



FAMILY GARDEN NEUBIBERG

GEMEINSCHAFT (ER)LEBEN

- Wohnensemble in Neubiberg mit 5 Einfamilienhäusern (Verkauf), 12 Doppelhaushälften (Miete) und 6 Reiheneinheiten (Miete)
- offene Grünflächen, Obstbaum-Allee, Treffpunkte für Bewohner
- kein Autoverkehr, direkter privater Tiefgaragenzugang
- ökologische Holzbauweise, Niedrigenergiestandard, Fernwärmeanschluß
- hochwertige Ausstattung, Highspeed-Internet

FAMILY GARDEN NEUBIBERG

GEMEINSCHAFT (ER)LEBEN



Mit 5 Einfamilienhäusern zum Verkauf sowie 12 Doppelhaushälften und 6 Reiheneinheiten jeweils zur Miete, ist im Zentrum von Neubiberg direkt am Rathausplatz das Wohnquartier **Family Garden Neubiberg** entstanden.

Das neuartige Bauprojekt verfolgt das Ziel einer nachhaltigen und zugleich **familiären Wohnanlage**: Die ökologische Holzbauweise im **umweltbewussten Niedrigenergiestandard** kombiniert mit der Gestaltung von offenen Grünflächen, altem Baumbestand und einer **Obstbaumallee** eine Oase inmitten der Stadt und verbindet so stadtnahes Wohnen mit Leben im Grünen.

Der Gedanke einer **naturnahen** Gestaltung zeigt sich auch in der äußeren Gestaltung der Häuser, gleichzeitig ist die Architektur

modern und zeitgemäß. Als besonderes „Schmankerl“ verfügt jede Wohneinheit neben einer **eigenen Terrasse** mit Gartenbereich und Blick ins Grüne zusätzlich über eine **Dachterrasse** bzw. **Loggia**.

Jeder Wohneinheit stehen zwei **Einzel Tiefgaragenstellplätze** zur Verfügung, welche von jedem Haus direkt durch den Keller zugänglich sind. Dadurch entsteht eine ruhige Wohnanlage **ohne Autoverkehr**, die ganz besonders auch **Kinder** einlädt, sich viel im Freien aufzuhalten.

Alle Wohneinheiten sind über Kabel an **Highspeed-Internet**, Telefon und Fernsehen angeschlossen. Die verfügbare Bandbreite beträgt bis zu 1 Gigabit. Laut aktueller Planung sollte das Areal in 2025 zudem an ein Glasfasernetz angeschlossen werden.

