 1/2.....	ca. 10,50 m ²
Terrasse Nord 10 m ² zu 1/2.....	ca. 5,00 m ²
Hobby 2 ca. 31,58 m ² zur 1/2.....	ca. 15,79 m ²

Wohnfläche ca. 114,06 m²

Nutzfläche

Nfl. Terrasse Süd 1/2.....	ca. 10,50 m ²
Nfl. Terrasse Nord 1/2.....	ca. 5,00 m ²
Nfl. Hobby zu 1/2.....	ca. 15,79 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum 1/5.....	ca. 2,84 m ²
ant. Nfl. Waschraum 1/5.....	ca. 1,44 m ²
Nfl. Diele UG.....	ca. 1,85 m ²

Wohn-/Nutzfläche.... ca. 151,48 m²
zzgl. Sondernutzungsrecht
im Garten..... ca. 40 m²



MFH – Obergeschoss – Wohneinheit 3 3-Zimmer-Wohnung

ca. 87,24 m² Wohnfläche



Wohnfläche

Diele.....	ca. 9,50 m ²
WC.....	ca. 2,65 m ²
Bad.....	ca. 7,05 m ²
Eltern Schlafzimmer.....	ca. 16,05 m ²
Kind.....	ca. 11,05 m ²
Wohnen/Essen/Kochen.....	ca. 34,55 m ²
Balkon 1 ca. 6,78 m ² zu 1/2.....	ca. 3,39 m ²
Balkon 2 ca. 6 m ² zu 1/2.....	ca. 3,00 m ²

Wohnfläche ca. 87,24 m²

Nutzfläche

Nfl. Balkon 1 zu 1/2.....	ca. 3,39 m ²
Nfl. Balkon 2 zu 1/2.....	ca. 3,00 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum 1/5.....	ca. 2,84 m ²
ant. Nfl. Waschraum 1/5.....	ca. 1,44 m ²

Wohn-/Nutzfläche..... ca. 97,91 m²

»Das beste, was man
in der Welt haben kann,
ist daheim zu sein.«

Berthold Auerbach (1812 - 1882)



MFH – Obergeschoss – Wohneinheit 4 3-Zimmer-Wohnung

ca. 86,64 m² Wohnfläche



Wohnfläche

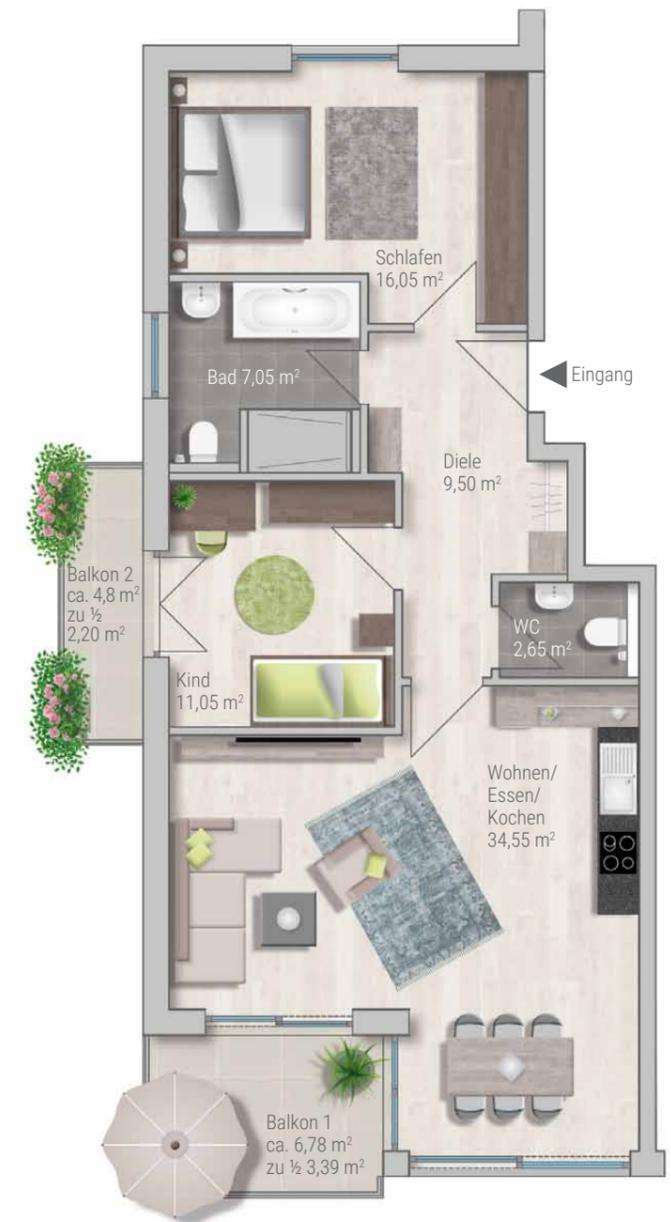
Diele.....	ca. 9,50 m ²
WC.....	ca. 2,65 m ²
Bad.....	ca. 7,05 m ²
Eltern Schlafzimmer.....	ca. 16,05 m ²
Kind.....	ca. 11,05 m ²
Wohnen/Essen/Kochen.....	ca. 34,55 m ²
Balkon 1 ca. 6,78 m ² zu 1/2.....	ca. 3,39 m ²
Balkon 2 ca. 4,8 m ² zu 1/2.....	ca. 2,40 m ²

