

**B**

NEUBAUPROJEKT IN WOLFRATSHAUSEN

# Ihr neues Zuhause mit Südgarten

Drei Reihenhäuser in massiver Ziegelbauweise  
Geltinger Straße 3 · 82515 Wolfratshausen

**ab 919.000 € schlüsselfertig**

**Effizienzhaus 55 mit Wärmepumpe**

**Provisionsfrei – direkt vom Bauträger**



Visualisierung Gartenansicht – unverbindliche Darstellung

# Auf einen Blick



2 von 3

Häusern noch verfügbar

ab 919.000 €

schlüsselfertig inkl. Grundstück

135–142 m<sup>2</sup>

Wohnfläche, zzgl. Keller

EH 55

Effizienzhaus mit Wärmepumpe

| Haus       | Grundstück         | Wohnfläche         | Wohn-/Nutzfläche   | Kaufpreis   | Status    |
|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------|-----------|
| Eckhaus 1  | –                  | –                  | –                  | –           | verkauft  |
| Mittelhaus | 160 m <sup>2</sup> | 135 m <sup>2</sup> | 181 m <sup>2</sup> | 919.000 €   | verfügbar |
| Eckhaus 2  | 288 m <sup>2</sup> | 142 m <sup>2</sup> | 190 m <sup>2</sup> | 1.026.000 € | verfügbar |

Alle Häuser: 5 Zimmer · 2 Bäder + Gäste-WC · voll unterkellert · Terrasse und Garten nach Süden

Kaufpreise schlüsselfertig inklusive realgeteiltem Grundstück und Außenanlagen, zzgl. Doppelcarport. Provisionsfrei – Sie kaufen direkt vom Bauträger.

# Beck Wohnbau – Ihr Bauträger aus dem Oberland



Als im bayerischen Oberland verwurzeltes Familienunternehmen stehen wir für Beständigkeit und Zuverlässigkeit.

Unsere Häuser entstehen ausschließlich in massiver Ziegelbauweise und werden von unseren eigenen Mitarbeitern schlüsselfertig erstellt. Alle weiteren Fachfirmen stammen aus der direkten Umgebung – das bedeutet kurze Wege und zügige Bauzeiten.

Unsere Kunden schätzen das hohe Maß an Mitsprache: Grundriss, Badarmaturen, Elektro-Sonderwünsche, Fenstergrößen, -farben und -positionen sowie Boden- und Terrassenbeläge passen wir an Ihre Wünsche an.

Zuletzt haben wir sechs Häuser in Reichersbeuern realisiert, in den Jahren davor Bauvorhaben in Bad Heilbrunn, Benediktbeuern und Bad Tölz. Aktuell stellen wir zwei Häuser in Waakirchen fertig.

[www.beck-wohnbau.de](http://www.beck-wohnbau.de)



