

Doppelhaushälfte  
Bahnhofstrasse 66, 82291 Mammendorf

# NEUBAU // DOPPELHAUSHÄLFTE MIT SÜD-WEST-AUSRICHTUNG



[sqmeter.de](https://www.sqmeter.de)



**QUICKVIEW**

**Grundstücksgröße**  
288,5 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
ca. 157 m<sup>2</sup>

**Geschosse**  
EG, OG, DG und Keller

**Baujahr**  
2022/23

**Kaufpreis**  
950.000 €

**Käuferprovision**  
provisionsfrei



*Der Außenputz steht kurz bevor*





*Rohbauphase - inzwischen sind die Ziegel eingedeckt und die Fenster eingebracht.*

» DIE ZUKUNFT KANN MAN AM  
BESTEN VORAUSSAGEN, WENN  
MAN SIE SELBST GESTALTET. «

*Alan Kay*





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Dachau - Außenstelle Fürstenfeldbruck -

Stockmeierweg 8  
82256 Fürstenfeldbruck

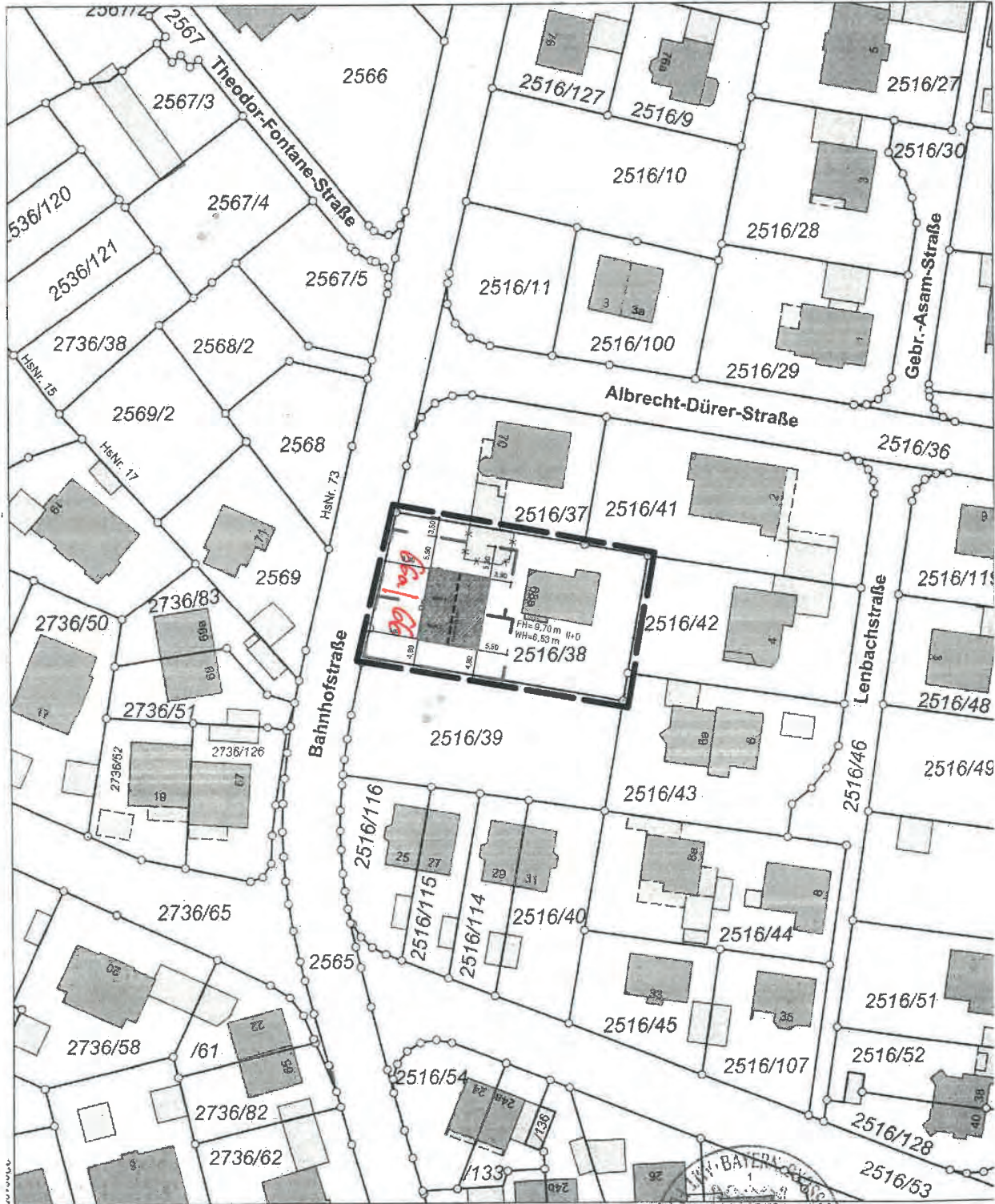
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVor  
Erstellt am 10.02.2022