Wohnfläche ca. 86,64 m²

Nutzfläche

Nfl. Balkon 1 zu 1/2.....	ca. 3,39 m ²
Nfl. Balkon 2 zu 1/2.....	ca. 2,40 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum 1/5.....	ca. 2,84 m ²
ant. Nfl. Waschraum 1/5.....	ca. 1,44 m ²

Wohn-/Nutzfläche..... ca. 96,71 m²



MFH – Dachgeschoss – Wohneinheit 5 4-Zimmer-Penthouse-Wohnung (barrierefrei)

ca. 123,59 m² Wohnfläche



Maßstab 1:100



Wohnfläche

Diele	ca. 8,32 m ²
Kind 1	ca. 13,93 m ²
Bad 1	ca. 6,30 m ²
Kind 2	ca. 9,98 m ²
Abstellraum	ca. 2,05 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 45,42 m ²

Flur	ca. 5,65 m ²
Bad 2	ca. 6,05 m ²
Ankleide	ca. 6,00 m ²
Eltern Schlafzimmer	ca. 12,44 m ²
Balkon 14,90 m ² zu 1/2	ca. 7,45 m ²

Wohnfläche ca. 123,59 m²

Nutzfläche

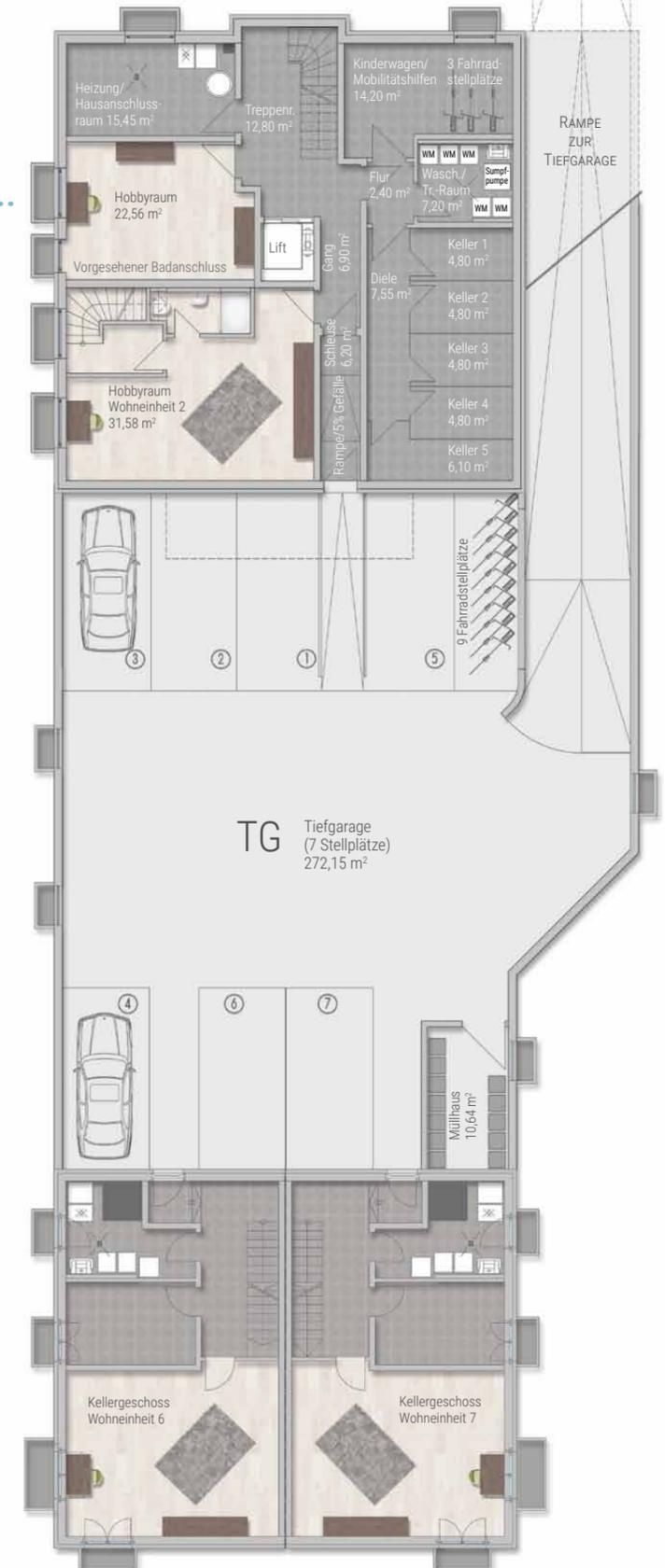