Fertiggestellte Beck-Häuser in der Region



## Straßenansicht

Visualisierung – unverbindliche Darstellung



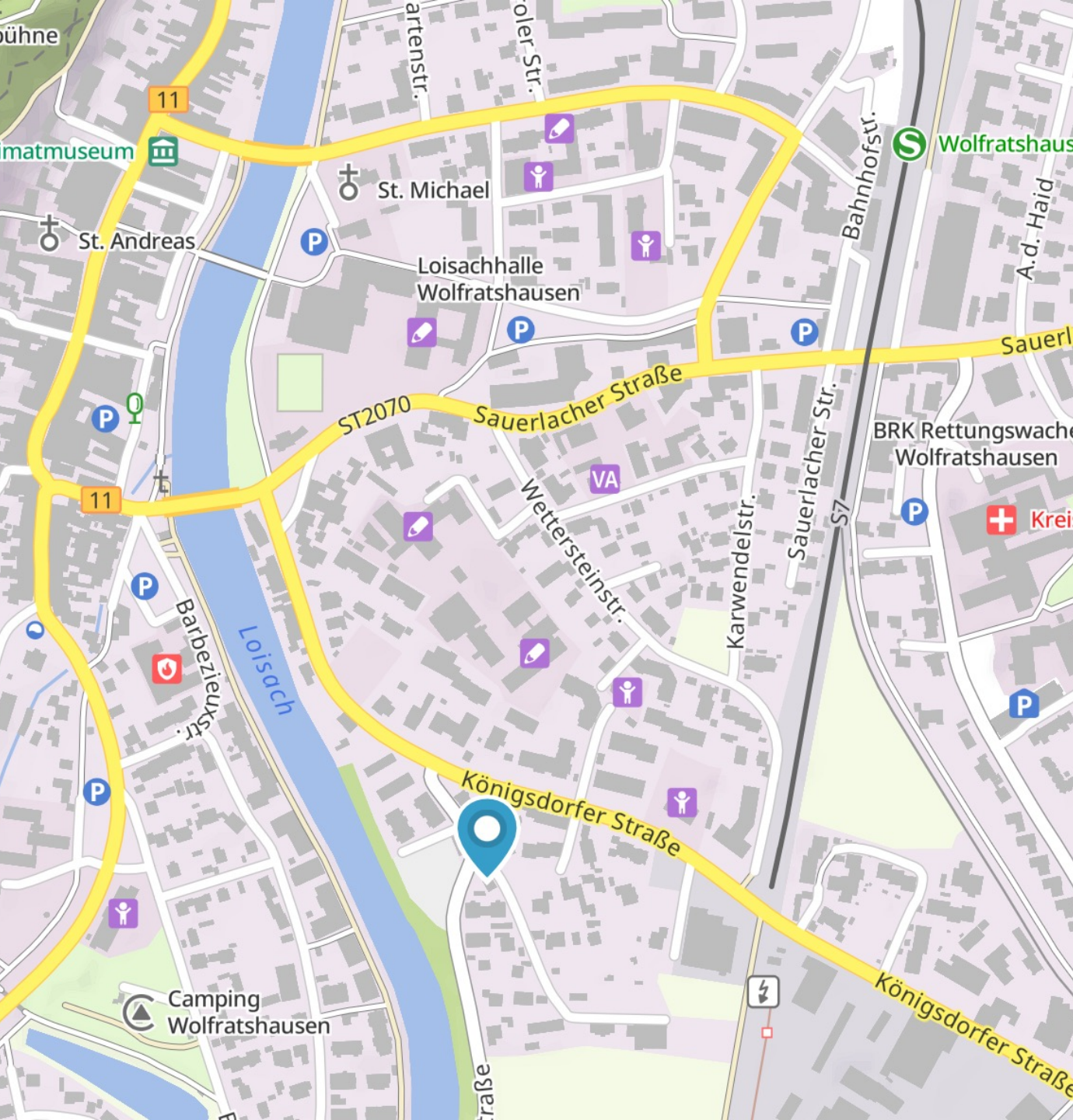
## Gartenansicht nach Süden

Visualisierung – unverbindliche Darstellung

# Zentral wohnen in Wolfratshausen

Das Grundstück liegt in idealer, zentrumsnaher Lage in der Geltinger Straße 3.

- Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar
- Wolfratshausener Innenstadt in fußläufiger Umgebung
- S-Bahnstation Wolfratshausen (S7) fußläufig – umsteigefrei in die Münchner Innenstadt
- Kreisklinik Wolfratshausen in direkter Nähe
- Naherholung an Loisach und Isar, Starnberger See und Alpen in kurzer Fahrzeit



# Bauweise & Energie



Massiv gebaut und effizient beheizt – für dauerhaft niedrige Nebenkosten



## Massiver Ziegelbau

36,5 cm starkes Ziegelmauerwerk von Schlagmann mit mineralischem Edelputz



## Effizienzhaus 55

Dämmung ausgelegt nach Effizienzhaus-55-Standard (bezogen auf das GEG-Referenzgebäude)



## Luft-Wärmepumpe

Viessmann Vitocal 200-S oder gleichwertig mit 200-I-Speicher – heizt ohne Öl und Gas



## Fußbodenheizung

Im ganzen Haus inklusive Keller, mit Einzelraumregelung



## 3-fach-Verglasung

Fenster mit Uw-Wert von 0,80 oder besser – warm und schalldämmend



## Zukunftssicher

Leerrohre für PV-Anlage und Wallbox am Carport, 5 LAN-Anschlüsse

# Ausstattung & Komfort



- Sichtbarer Dachstuhl mit gehobelten Balken im Dachgeschoss
- Stehhöhe über 2,50 m im Dachgeschoss dank 34° Dachneigung und Quergiebel
- Deckenhöhe über 2,50 m in allen Stockwerken
- Bodengleiche Walk-in-Duschen, auf Wunsch mit Regenbrause
- Hochwertige Sanitärausstattung, Waschtische wahlweise von Villeroy & Boch
- Parkett oder Laminat und Fliesen frei bemusterbar bei Partnerbetrieben der Region
- Massive Buchenholztreppe
- Elektrische Rollläden in allen Wohngeschossen
- Erker im Erdgeschoss bei den Eckhäusern
- Granit-Fensterbänke und reiner Kalkputz innen