FAMILY GARDEN NEUBIBERG

GEMEINSCHAFT (ER)LEBEN



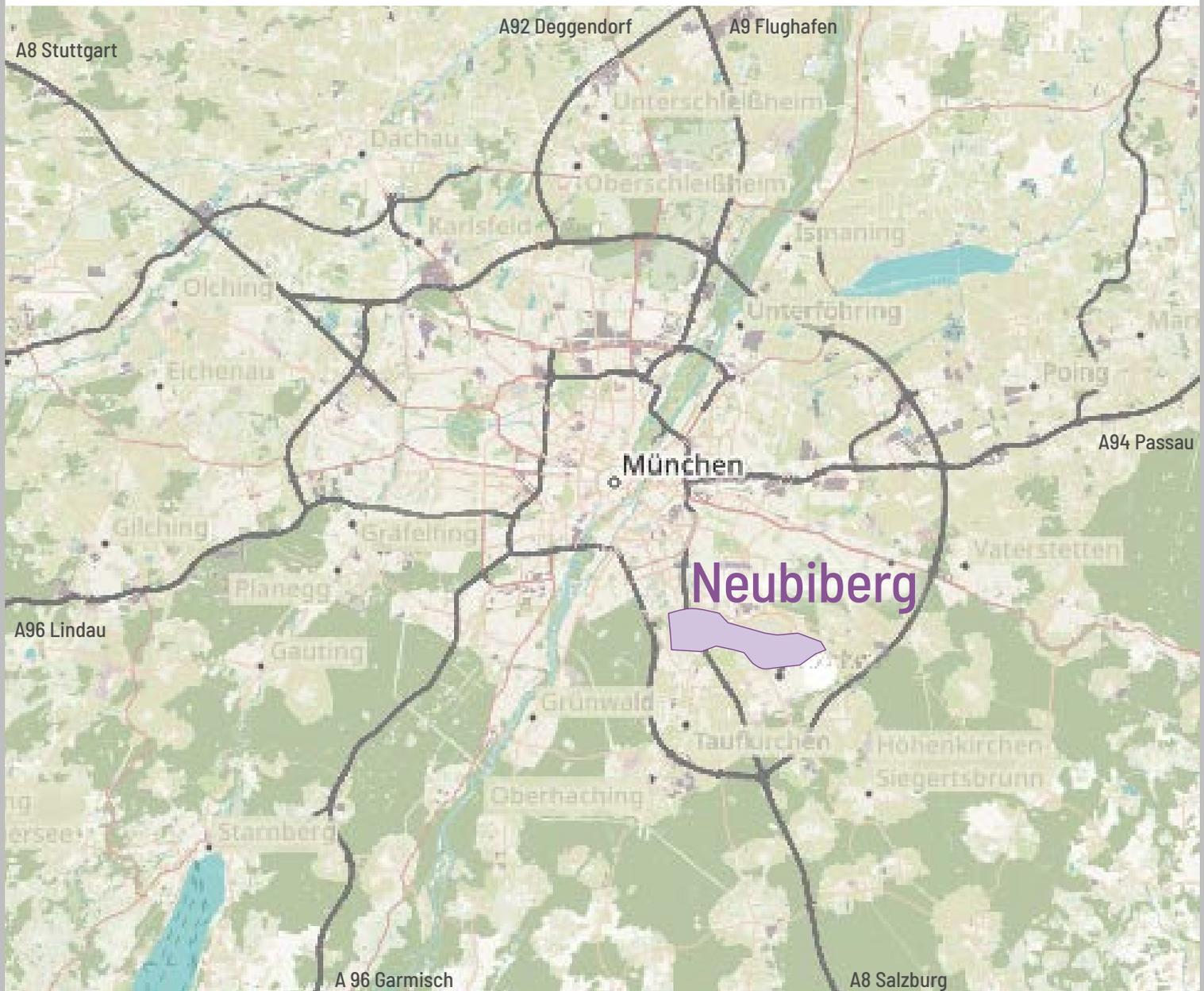
Im Grunde sind es doch die Verbindungen mit den Menschen, die dem Leben seinen Sinn geben.

Wilhelm von Humboldt

Eine **Allee mit Obstbäumen**, die **nicht eingezäunten** Wohneinheiten, offene Grünflächen und das aufgrund der Tiefgaragenplätze **komplett autofreie** Areal laden die Mieter ein, sich in einem **familiären Umfeld** kennenzulernen und eine **Gemeinschaft** zu bilden. Dies spiegelt den Wunsch des Vermieters wider: Eine Wohnanlage zu schaffen, die viel Platz zum Wohnen bietet und in der zugleich das Wort **Nachbarschaft** eine besondere Bedeutung hat.

FAMILY GARDEN NEUBIBERG

MAKROLAGE



Neubiberg liegt unmittelbar an der südöstlichen Grenze der bayerischen Landeshauptstadt München.

Die Gemeinde hat derzeit etwa 14.500 Einwohner und bietet ihren Bürgern eine **hervorragende Infrastruktur** mit diversen Geschäften, Ärzten, Apotheken, Restaurants, Banken, Kindergärten und Schulen. Attraktive Freizeit- und Kulturangebote machen Neubiberg zu einem lebenswerten Ort für die ganze Familie.