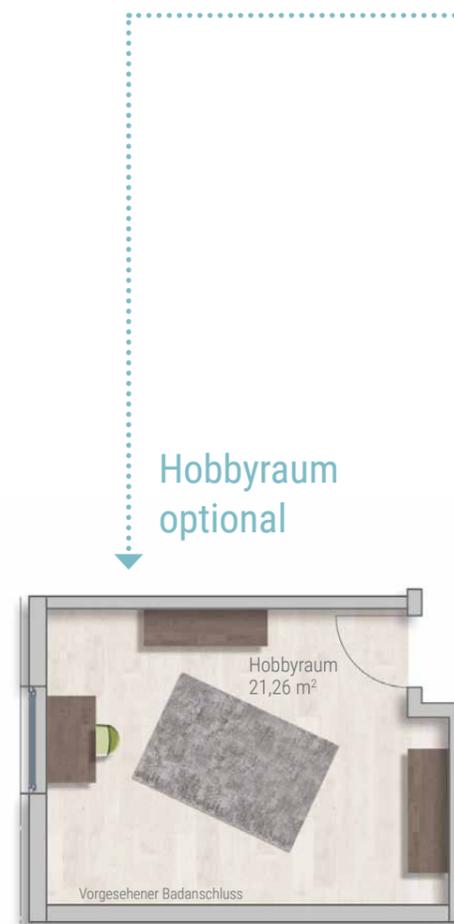
Nfl. Balkon 1 zu 1/2	ca. 7,45 m ²
ant. Nfl. Fahrradraum 1/5	ca. 2,84 m ²
ant. Nfl. Waschraum 1/5	ca. 1,44 m ²

Wohn-/Nutzfläche.... ca. 135,32 m²

MFH + DH – Untergeschoss Keller und Tiefgarage



Maßstab 1:200



DH – Wohneinheit 6 Doppelhausvilla

ca. 230,88 m² Wohnfläche



Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Wohnfläche

Keller

Hobby ca. 33,65 m² zu ½ ca. 16,82 m²
 Diele ca. 10 m² zu ½ ca. 5,00 m²

EG

Küche ca. 18,40 m²
 WC ca. 3,05 m²
 Diele ca. 12,60 m²
 Wohnen/Essen ca. 35,50 m²
 Terrasse ca. 21 m² zu ½ ca. 10,50 m²
 Terrasse ca. 12 m² zu ½ ca. 6,00 m²

OG

Kind 1 ca. 15,00 m²
 Bad ca. 10,30 m²
 Diele ca. 12,40 m²
 Kind 2 ca. 15,00 m²
 Kind 3 ca. 15,05 m²
 Balkon ca. 6,5 m² zu ½ ca. 3,25 m²