Beispiele aus fertiggestellten Beck-Häusern

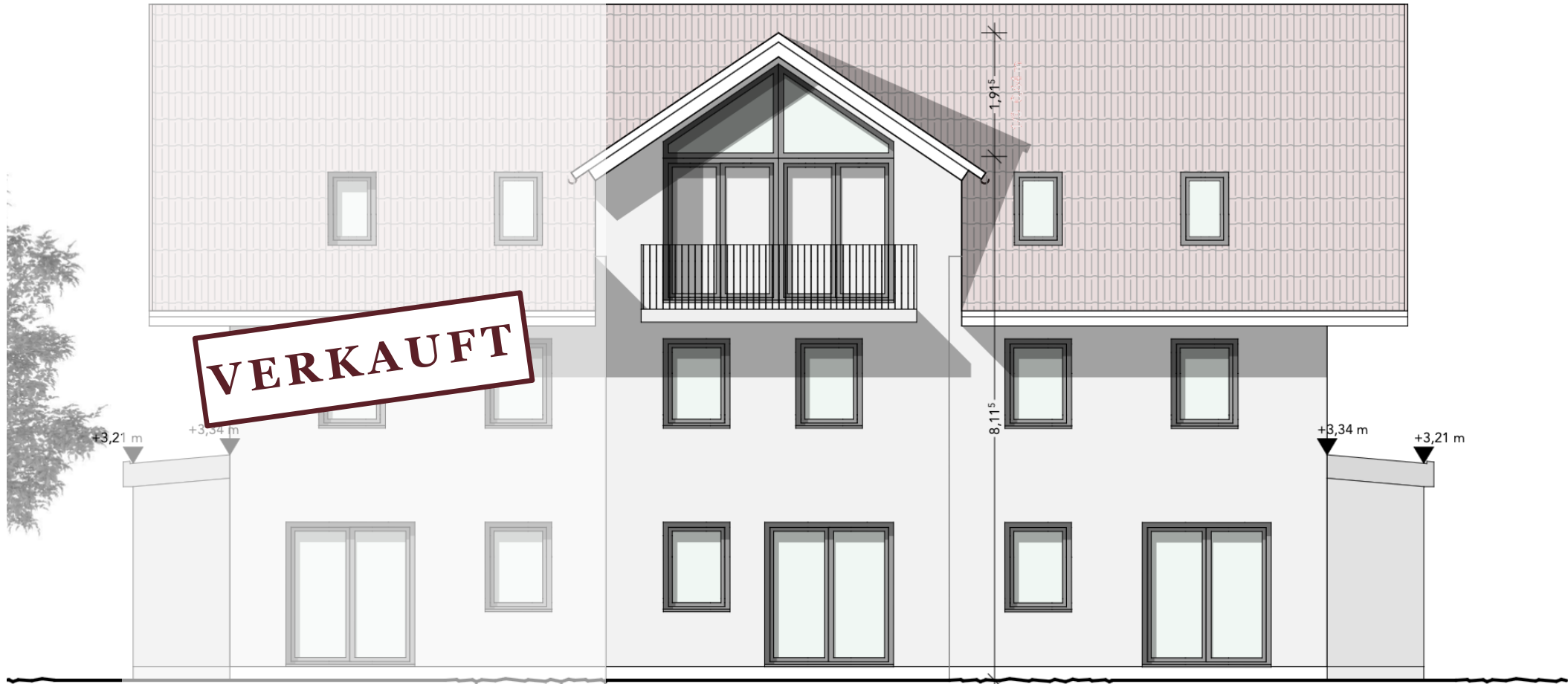
# Drei Häuser – zwei noch verfügbar

B

Eckhaus 1 · verkauft

Mittelhaus · verfügbar

Eckhaus 2 · verfügbar

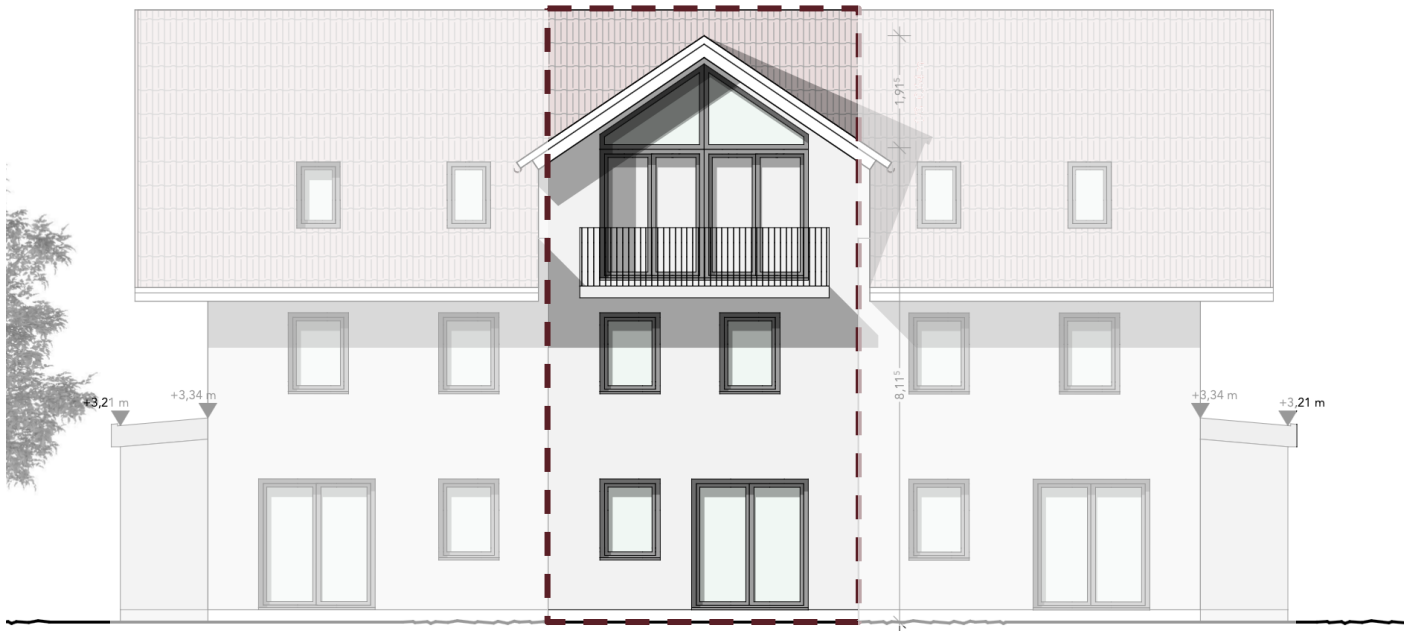


Ansicht Süd – Terrassen und Gärten aller Häuser sind nach Süden ausgerichtet

# Mittelhaus

B

Reihenmittelhaus mit Balkon im Dachgeschoss



- Balkon am Schlafzimmer im Dachgeschoss (Quergiebel)
- Südterrasse mit direktem Gartenzugang
- Voll unterkellert mit Lager- und Technikräumen

Grundstück **160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ohne Keller) **135 m<sup>2</sup>**