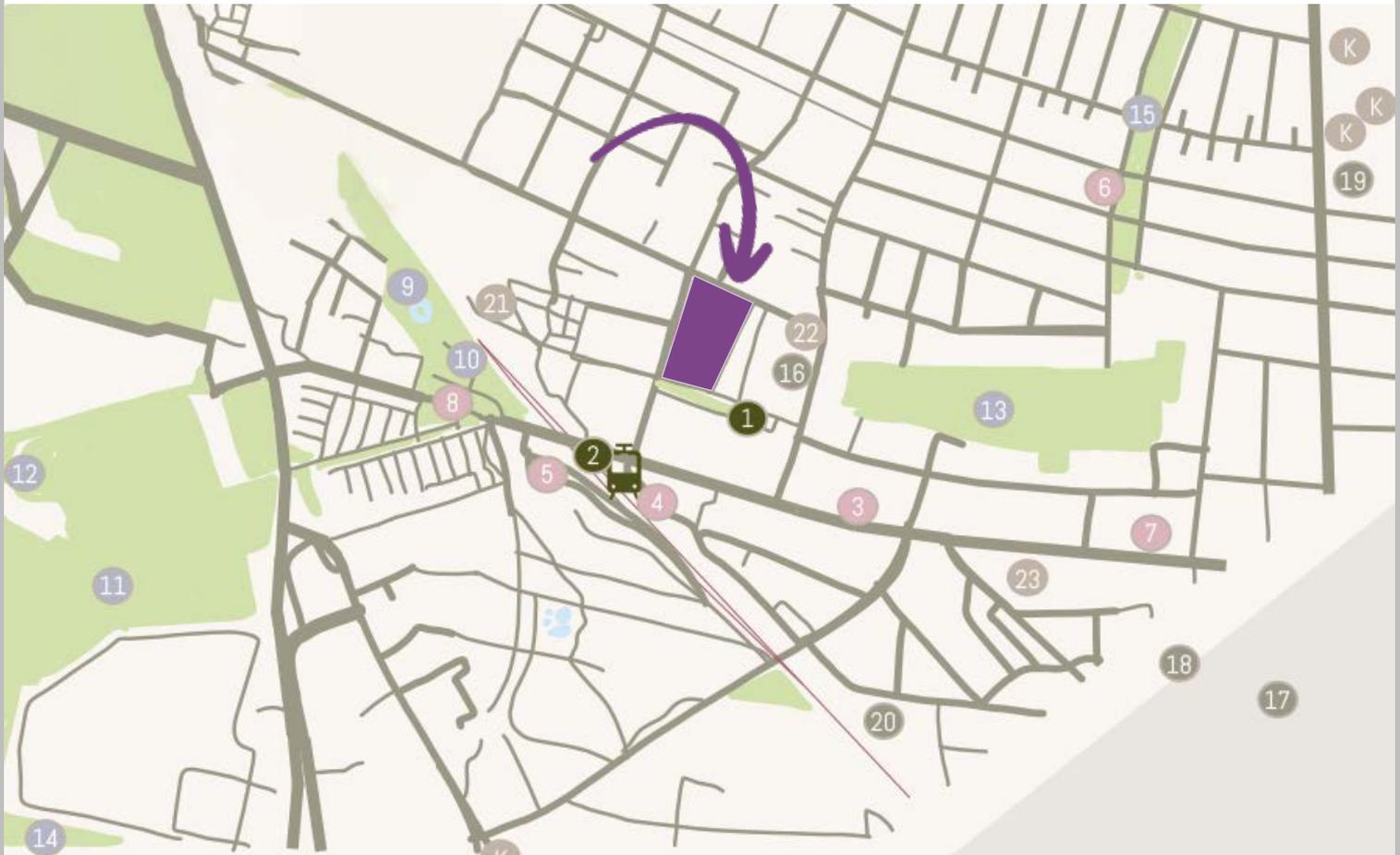
Die **Autobahnen** A99 sowie die A8 Richtung Süden sind gleichermaßen in ca. 5 Minuten zu erreichen. Mit der **S-Bahn**

(S7) ist man in 20–25 Minuten im Zentrum von München und erreicht dort alle S- und U-Bahnen oder Buslinien. Die Endstation der U5 Neuperlach Süd ist mit dem Rad nur ca. 8 Minuten entfernt. Zum Flughafen benötigt man mit dem Auto ca. 40 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln etwa 60 Minuten.