Flurstück: 2516/38  
Gemarkung: Mammendorf

Gemeinde: Mammendorf  
Landkreis: Fürstenfeldbruck  
Bezirk: Oberbayern

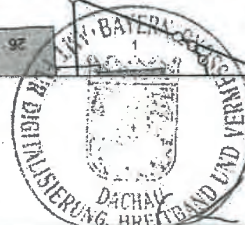
5342266



5342045

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



## VON DER SONNE VERWÖHNT WERDEN...



Ob Sommer oder Winter - in diesem modernen Haus mit großzügigem und offenem Grundriss werden Sie im Osten morgens von der Sonne begrüßt und am Abend können sie diese auf der Terrasse bei einem geselligen Grillabend verabschieden.

Warme und natürlich Materialien bilden die Basis um sich hier rundum wohl zu fühlen. Lassen Sie den Tag mit ihren Liebsten vor dem Kamin ausklingen oder genießen Sie den Blick ins Grüne.

Kommen Sie an - lassen Sie sich treiben.  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

## DATEN ZUM OBJEKT

<b>Objektart</b>	Doppelhaushälfte <b>schlüsselfertig</b>
<b>Baujahr</b>	2022/23
<b>Architekt</b>	AREA / Tobias Schneider Dipl. Ing. Architekt
<b>Baujahr</b>	Baubeginn Nov 22 / Fertigstellung Q2/24
<b>Grundstück</b>	ca. 289 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 216,20 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 157,1 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5,5
<b>Ausstattung</b>	hochwertig
<b>Energiedaten</b>	37,6 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energieträger</b>	Luft-Wärmepumpe
<b>Sanitär / Bäder</b>	Bad mit Wanne/Dusche im 1. OG Bad mit Dusche im DG Gäste-WC im EG Waschküche im UG
<b>Kaufpreis</b>	<b>950.000,00 €</b>
<b>Stellplätze</b>	<b>2 Stellplätze inklusive</b>
<b>Käuferprovision</b>	keine Käuferprovision