Wohn-/Nutzfläche **181 m<sup>2</sup>**

Zimmer **5**

Bäder **2 + Gäste-WC**

Kaufpreis, schlüsselfertig

**919.000 €**

inklusive realgeteiltem Grundstück und Außenanlagen

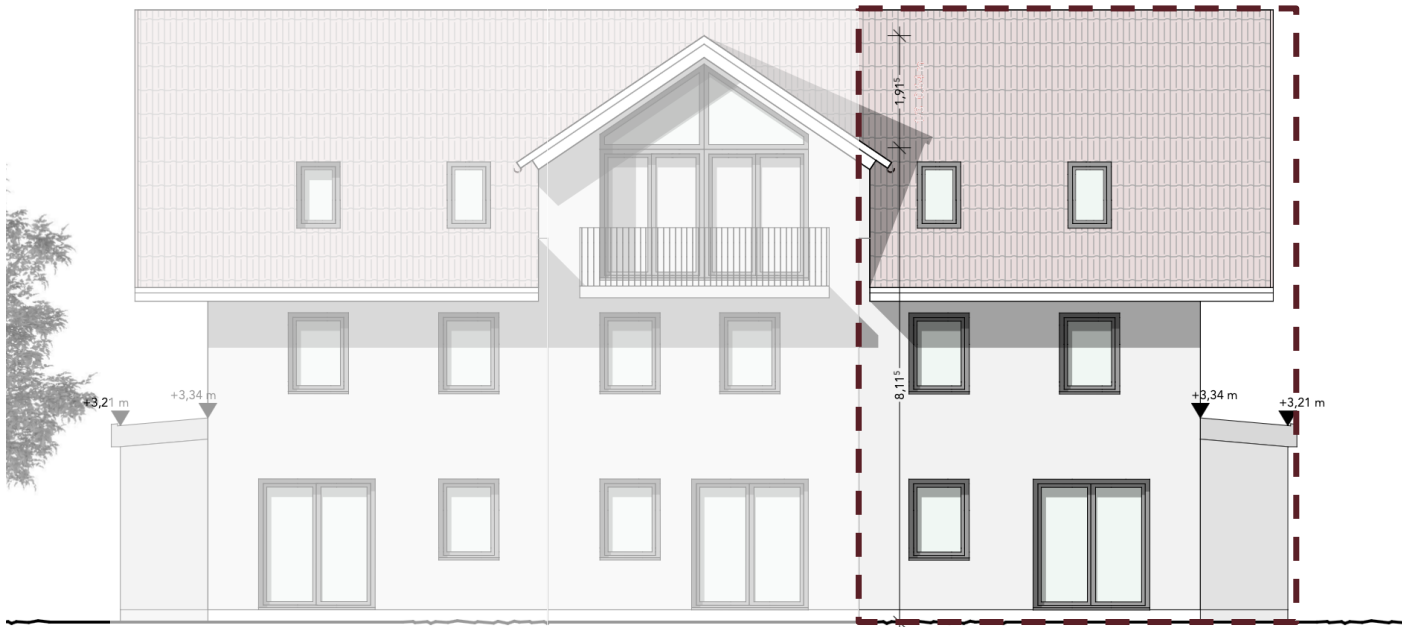
zzgl. Doppelcarport (Preis auf Anfrage)

**provisionsfrei**

# Eckhaus 2

B

Reiheneckhaus mit Erker und großem Garten



- Erker im Erdgeschoss auf der Giebelseite
- 150 m<sup>2</sup> reine Gartenfläche mit Südterrasse
- Voll unterkellert mit Lager- und Technikräumen

Grundstück 288 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ohne Keller) 142 m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche 190 m<sup>2</sup>