Auch das weitere Umfeld von Neubiberg bietet einen hohen **Erholungsfaktor** und ermöglicht zahlreiche **Freizeitaktivitäten**. Mehrere Seen in der Umgebung sind schnell erreichbar.

FAMILY GARDEN NEUBIBERG

MIKROLAGE



1 Rathausplatz

2 S-Bahn Station Neubiberg

Täglicher Bedarf

3 Drogeriemarkt

4 Edeka

5 Rewe

6 Rewe

7 Apotheke

8 Biomarkt

Freizeit und Erholung

9 Spielplatz

10 Umweltgarten

11 Skatepark

12 Hundemeile

13 Wasserspielplatz

14 Landschaftspark

15 Waldheimplatz

Krippen, Kitas

21 Evangelischer Kindergarten

22 Kindertagesstätte

23 AWO Kindergarten

K Weitere Kindergärten

Schulen

16 Grundschule Neubiberg

17 Realschule Neubiberg

18 Gymnasium Neubiberg

19 Grundschule Gänselieselstraße

20 Montessori Fachoberschule

Das Areal befindet sich in einer einzigartigen zentralen Lage von Neubiberg **direkt am Rathausplatz**, das Rathaus in Sichtweite. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie der **S-Bahn**hof Neubiberg befinden sich **nur wenige Gehminuten** entfernt.

Kitas sowie die **Grundschule Neubiberg** befinden sich in Laufnähe des **Family Garden**. Auch weiterführende **Schulen** sind in unmittelbarer Umgebung, ebenso diverse Parks und **Freizeitmöglichkeiten** (Skatepark etc.).

Auch die **ärztliche Versorgung** ist in nächster Nähe: Auf dem angrenzenden Grundstück befindet sich das Medizinische Versorgungszentrum Neubiberg (MVZ), das zahlreiche Fachrichtungen unter einem Dach vereint.

Das Wohngebiet selbst liegt dennoch **äußerst ruhig** an einer Straße ohne starken Durchgangsverkehr.

FAMILY GARDEN NEUBIBERG

DAS AREAL



Die Wohnanlage verfügt über eine **Tiefgarage**, die neben jeweils zwei Parkplätzen für die Wohneinheiten zudem über zwei große **Fahrradkeller** verfügt. Die Voraussetzungen für **E-Mobilität** ist bei den Autos gegeben, die Anschlüsse für E-Fahrräder bereits vorhanden.

Eine **Sitzgelegenheit** auf der Erhöhung der Tiefgarageneinheit bildet einen **Treffpunkt für jung und alt**.

Alle Wohneinheiten sind über Kabel an **Highspeed-Internet** angeschlossen. Die verfügbare Bandbreite beträgt bis zu 1 Gigabit. Laut aktueller Planung sollte dem Areal ab 2025 Glasfaseranschluss zur Verfügung stehen.



FAMILY GARDEN NEUBIBERG

AUF EINEN BLICK:
DIE DOPPELHÄUSER



Eckdaten

Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaus
Nutzungsart	Wohnen (Miete)
Wohnfläche	ca. 170 qm
Gesamtfläche	ca. 190 qm
Kaltmiete	3.100 EUR
zzgl. Nebenkosten	300 EUR (inkl. 100 € Heizkostenvorauszahlung)
zzgl. Tiefgaragenstellplatz	70 EUR (pro Stellplatz)
Verfügbar ab	sofort

Bauweise

Baujahr	2024
Bauweise	Mit ökologischer Holzweichfaser gedämmter Fichtenholzrahmen, der mit Gipsfaserplatten verkleidet ist
Dachform	Flachdach
Anzahl Etagen:	3 Geschosse (EG, OG, DG)