Nutzfläche

Schleuse ca. 1,60 m²
 Diele ca. 5,00 m²
 Waschraum ca. 9,20 m²
 Keller ca. 9,80 m²
 Hobby ca. 33,65 m² zu ½ ca. 16,82 m²
 Terrasse ca. 21 m² zu ½ ca. 10,50 m²
 Terrasse ca. 12 m² zu ½ ca. 6,00 m²
 Balkon OG ca. 7 m² zu ½ ca. 3,50 m²
 Balkon DG ca. 6,5 m² zu ½ ca. 3,25 m²

Wohnfläche ca. 230,88 m²

Wohn-/Nutzfl. ca. 296,55 m²

zzgl. Sondernutzungsrecht im Garten ca. 152 m²

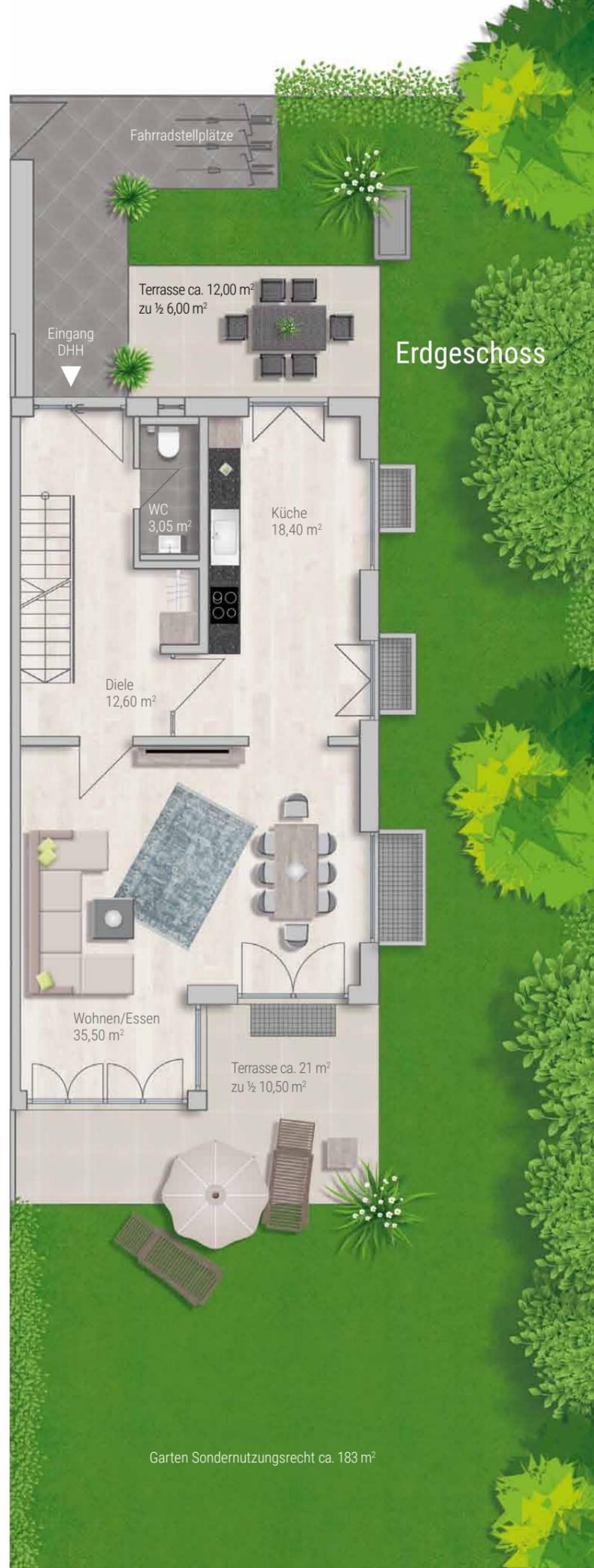


Maßstab 1:100



DH – Wohneinheit 7 Doppelhausvilla

ca. 230,88 m² Wohnfläche



Fahrradstellplätze

Terrasse ca. 12,00 m²
zu ½ 6,00 m²

Eingang
DHH

Erdgeschoss

WC
3,05 m²

Küche
18,40 m²

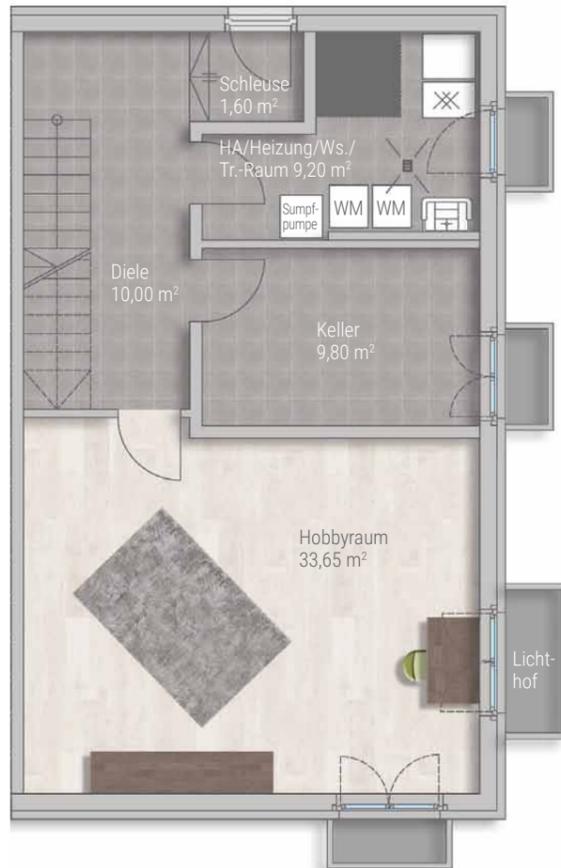
Diele
12,60 m²

Wohnen/Essen
35,50 m²

Terrasse ca. 21 m²
zu ½ 10,50 m²

Garten Sondernutzungsrecht ca. 183 m²

Keller



Diele
10,00 m²