Rohbau mit Fenstern und gedecktem Dach, September 2023 - Süd-West-Ansicht



Rohbau mit Fenstern und gedecktem Dach, Juni 2023 - Süd-Ost-Ansicht

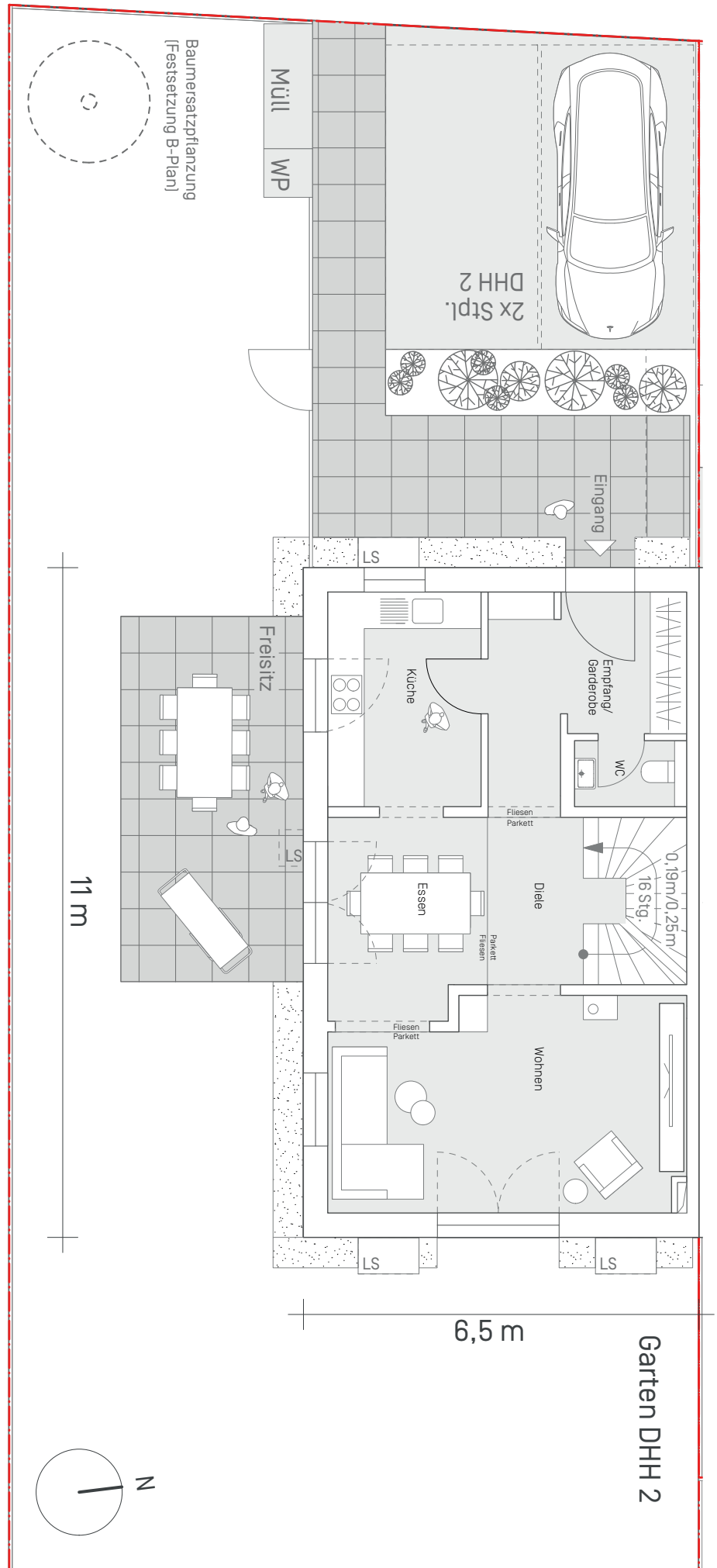
# Grundriss Erdgeschoss

Zu Hause.  
Familie sein.  
Zeit genießen.

Schlüsselfertig zu 05/2024 enthalten ist das Gebäude, der Garten inklusive Zaunanlage und Gartentörchen sowie alle gepflasterten Flächen (Parkplätze, Freisitz/Terrasse und Weg zum Haus), sämtliche Hausanschlüsse inklusive Glasfaser und der Anschluss für ein E-Fahrzeug.

Wir freuen uns, Ihnen im Beratungsgespräch alle Einzelheiten genau zu erläutern.

Erdgeschoss	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Empfang / Garderobe	9,10	9,10
WC	2,00	2,00
Diele	5,00	5,00
Küche	9,00	9,00
Essen	8,50	8,50
Wohnen	19,70	19,70
Freisitz [33%]	6,00	18,00
ca. Angaben	<b>59,30</b>	<b>71,30</b>