Zimmer 5

Bäder 2 + Gäste-WC

Kaufpreis, schlüsselfertig

**1.026.000 €**

inklusive realgeteiltem Grundstück und Außenanlagen

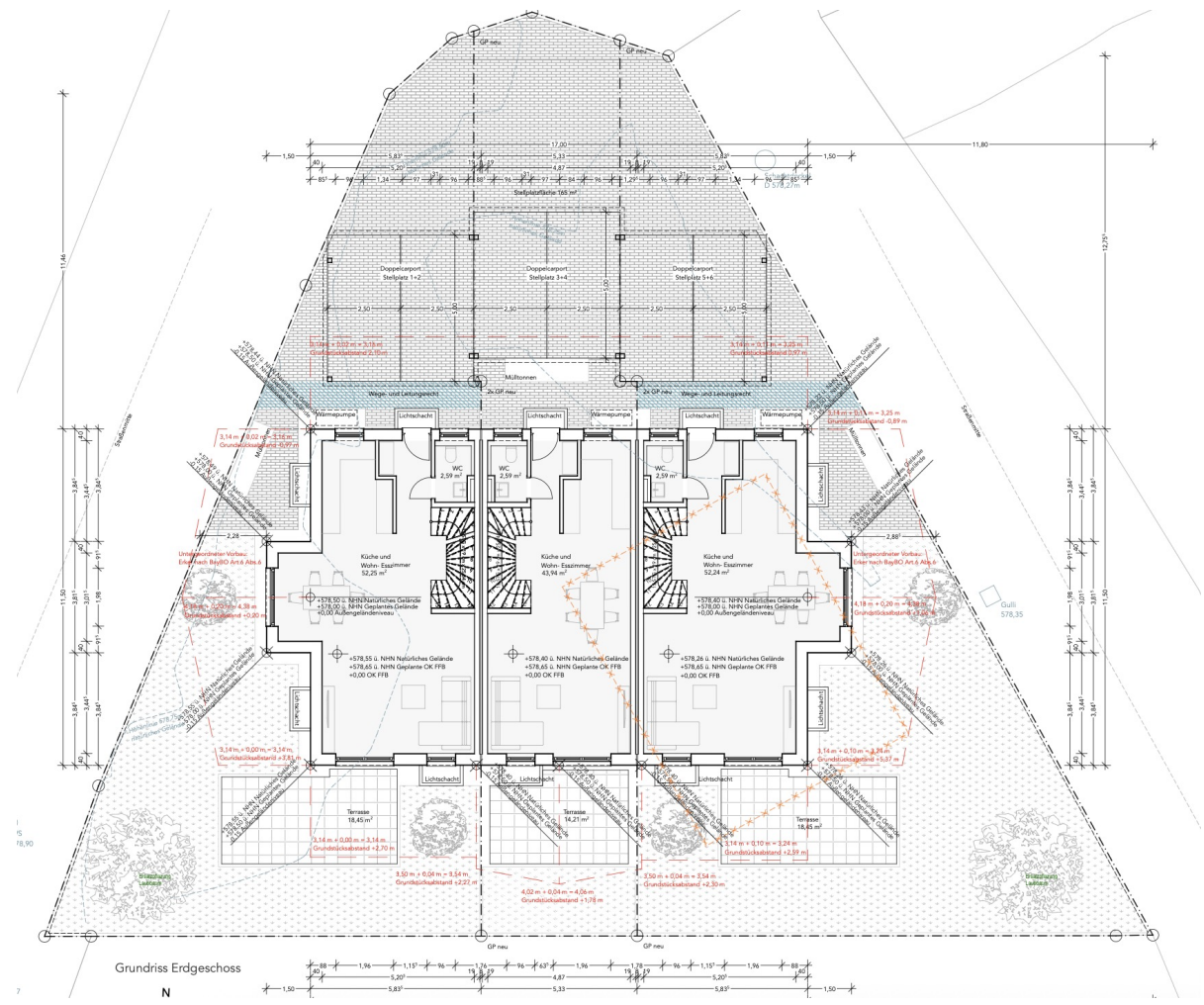
zzgl. Doppelcarport (Preis auf Anfrage)