Keller
9,80 m²

Hobbyraum
33,65 m²

Licht-
hof

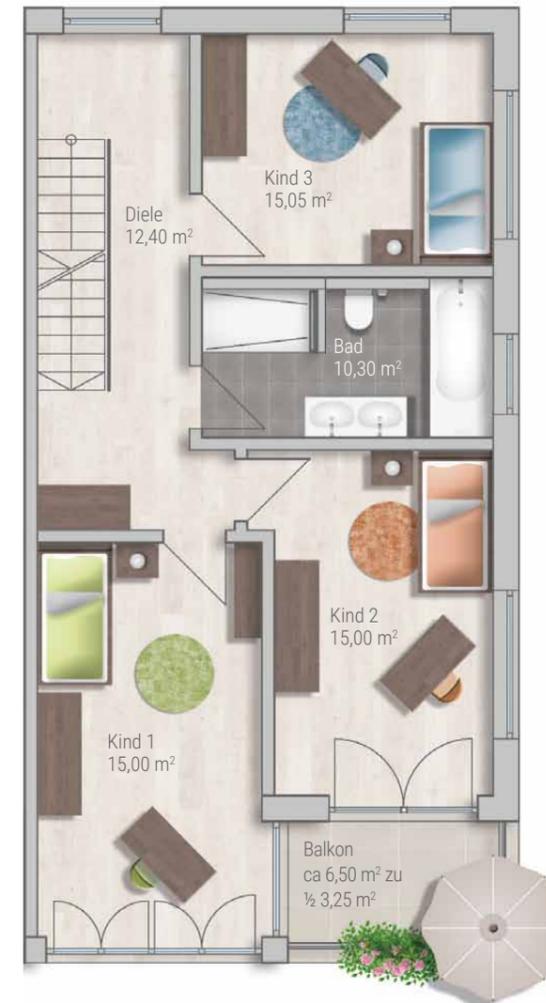


Maßstab 1:100



0 1 2 3 4 5

Obergeschoss



Diele
12,40 m²

Kind 3
15,05 m²

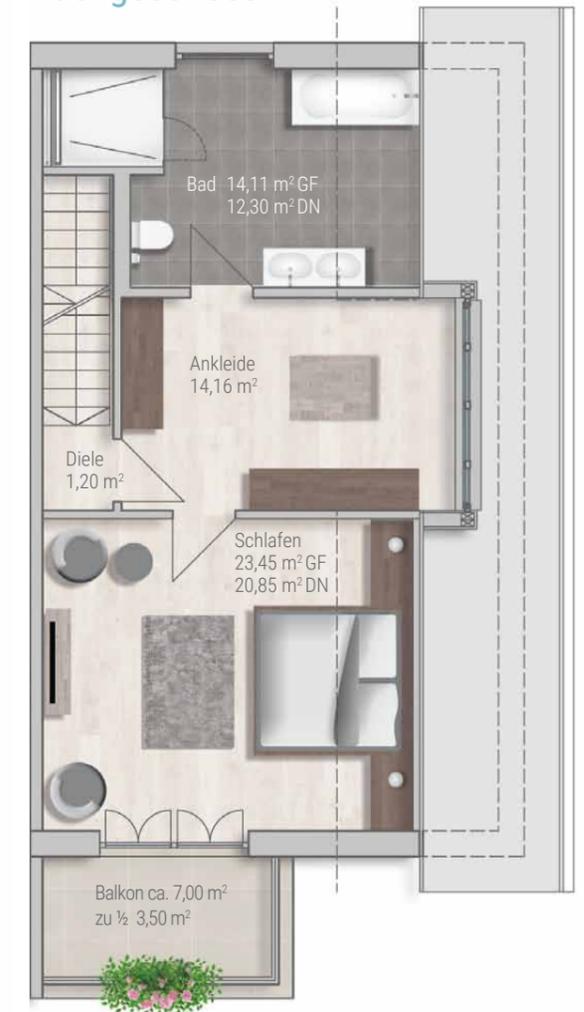
Bad
10,30 m²

Kind 2
15,00 m²

Kind 1
15,00 m²

Balkon
ca. 6,50 m² zu
½ 3,25 m²

Dachgeschoss



Bad 14,11 m² GF
12,30 m² DN

Ankleide
14,16 m²

Diele
1,20 m²

Schlafen
23,45 m² GF
20,85 m² DN

Balkon ca. 7,00 m²
zu ½ 3,50 m²

Wohnfläche

Keller

Hobby ca. 33,65 m² zu ½ ca. 16,82 m²
Diele ca. 10 m² zu ½ ca. 5,00 m²

EG

Küche ca. 18,40 m²
WC ca. 3,05 m²
Diele ca. 12,60 m²
Wohnen/Essen ca. 35,50 m²
Terrasse ca. 21 m² zu ½ ca. 10,50 m²
Terrasse ca. 12 m² zu ½ ca. 6,00 m²

OG

Kind 1 ca. 15,00 m²
Bad ca. 10,30 m²
Diele ca. 12,40 m²
Kind 2 ca. 15,00 m²
Kind 3 ca. 15,05 m²
Balkon ca. 6,5 m² zu ½ ca. 3,25 m²