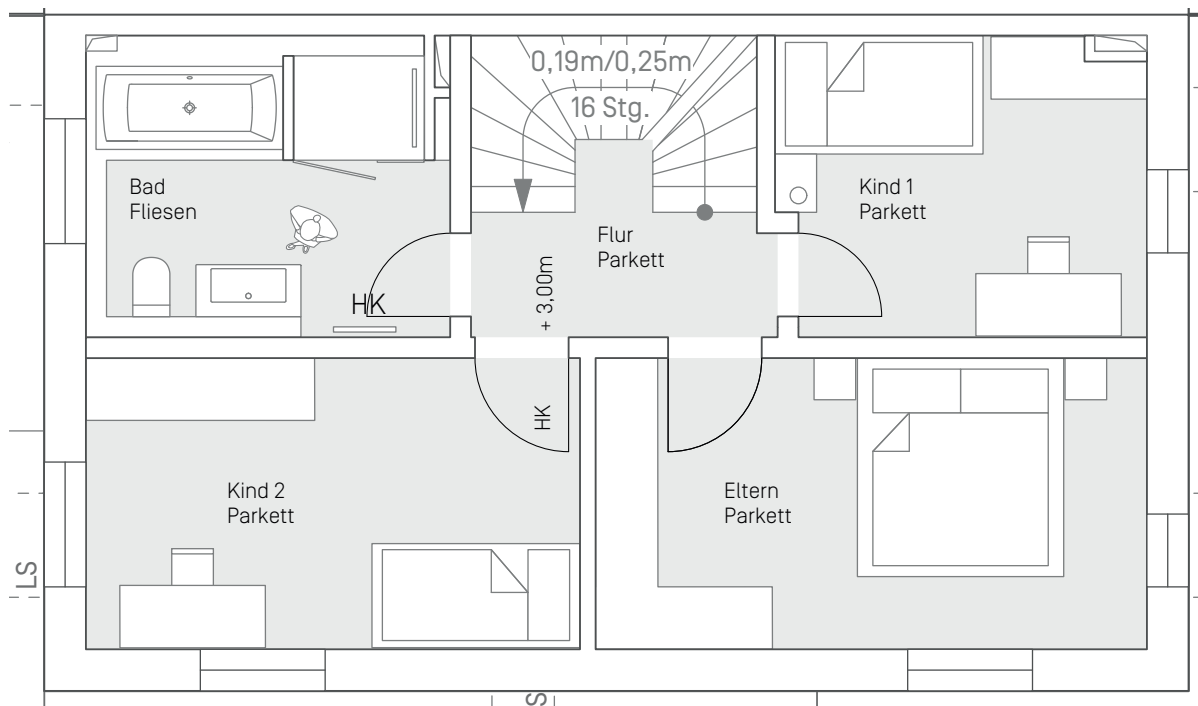


# ERDGESCHOSS

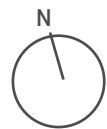


## Grundriss 1.OG

Hier stehen Sie im  
Mittelpunkt.  
Ganz privat als Familie & Paar.



1. Obergeschoss	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Flur	3,88	3,88
Kind 1	9,80	9,80
Kind 2	13,50	13,50
Eltern	15,00	15,00
Bad	10,10	10,10
ca. Angaben	52,00	52,00





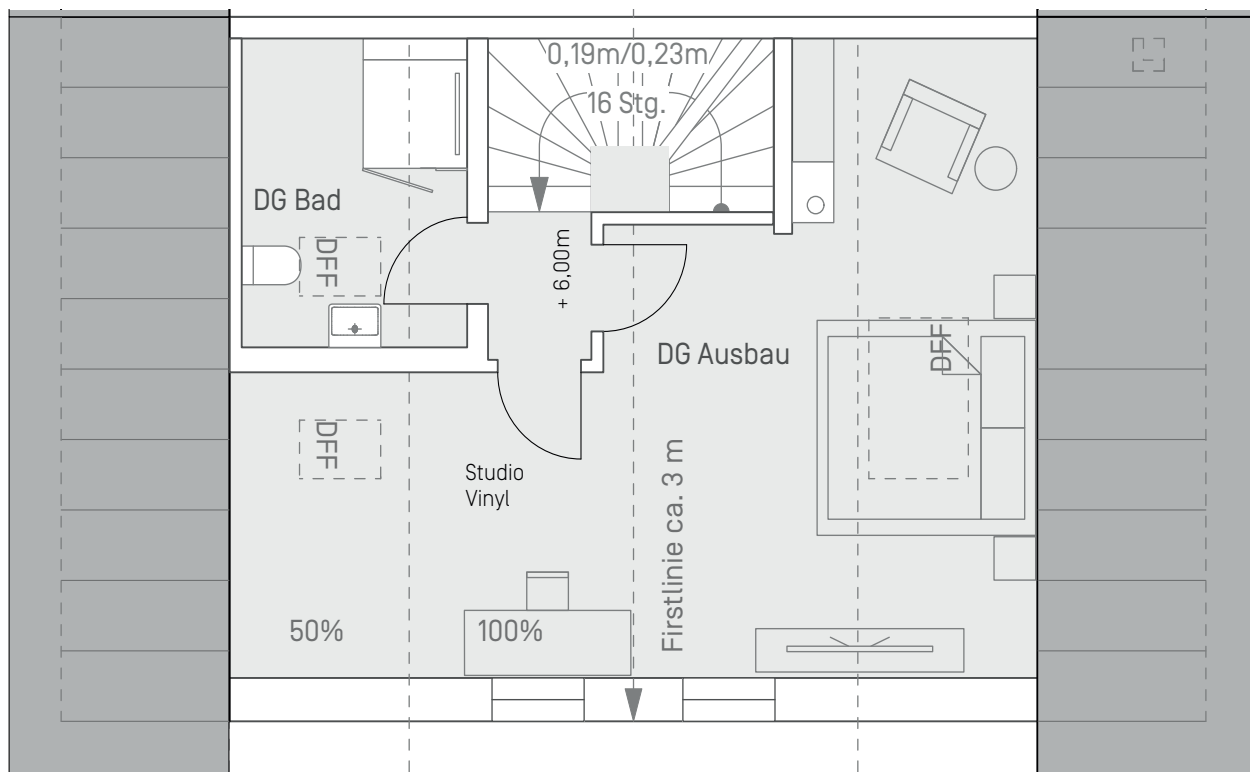


## Dachgeschoss

Viel Raum für Kreativität.  
Hobby, Gäste, Home Office



Dachgeschoss	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Dachstudio	29,20	39,30
ca. Angaben	29,20	39,30

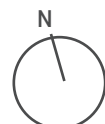
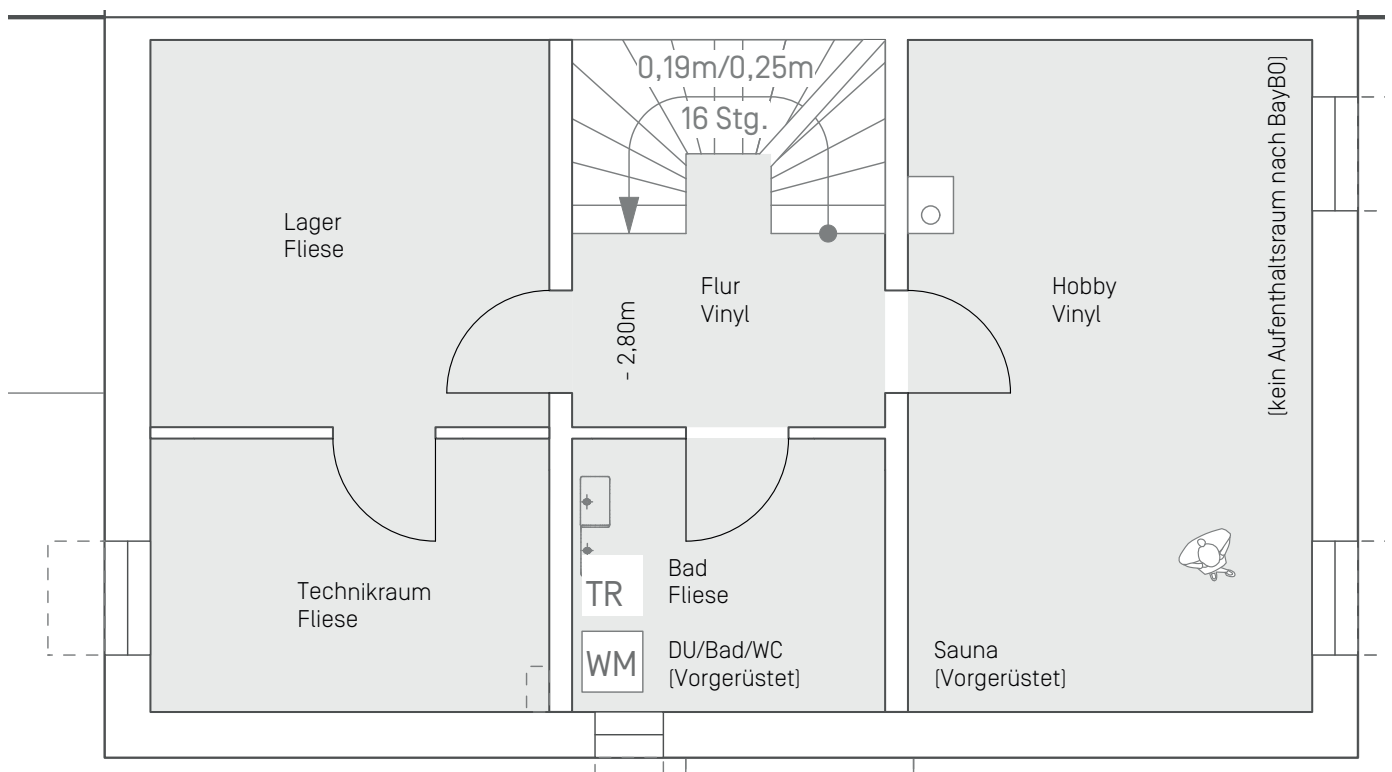




## Untergeschoss

Alles in bester Ordnung.  
Hobby, Fitness/Sauna...

Untergeschoss	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Technikraum	0	8,40
Lager	0	12,00
Duschbad vorger.	3,30	6,60
Hobby	10,35	20,70
Flur	2,95	5,90
ca. Angaben	<b>16,60</b>	<b>53,60</b>



## AUSSTATTUNG

Die Materialien und Ausstattungsgegenstände folgen einem modernen und nachhaltigen Gesamtkonzept. Natürlich haben Sie noch viele Möglichkeiten, Ihr neues Zuhause zu gestalten und Ihre Wünsche einfließen zu lassen. Wir arbeiten mit namhaften Herstellern zusammen, die sehr hohe Qualitätsansprüche mitbringen. Dabei ist Ihre Zufriedenheit unser höchstes Ziel.



## TECHNIK & EFFIZIENZ

Der KfW 55 Standard wird durch modernste Technik wie einer nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Lüftungsanlage der Firma Meltem erreicht.

Der Energiebedarf des Hauses kann so reduziert und die Umwelt geschont werden.



## BAUWEISE

Umfassungswände Kellergeschosses in wasserundurchlässiger Bauweise [Gewährleistung 5 Jahre]

Rohbau Mauerwerk 36,5 cm Porenbeton-Plansteinen.