Flächen und Zimmer

Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2 zzgl. Gäste-WC im EG
Keller	Hobbyraum/ Arbeitszimmer, Lager, Waschküche/ Technik
Raumhöhen	EG: ca. 2,75 m OG: ca. 2,60 m, DG: ca. 2,65 m Keller: ca. 3 m
Parkplätze	Tiefgaragenstellplätze mit direktem Kellerzugang in das Haus. Voraussetzungen für Anschlüsse für Wallboxen (E-Mobilität) vorhanden
Fahrradkeller	Ja (in der Tiefgarage mit Stromzufuhr für E-Fahrräder)

FAMILY GARDEN NEUBIBERG

AUF EINEN BLICK:
DIE DOPPELHÄUSER



Ausstattungsmerkmale

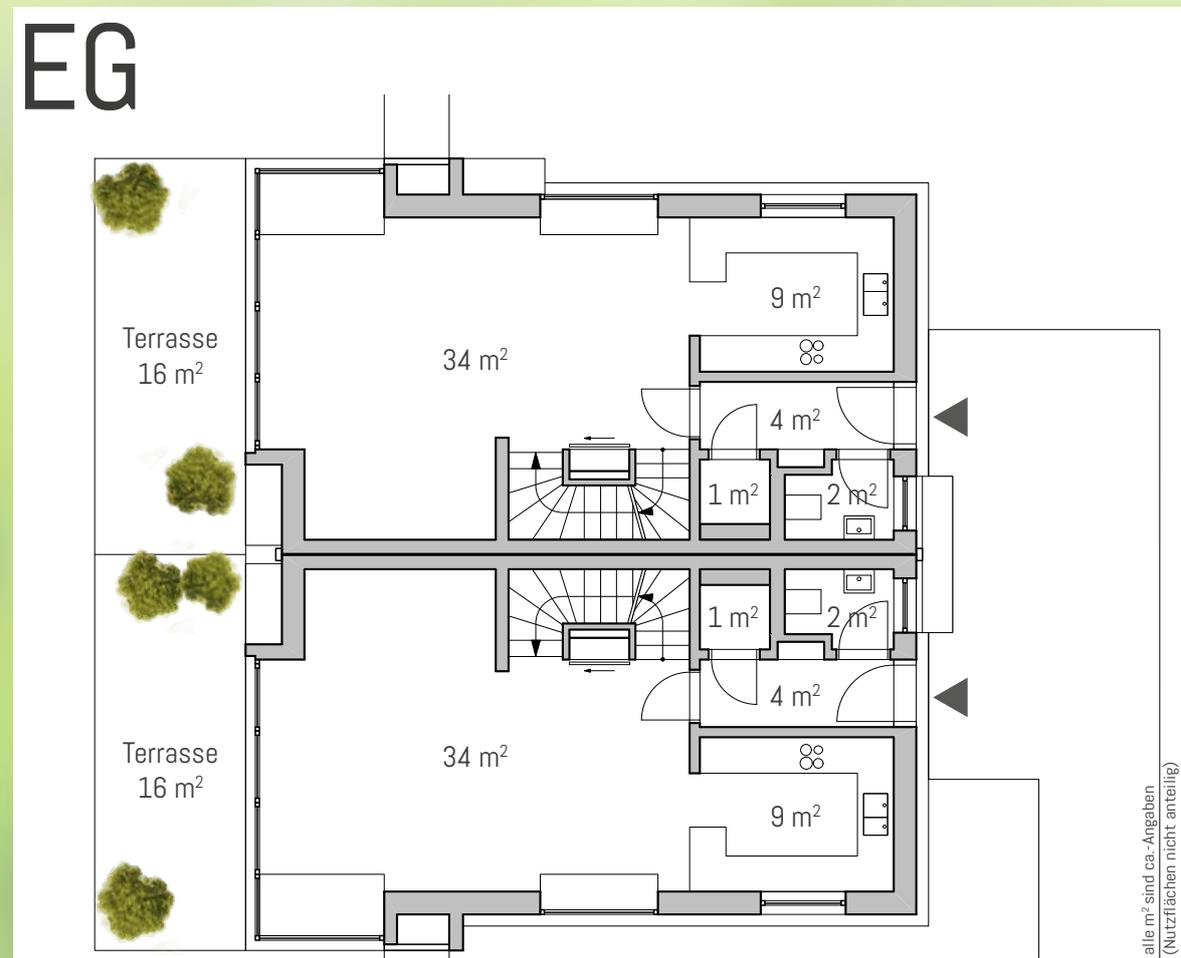
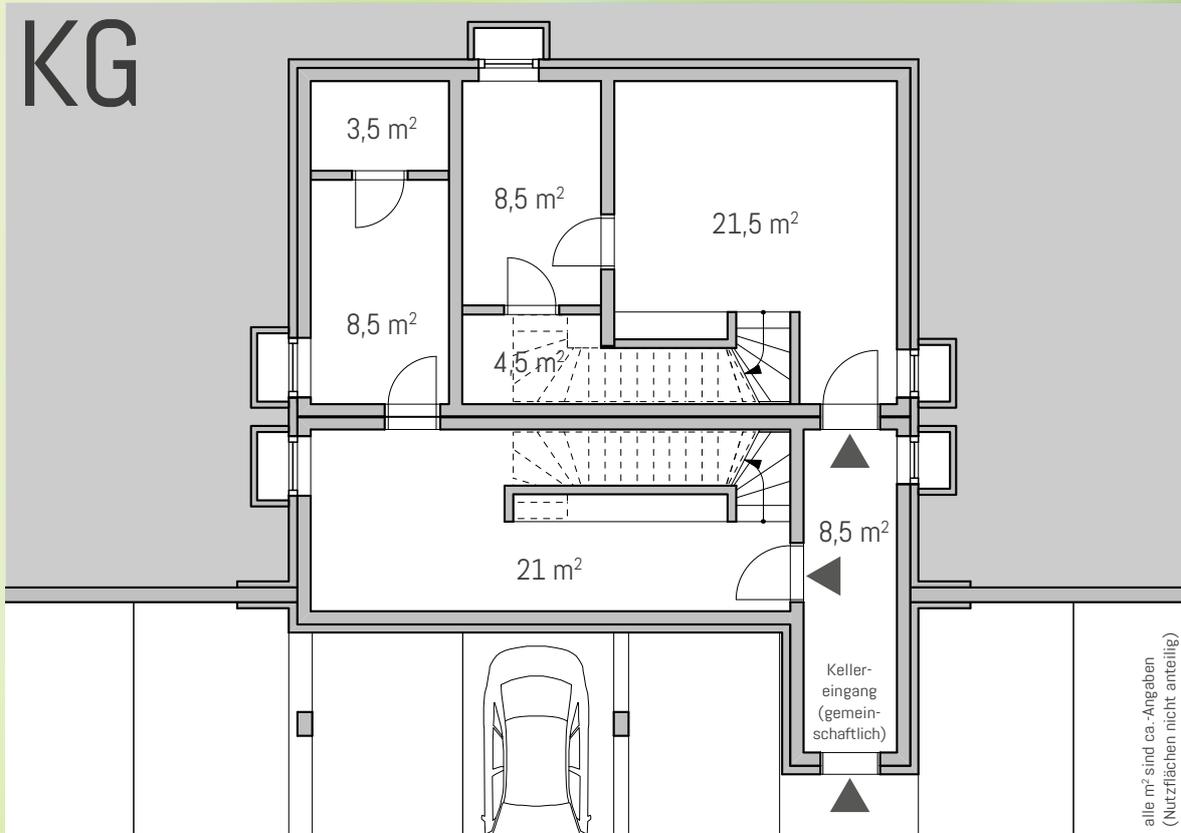
Terrasse	Ja
Dachterrasse/ Loggia	Ja (Loggia)
Rollläden/Jalousien	Elektrisch betriebene Raffstores an fast allen Fenstern
Bodenbeläge EG + OG + DG	Parkettboden Landhausdielen (Eiche) mit Fußbodenheizung
Bodenbeläge Küche und Bäder	Fliesen (60 cm x 60 cm) mit Fußbodenheizung
Bodenbeläge Keller	Parkettboden Landhausdielen (Eiche) mit Fußbodenheizung im gesamten Keller bis auf Waschküche/ Technik (Sichtbeton)
Küche	Eigener Einbau durch den Mieter, Anschlüsse vorhanden