Nutzfläche

Schleuse ca. 1,60 m²
Diele ca. 5,00 m²
Waschraum ca. 9,20 m²
Keller ca. 9,80 m²
Hobby ca. 33,65 m² zu ½ ca. 16,82 m²
Terrasse ca. 21 m² zu ½ ca. 10,50 m²
Terrasse ca. 12 m² zu ½ ca. 6,00 m²
Balkon OG ca. 7 m² zu ½ ca. 3,50 m²
Balkon DG ca. 6,5 m² zu ½ ca. 3,25 m²

Wohnfläche ca. 230,88 m²

Wohn-/Nutzfl. ca. 296,55 m²

zzgl. Sondernutzungsrecht
im Garten ca. 183 m²

*»Wir bauen Ihr Haus –
Sie kreieren Ihr Zuhause.«*

Herzlichst, Ihr Team von
G & F Bauwerk München GmbH



Frohnloher ¹⁴ Straße

Exposé. Wohnen im Maxhof.

Bauherr

G & F Bauwerk München GmbH
Schloßstr. 23
82031 Grünwald
Tel. 089 93927547
Fax 089 79355490
www.gf-muenchen.de

Provisionsfreier Vertrieb

Ansprechpartner:
Florian Faltermeier
Mobil 0160 1247963
info@gf-muenchen.de



G & F Bauwerk München GmbH