Hochwertige Kunststoff-Fenster mit Aluschale, innen weiß, außen grau



reddot design award







## BÖDEN

**EG + OG //** Parkettböden Joka Classic Kingston 435 / Schiffsbodenoptik

**UG + DG //** Naturdesignboden Joka Xplora 33er mit PRO.CPure System

## BAD & WC

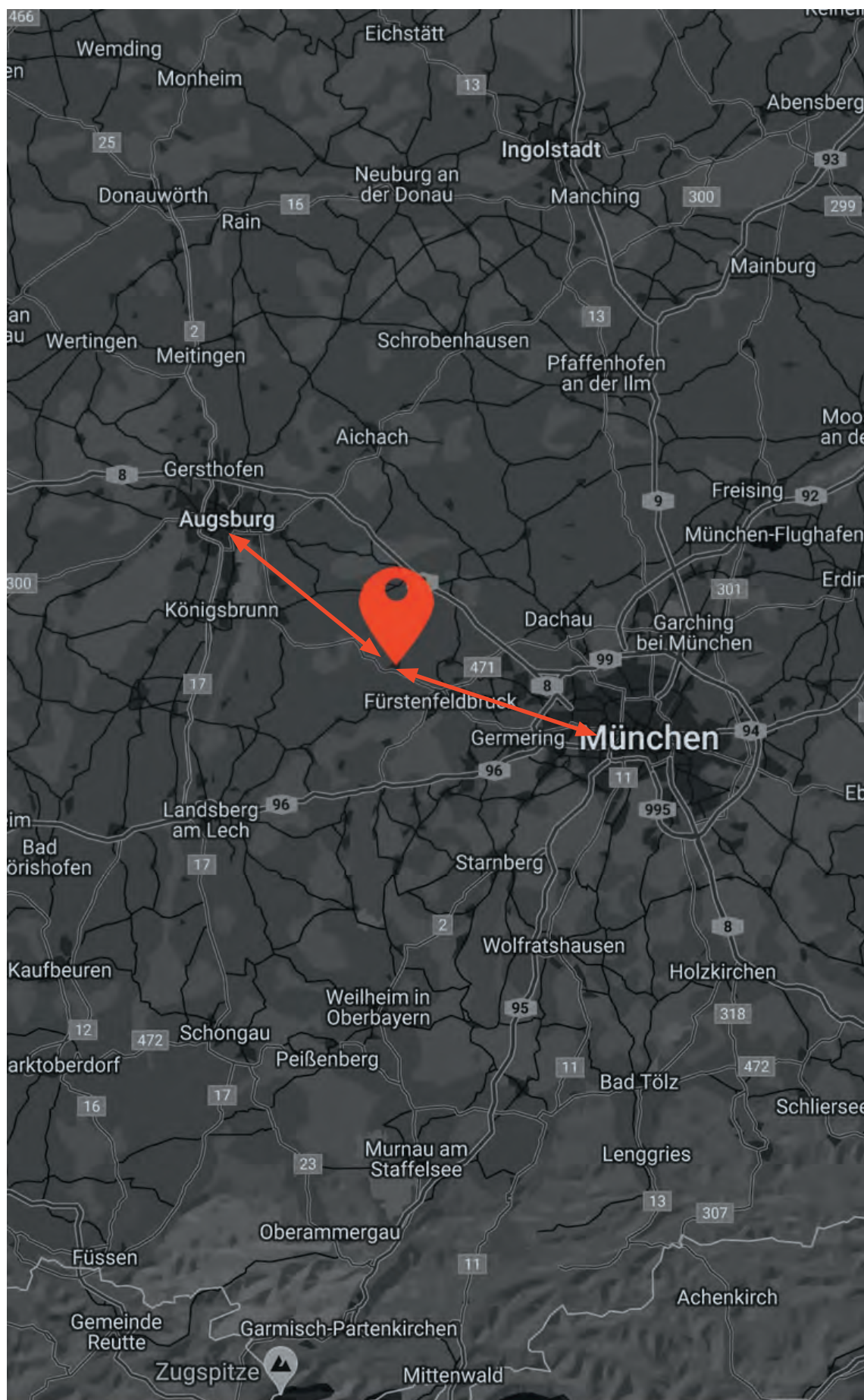
Das hochwertig verarbeitete Familienbad mit Wanne und begehbare Dusche sowie das WC im Erdgeschoss werden mit Sanitärgegenständen von Duravit ausgestattet.

Moderne Fliesen in Natursteinoptik strahlen in Verbindung mit der Fußbodenheizung eine wohlige Wärme aus.

Die Bäder in DG und UG werden mit Wasser, Abwasser und Elektro komplett vorgerüstet.

**OPTION //** Ausbau Bäder UG + DG



**LAGE****DISTANZEN**

München HBF  
35 km // 20 min

Augsburg  
35 km

Oberpfaffenhofen  
25,7 km

Fürstenfeldbruck  
9 km

Bahnhof  
700 m // 9 min

Flughafen MUC  
61 km





Mammendorf Luftbild / Fotogruppe Mammendorf Anton Fasching



Mammendorf Mitte - Fotogruppe Mammendorf Anton Fasching



## WIRTSCHAFTSSTANDORT & DREHSCHIEBE ZWISCHEN MÜNCHEN & AUGSBURG



*Oberpfaffenhofen / Sonderflugplatz / Flugtaxi von Lilium in die Zukunft*

### **MAMMENDORF // LANDKREIS FÜRSTENFELD- BRUCK**

Die Gemeinde Mammendorf gehört zum Landkreis Fürstentfeldbruck (5.000 // 220.000 Einwohner). Die beiden bedeutenden Handelszentren München und Augsburg sind jeweils nur 35 km entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Endhaltestelle S3/DB) sehr gut angebunden.

Eine Vielzahl an attraktiven Arbeitsplätzen bei modernen Tech-Unternehmen mit weltweit gutem Ruf (Lilium, BMW oder MAN) sowie eine breite Palette an Sport- und Freizeitmöglichkeiten in idyllischer Umgebung machen Mammendorf zu einem lebens- und liebenswürdigen Lebensmittelpunkt.

Investieren Sie in eine Region mit Zukunft.  
Investieren Sie in Mammendorf.

# RUFEN SIE UNS AN. WIR SIND GERNE FÜR SIE DA.

## IHRE PERSÖNLICHE ANSPRECHPARTNERIN



### Melanie Straub

Dipl.- Kauffrau /  
Immobilienökonom (IREBS)

**T** +49 89 413244-313  
**M** +49 170 188 9034  
**E** mstraub@sqmeter.de



### Tobias Schneider

Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (IREBS)  
Geschäftsf. Gesellschafter

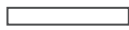
**T** +49 89 413244-323  
**M** +49 170 840 89 64  
**E** tschneider@sqmeter.de



**T** +49 89 413244-300  
**M** +49 170 188 9034  
**E** info@sqmeter.de

SQM IMMOBILIEN GMBH  
NYMPHENBURGER STRASSE 182  
D-80634 MÜNCHEN



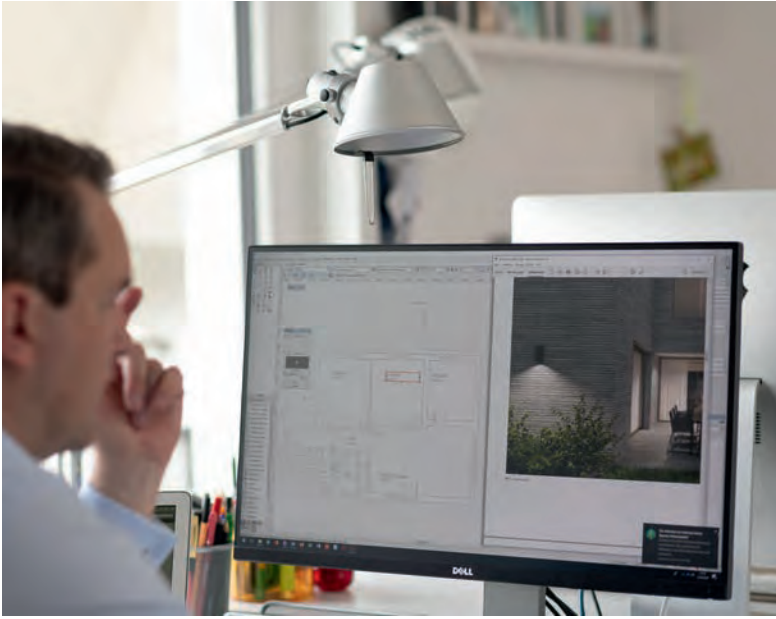


SQUARE  
METER



IMMOBILIEN & ARCHITEKTUR





*Tobias Schneider, Dipl. Ing. Architekt  
Planung, Vertrieb SQUAREMETER (GF)*



*Melanie Straub, Immobilienökonom (IREBS)  
Vertrieb, Marketing SQUAREMETER (GF)*

» SQUAREMETER -  
Wohnen ist Gefühl,  
Ästhetik & Funktionalität zugleich. «