Heizung/ Lüftung

Heizungsart	Fernwärme
Warmwasserspeicher	200l
Lüftungsanlage	ja
Gebäudestandard	Niedrigenergiestandard (KfW 55)

FAMILY GARDEN NEUBIBERG

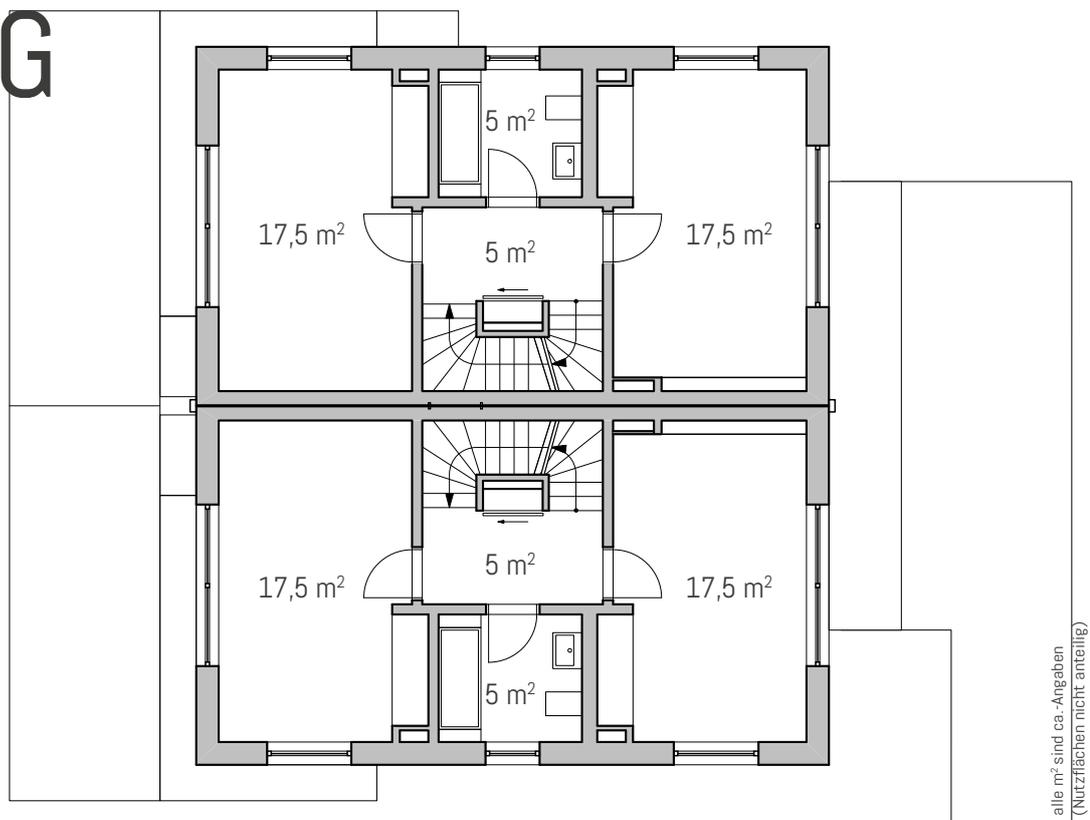
GRUNDRISSSE:
DIE DOPPELHÄUSER



FAMILY GARDEN NEUBIBERG

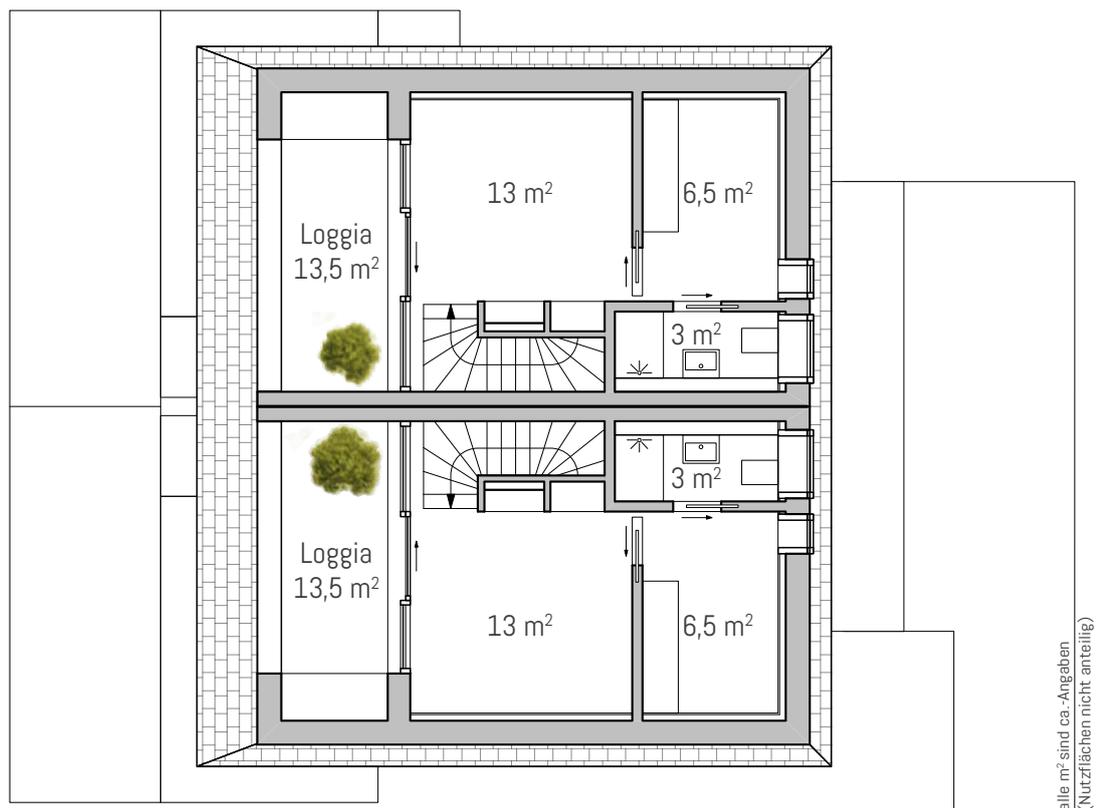
GRUNDRISSSE:
DIE DOPPELHÄUSER

OG



alle m² sind ca.-Angaben
(Nutzflächen nicht anteilig)

DG



alle m² sind ca.-Angaben
(Nutzflächen nicht anteilig)



FAMILY GARDEN NEUBIBERG

GEMEINSCHAFT (ER)LEBEN



KONTAKT

FM Management Projekt Neubiberg GmbH

Constanze Hinlein

vertrieb@projektneubiberg.de

+49 176 / 22687942

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Präsentationsunterlage wurde von der FM Management Projekt Neubiberg GmbH ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Sie stellt insbesondere kein Angebot zum Abschluss eines Vertrags dar. Obwohl diese Präsentationsunterlage mit Sorgfalt erstellt wurde, ist es nicht auszuschließen, dass sie unvollständig ist oder Fehler enthält. Die FM Management Projekt Neubiberg GmbH haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Insbesondere haften sie nicht für die in den Informationen enthaltenen Aussagen, Planungen oder sonstigen Angaben über das Objekt, das Unternehmen, die Markt- und Wettbewerbssituationen usw. Etwaige Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten der Informationen begründen keine Haftung, weder für unmittelbare noch für mittelbare Schäden. Diese Präsentationsunterlage und etwaige, darin enthaltene Aussagen zu rechtlichen und steuerlichen Sachverhalten, sind weder als Rechts- noch als Steuerberatung anzusehen. Darüber hinaus weist die FM Management Projekt Neubiberg GmbH darauf hin, dass diese Präsentationsunterlage nicht an Dritte weitergegeben werden darf und der Inhalt dieser Präsentationsunterlage vertraulich zu behandeln ist.