**provisionsfrei**

# Grundriss Erdgeschoss



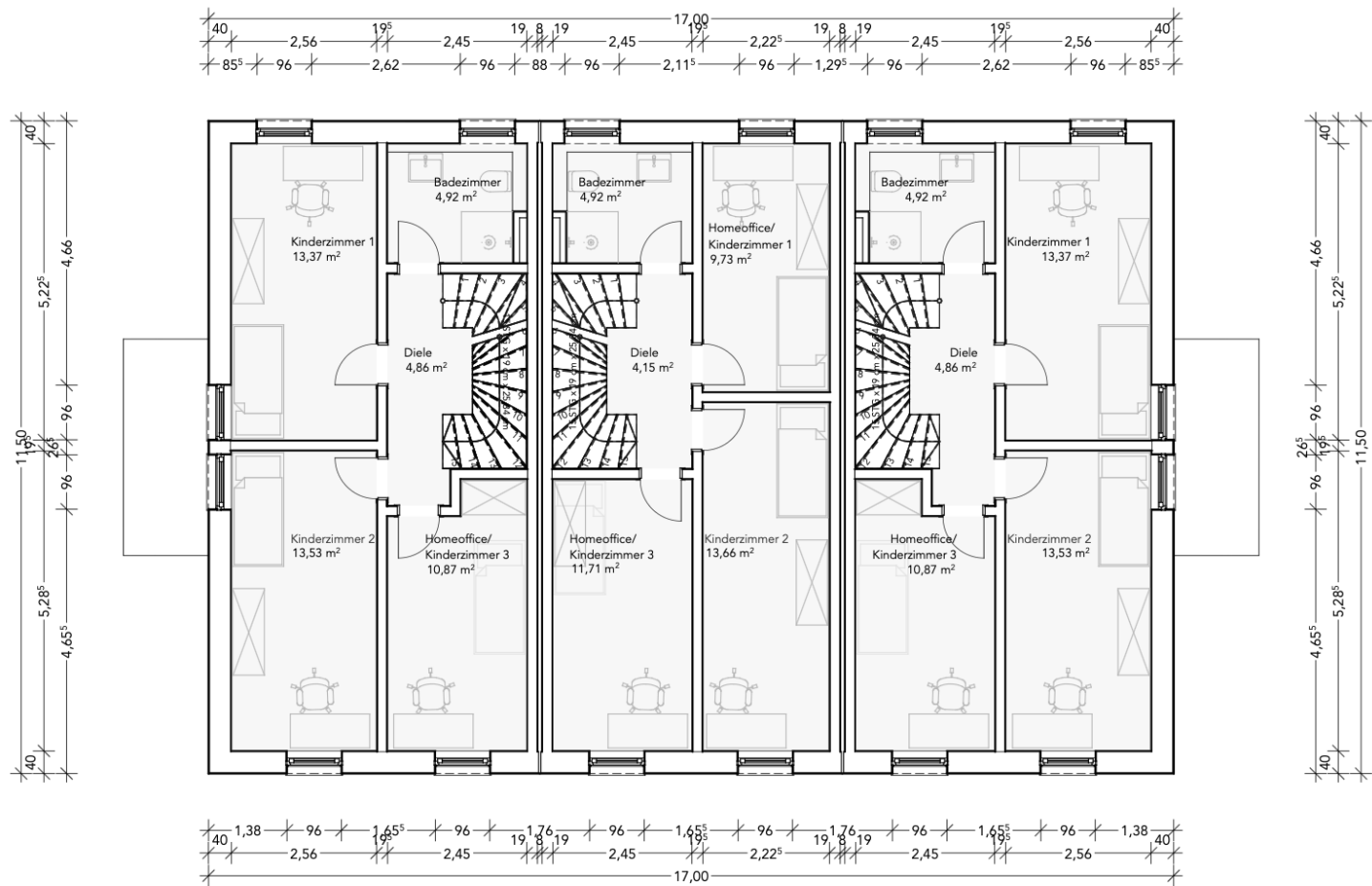
Mit Lageplan, Terrassen und Doppelcarports · von links: Eckhaus 1 (verkauft) · Mittelhaus · Eckhaus 2 · Möblierung beispielhaft



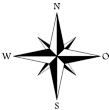
# Grundriss Obergeschoss



Von links: Eckhaus 1 (verkauft) · Mittelhaus · Eckhaus 2 · Möblierung beispielhaft



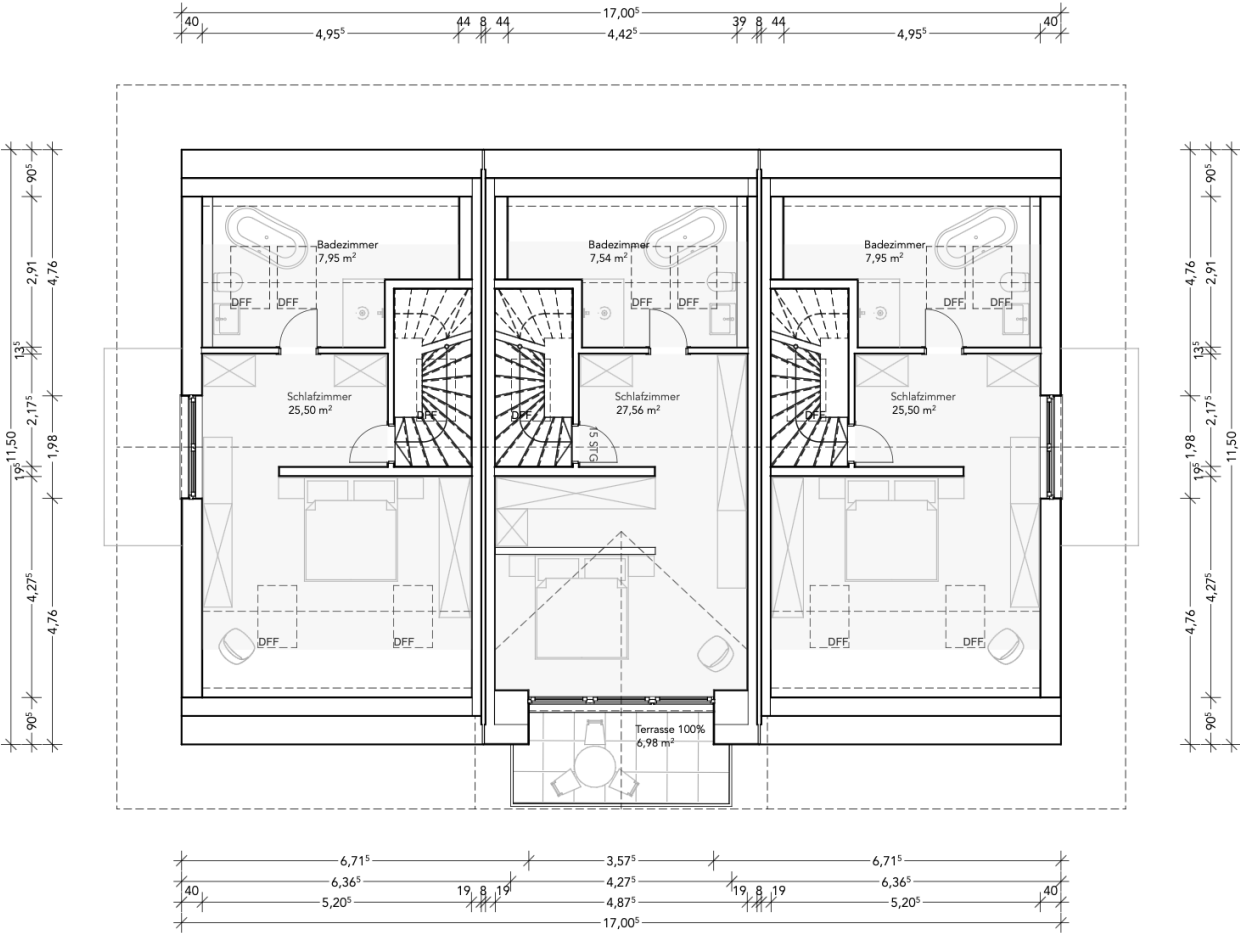
Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



Von links: Eckhaus 1 (verkauft) · Mittelhaus · Eckhaus 2 · Möblierung beispielhaft



Grundriss Dachgeschoss



## B

The floor plan illustrates a symmetrical three-unit residential building. Each unit is composed of the following rooms and features:

- Lager 1:** Storage room, 14,66 m² (left and right units) and 12,75 m² (middle unit).
- Lager 2:** Storage room, 24,88 m² (all units).
- Diele:** Hallway, 5,24 m² (left and right units) and 5,25 m² (middle unit).
- Technik:** Technical room, 5,15 m² (all units).

The plan includes structural grid lines (19, 8, 19) and light shafts (Lichtschacht) located around the perimeter and between units. Dimensions are provided for room areas, overall building footprint, and structural grid spacing.

# Ihre Vorteile beim Kauf



## ■ Provisionsfrei

Sie kaufen direkt vom Bauträger – es fällt keine Käuferprovision an.

## ■ Schlüsselfertig inklusive

Haus, realgeteiltes Grundstück, Außenanlagen und alle Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Abwasser, Telekom). Die Deponiegebühren für den Aushub sind im Kaufpreis enthalten.

## ■ Gestaltungsfreiheit

Grundrissänderungen sind vor Baubeginn möglich und in der Regel kostenneutral. Bemusterung bei unseren Partnerbetrieben in der Region.

## ■ Sicherheit

Zahlung in Raten nach Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

## Kaufnebenkosten

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Grunderwerbsteuer (Bayern) | 3,5 % |
|----------------------------|-------|

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Notar und Grundbuch | ca. 1,5–2 % |
|---------------------|-------------|

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Maklerprovision | 0 % |
|-----------------|-----|

### Beispiel Mittelhaus (919.000 €)

Grunderwerbsteuer: 32.165 €

Maklerprovision: 0 €

Orientierungswerte, bezogen auf den Kaufpreis.  
Angaben ohne Gewähr.



# Wir freuen uns auf Sie

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen  
Beratungstermin – wir beantworten gerne alle  
Fragen zu Haus, Ausstattung und Ablauf.

IHR ANSPRECHPARTNER

## Florian Beck

Geschäftsführer, Beck Wohnbau GmbH

Telefon 0176 43276627

E-Mail fb@beck-wohnbau.de

Web www.beck-wohnbau.de

Adresse Möschenfeld 6, 85630 Grasbrunn

**Provisionsfrei:** Sie kaufen direkt vom Bauträger ohne Käuferprovision.

Beck Wohnbau GmbH · Möschenfeld 6 · 85630 Grasbrunn · Geschäftsführer: Florian Beck · HRB 280335

Alle Angaben ohne Gewähr. Visualisierungen und Möblierungen sind unverbindliche Darstellungen; Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag.