

# WOHNPARK SPERLSTRASSE 1



ELEGANT & INDIVIDUELL WOHNEN IN MÜNCHEN-FORSTENRIED

Unverbindliche Illustration

München  
bietet  
höchste  
Lebensqualität.



Frauenkirche - Rathaus - Viktualienmarkt -  
Olympiastadion - um nur einige Hotspots zu nennen -  
sowie  
Englischer Garten - Isarauen - Oktoberfest „die Wiesn“ -  
wunderschöne Biergärten - die Nähe zu den Bergen, Seen  
und Königsschlössern  
machen München einzigartig für Menschen aus aller Welt.

# Forstenried – im Süden von München.



BVV, Nr. 713/24

Der Stadtteil Forstenried, im Süden Münchens gelegen, erfreut sich in den letzten Jahren immer größerer Beliebtheit. Dies liegt nicht nur an der unmittelbaren **Nähe zum Zentrum**, sondern auch an der **Attraktivität des Umlandes**.

Die U-Bahn - Station „Basler Straße“ (U3) - bringt Sie bequem in die Münchner Innenstadt – genießen Sie hier das Großstadtleben.

Sie möchten es ruhig? In direkter Umgebung laden das Isartal und der Forstenrieder Park mit über 40 Kilometer Rad- und Wanderwegen zur Erholung ein. Unternehmen Sie ausgedehnte Spaziergänge in der Natur oder eine Radtour zum Starnberger See.

Der Mittlere Ring und die nahen Autobahnen München-Garmisch und München-Salzburg erschließen verkehrstechnisch das gesamte Umland optimal. In kurzer Zeit erreichen Sie das Vier-Seen-Land mit Starnberger-, Wörth-, Pilsen- und Ammersee, sowie das gesamte Alpenvorland.





Forstenried ist ein reines Wohnviertel, geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern – hier lebt es sich ruhig.

Das ehemalige Dorf Forstenried schafft eine Verbindung zwischen Tradition und Moderne. Zwischen neuen Häusern sind einige alte Bauernhöfe zu finden, was dem Stadtteil den besonderen Charme verleiht.

Die gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, Apotheken, Ärzte sowie verschiedenste Gastronomie sprechen für die Lage des Objekts.

Reges Vereinsleben, hoher Freizeitwert und eine gute Infrastruktur haben hier zu viel Zuzug geführt und Forstenried ist zu einem begehrten Stadtteil Münchens geworden.

Forstenried –  
das Dorf  
in der Stadt.

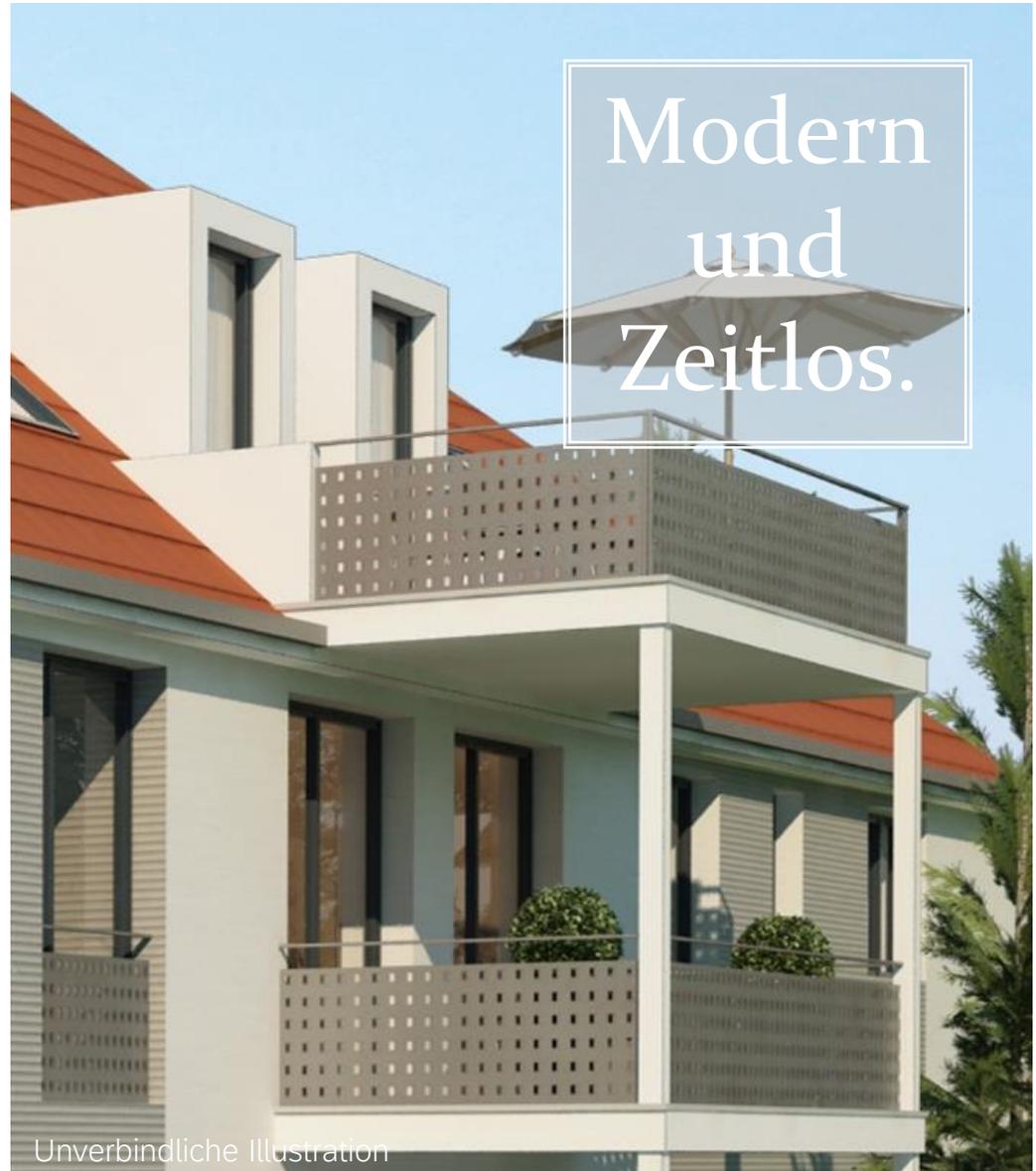


# Wohnpark Sperlstrasse 1

Modern  
und  
Zeitlos.

5 ELEGANTE HÄUSER  
38 INDIVIDUELLE  
WOHNUNGEN  
GROSSE GARTENANTEILE  
SONNIGE TERRASSEN  
UND BALKONE  
TIEFGARAGE

---



Unverbindliche Illustration

# Wertvolle Wohnideen.

WÄHLEN SIE DEN  
GRUNDRISS, DER  
IHREN BEDÜRFNISSEN  
ENTSPRICHT.



Unverbindliche Illustration

VIELE BODENTIEFE FENSTER ERZEUGEN EINE WOHLIGE ATMOSPHÄRE.  
OFFENE ODER ABGESCHLOSSENE KÜCHE – SIE ENTSCHEIDEN.  
PRAKTISCH: IN JEDER WOHNUNG FINDEN SIE EINEN ABSTELLRAUM.  
EIN KELLERABTEIL IST SELBSTVERSTÄNDLICH.



Mit  
Liebe  
zum  
Detail.

INDIVIDUELLE GUNDRISSE  
LICHTDURCHFLUTETE RÄUME  
HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG  
GESCHMACKVOLLE FARBEN

---

INDIVIDUELL.  
MINIMALISTISCH.  
GEMÜTLICH.

JE NACH BAUFORTSCHRITT  
REALISIEREN WIR GERNE  
IHRE SONDERWÜNSCHE.

---



# Ruhe und Entspannung pur.



Unverbindliche Illustration

# Ausstattung und Technik.

Fenster mit 3-fach Verglasung

Hochwärmedämmendes Mauerwerk

Fußbodenheizung

Hochwertige Fliesen und Vollholzparkett

Sanitärkeramik und -armaturen von  
Markenherstellern

Elektrische Rollläden

Video-Türsprechanlage

Netzwerkverkabelung

Personenaufzug

(Sonderwünsche gegen Aufpreis und  
je nach Baufortschritt möglich.)



Unverbindliche Illustration

HIER BLEIBEN KEINE WÜNSCHE OFFEN.  
WÄHLEN SIE AUS EINER VIELZAHL  
VON MÖGLICHKEITEN EINE AUSSTATTUNG  
GANZ NACH IHREM GESCHMACK.

---



# Bauweise. Heizung. Energieeffizienz.

GENIESSEN SIE DIE WOHLIGE WÄRME  
IN IHREM NEUEN ZUHAUSE.

---

Zur Wärmeerzeugung kommt eine Gas-Brennwert-Therme und ein Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) für die gesamte Wohnanlage zum Einsatz. Der erzeugte Strom vom BHKW wird für den Allgemeinstrom im Objekt genutzt.

Durch die massive Bauweise mit hochwärmegedämmten Porotonziegeln bzw. Porenbetonmauerwerk und die kontrollierte Raumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung entstehen Wohnungen mit bester Energieeffizienzklasse. Das Haus erfüllt den Niedrigenergiestandard KfW 55.

Profitieren Sie von der attraktiven Förderung der KfW. Der Bauträger hat den Zuschuss bereits beantragt und wird diesen direkt nach Fertigstellung an Sie weiterleiten.

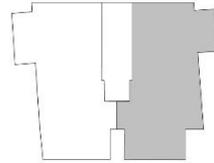
(Einzelheiten entnehmen Sie bitte der separaten Baubeschreibung bzw. dem Technik-Exposé.)



# HAUS 1 WOHNUNG 1

## ERDGESCHOSS 3-ZIMMER-WOHNUNG

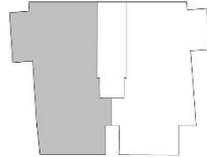
Diele	7,41 m <sup>2</sup>
WC	2,27 m <sup>2</sup>
Kind	11,41 m <sup>2</sup>
Eltern	16,44 m <sup>2</sup>
Bad	5,87 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen/ Essen	28,49 m <sup>2</sup>
Abstellen	2,32 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 14,27 m <sup>2</sup> zu 25 %	3,57 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht 3,73 m <sup>2</sup> zu 50 %	1,87 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 2,12 m <sup>2</sup> zu 25 %	0,53 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht 6,31 m <sup>2</sup> zu 50 %	3,16 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>83,33 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 22 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>952.000 €</b>



# HAUS 1 WOHNUNG 2

## ERDGESCHOSS 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	7,08 m <sup>2</sup>
WC	2,27 m <sup>2</sup>
Kind	11,82 m <sup>2</sup>
Eltern	19,00 m <sup>2</sup>
Bad	5,67 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen/ Essen	26,51 m <sup>2</sup>
Abstellen	2,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 16,54 m <sup>2</sup> zu 25 %	4,14 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht 3,73 m <sup>2</sup> zu 50 %	1,87 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 2,65 m <sup>2</sup> zu 25 %	0,66 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht 7,53 m <sup>2</sup> zu 50 %	3,77 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>84,78 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 42 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>968.000 €</b>



# HAUS 1

## WOHNUNG 3

BARRIEREFREI

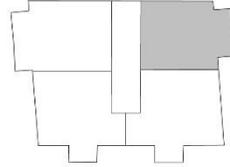
### OBERGESCHOSS

#### 1-ZIMMER-WOHNUNG

Flur	4,42 m <sup>2</sup>
Abstellen	0,93 m <sup>2</sup>
Bad	6,09 m <sup>2</sup>
Wohnraum	23,91 m <sup>2</sup>
Balkon	1,16 m <sup>2</sup>
2,32 m <sup>2</sup> zu 50 %	

Wohnfläche 36,51 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 408.000 €



# HAUS 1

## WOHNUNG 6

BARRIEREFREI

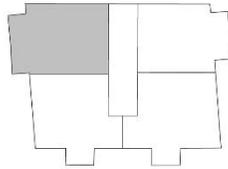
### OBERGESCHOSS

#### 1-ZIMMER-WOHNUNG

Flur	4,61 m <sup>2</sup>
Abstellen	0,98 m <sup>2</sup>
Bad	6,09 m <sup>2</sup>
Wohnraum	26,22 m <sup>2</sup>
Balkon	1,86 m <sup>2</sup>
2,72 m <sup>2</sup> zu 50 %	

Wohnfläche 39,76 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 442.000 €



# HAUS 1

## WOHNUNG 7

BARRIEREFREI

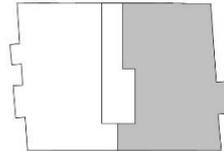
### DACHGESCHOSS

### 2-ZIMMER-WOHNUNG

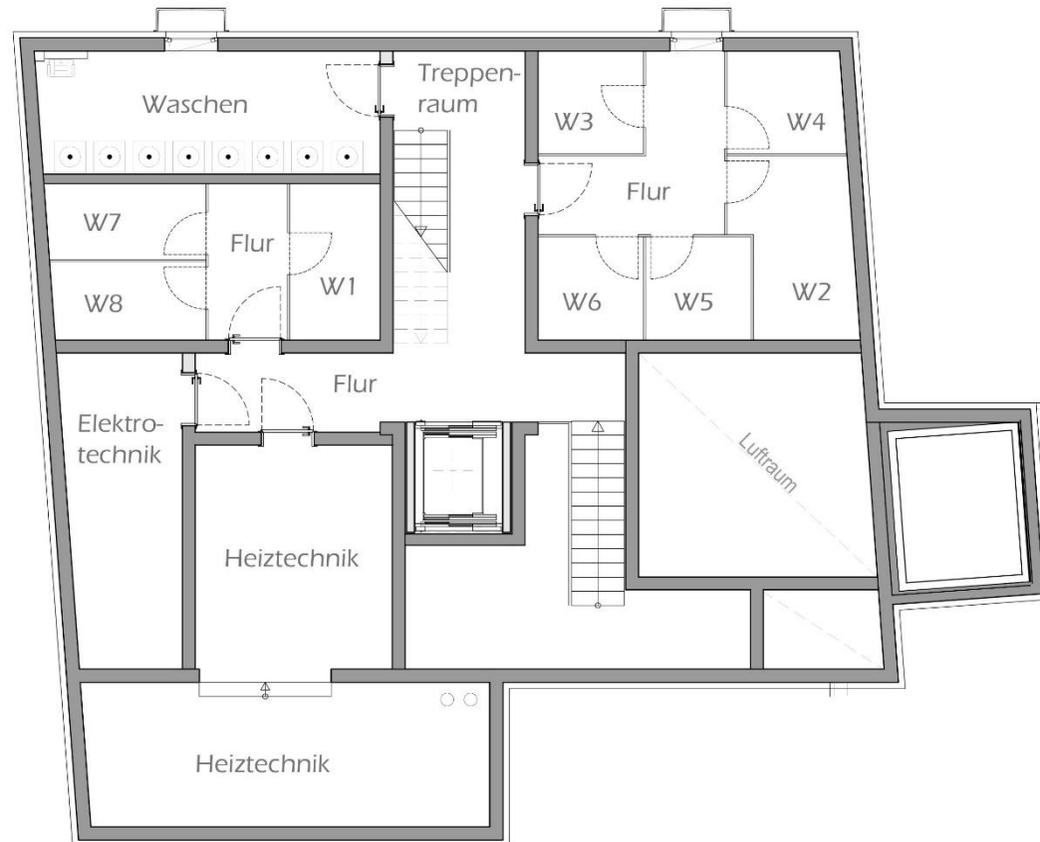
Flur	2,32 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,39 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/ Wohnen	27,01 m <sup>2</sup>
Balkon	0,63 m <sup>2</sup>
1,26 m <sup>2</sup> zu 50 %	

Wohnfläche 51,67 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 574.000 €



# HAUS 1 KELLER



# HAUS 2

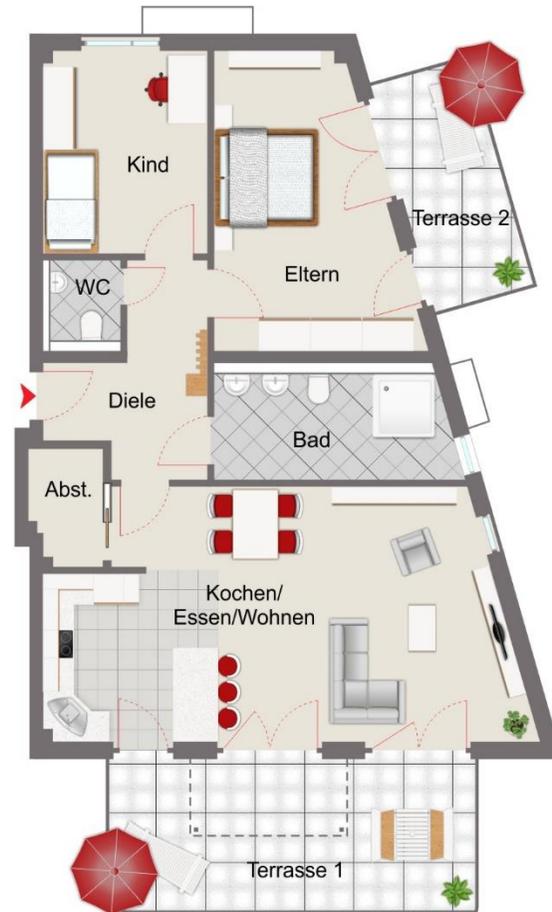
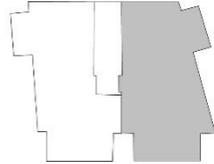
## WOHNUNG 9

BARRIEREFREI

### ERDGESCHOSS

#### 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	9,22 m <sup>2</sup>
WC	2,57 m <sup>2</sup>
Kind	12,67 m <sup>2</sup>
Eltern	19,78 m <sup>2</sup>
Bad	10,05 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen/ Essen	42,36 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,03 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 16,82 m <sup>2</sup> zu 25 %	4,21 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht 4,48 m <sup>2</sup> zu 50 %	2,24 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 2,36 m <sup>2</sup> zu 25 %	0,59 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht 6,86 m <sup>2</sup> zu 50 %	3,43 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>110,15 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>1.254.000 €</b>



# HAUS 2

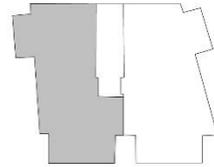
## WOHNUNG 10

BARRIEREFREI

### ERDGESCHOSS

### 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	8,31 m <sup>2</sup>
WC	2,39 m <sup>2</sup>
Kind	12,67 m <sup>2</sup>
Eltern	19,11 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen/ Essen	37,37 m <sup>2</sup>
Abstellen	2,79 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	4,21 m <sup>2</sup>
16,82 m <sup>2</sup> zu 25 %	
Terrasse überdacht	2,24 m <sup>2</sup>
4,48 m <sup>2</sup> zu 50 %	
Terrasse 2	0,59 m <sup>2</sup>
2,36 m <sup>2</sup> zu 25 %	
Terrasse überdacht	3,43 m <sup>2</sup>
6,86 m <sup>2</sup> zu 50 %	
<b>Wohnfläche</b>	<b>99,97 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 39 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>1.141.000 €</b>



# HAUS 2

## WOHNUNG 11

BARRIEREFREI

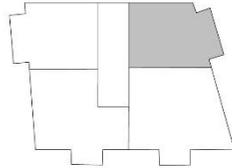
### OBERGESCHOSS

#### 1-ZIMMER-WOHNUNG

Flur	5,80 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,24 m <sup>2</sup>
Bad	5,81 m <sup>2</sup>
Wohnraum	27,58 m <sup>2</sup>
Balkon	1,50 m <sup>2</sup>
3,00 m <sup>2</sup> zu 50 %	

Wohnfläche 41,93 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 468.000 €



# HAUS 2

## WOHNUNG 14

BARRIEREFREI

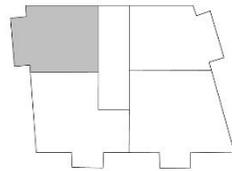
### OBERGESCHOSS

#### 1-ZIMMER-WOHNUNG

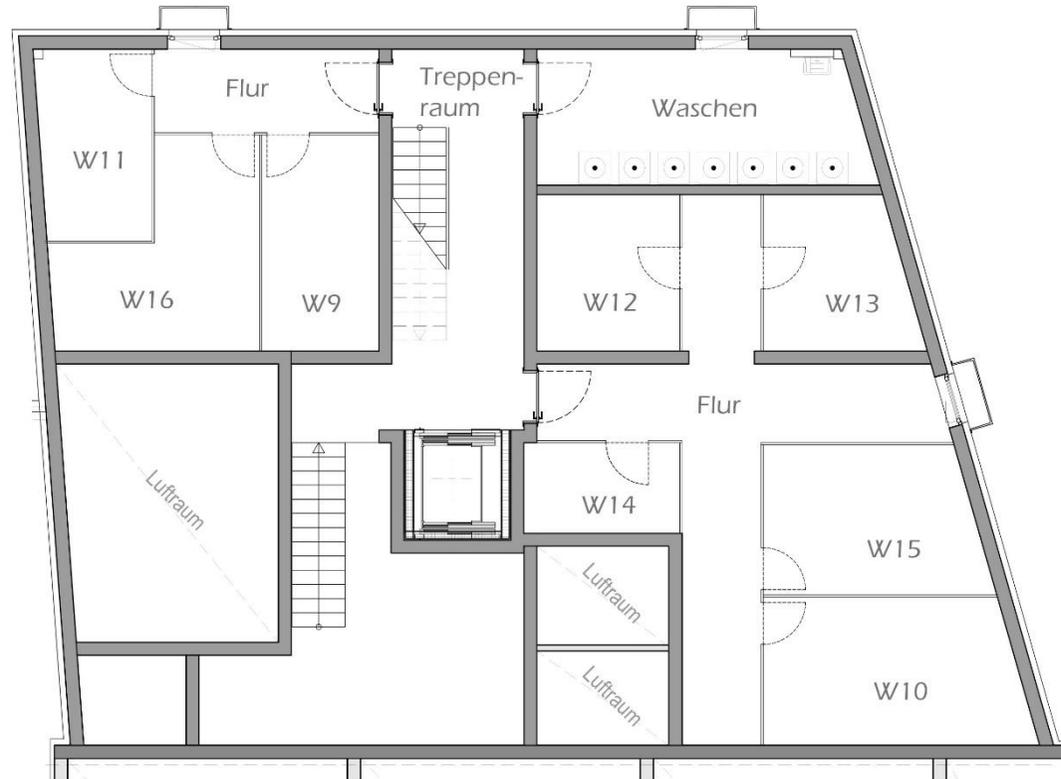
Flur	4,83 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,08 m <sup>2</sup>
Bad	6,18 m <sup>2</sup>
Wohnraum	27,45 m <sup>2</sup>
Balkon	1,50 m <sup>2</sup>
3,00 m <sup>2</sup> zu 50 %	

Wohnfläche 41,04 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 456.000 €



# HAUS 2 KELLER



# HAUS 3

## WOHNUNG 17

BARRIEREFREI

### ERDGESCHOSS

#### 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	12,87 m <sup>2</sup>
Eltern	16,34 m <sup>2</sup>
Kind	12,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,62 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen/ Essen	41,21 m <sup>2</sup>
Abstellen	2,93 m <sup>2</sup>
WC	2,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,40 m <sup>2</sup>
13,59 m <sup>2</sup> zu 25 %	
Terrasse überdacht	3,71 m <sup>2</sup>
7,41 m <sup>2</sup> zu 50 %	
<b>Wohnfläche</b>	<b>103,34 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 106 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>1.174.000 €</b>



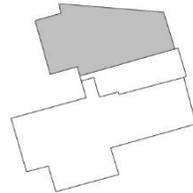


Unverbindliche Illustration - Wohnung 17

# HAUS 3 WOHNUNG 18

## ERDGESCHOSS 2-ZIMMER-WOHNUNG

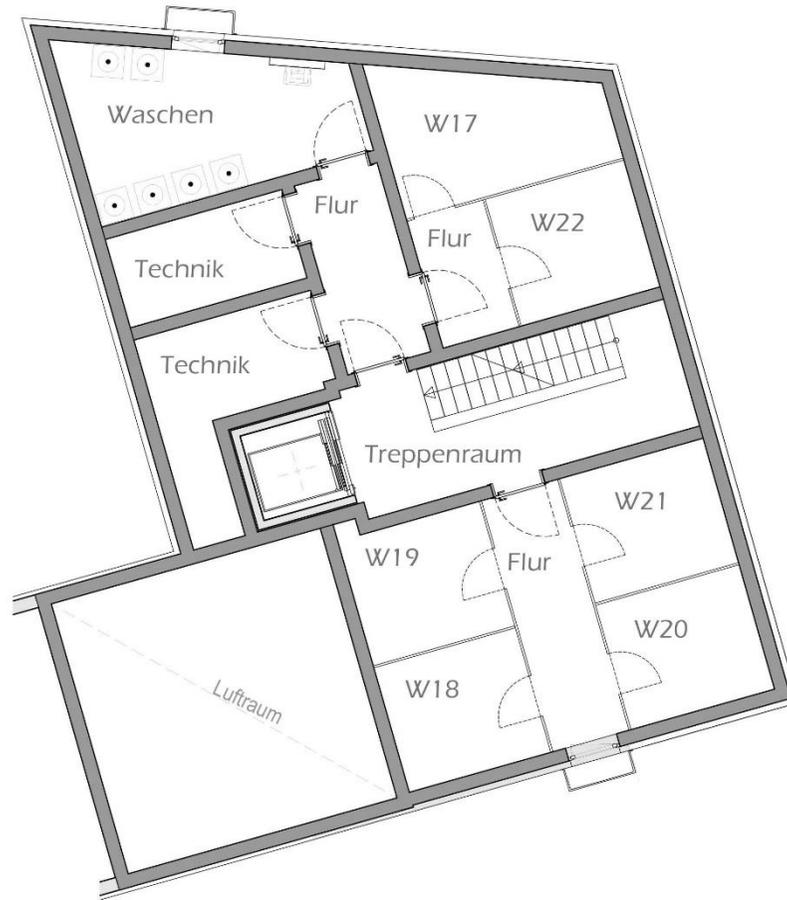
Diele	5,13 m <sup>2</sup>
Abstellen	0,81 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen Wohnen	30,58 m <sup>2</sup>
Bad	6,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,15 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,38 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht 4,48 m <sup>2</sup> zu 50 %	2,24 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>63,71 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 34 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>726.000 €</b>





Unverbindliche Illustration - Wohnung 21 - VERKAUFT

# HAUS 3 KELLER





Unverbindliche Illustration - Haus 4

# HAUS 4

## WOHNUNG 23

BARRIEREFREI

### ERDGESCHOSS

#### 3-ZIMMER-WOHNUNG

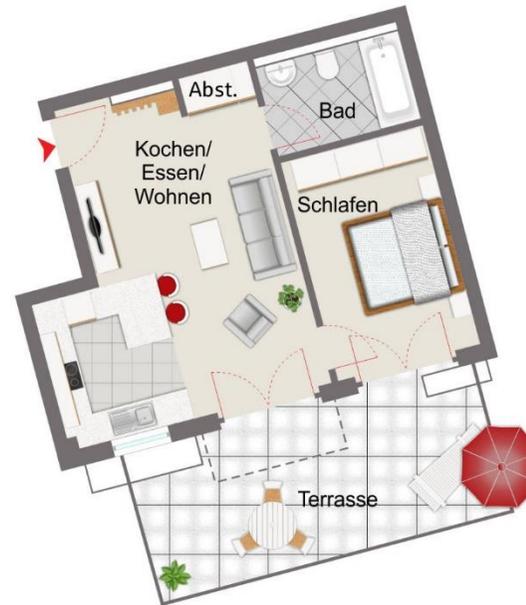
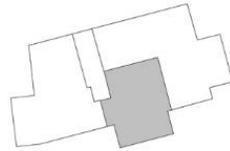
Diele	14,00 m <sup>2</sup>
Bad	9,33 m <sup>2</sup>
Kind	12,09 m <sup>2</sup>
WC	3,14 m <sup>2</sup>
Eltern	15,64 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	35,76 m <sup>2</sup>
Wohnen	
Abstellen	1,42 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,17 m <sup>2</sup>
12,68 m <sup>2</sup> zu 25 %	
Terrasse überdacht	2,96 m <sup>2</sup>
5,92 m <sup>2</sup> zu 50 %	
<b>Wohnfläche</b>	<b>97,51 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 122 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>1.115.000 €</b>



# HAUS 4 WOHNUNG 24

## ERDGESCHOSS 2-ZIMMER-WOHNUNG

Kochen/Essen Wohnen	27,41 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,02 m <sup>2</sup>
Bad	5,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,49 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,40 m <sup>2</sup>
13,61 m <sup>2</sup> zu 25 %	
Terrasse überdacht	3,69 m <sup>2</sup>
7,38 m <sup>2</sup> zu 50 %	
<b>Wohnfläche</b>	<b>53,39 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 31 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>613.000 €</b>



# HAUS 4

## WOHNUNG 26

BARRIEREFREI

### OBERGESCHOSS

### 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	14,03 m <sup>2</sup>
Bad	9,33 m <sup>2</sup>
Kind	12,11 m <sup>2</sup>
WC	3,14 m <sup>2</sup>
Eltern	15,68 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	35,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	
Abstellen	1,39 m <sup>2</sup>
Balkon	2,97 m <sup>2</sup>
5,94 m <sup>2</sup> zu 50 %	
<b>Wohnfläche</b>	<b>94,47 m<sup>2</sup></b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>1.051.000 €</b>



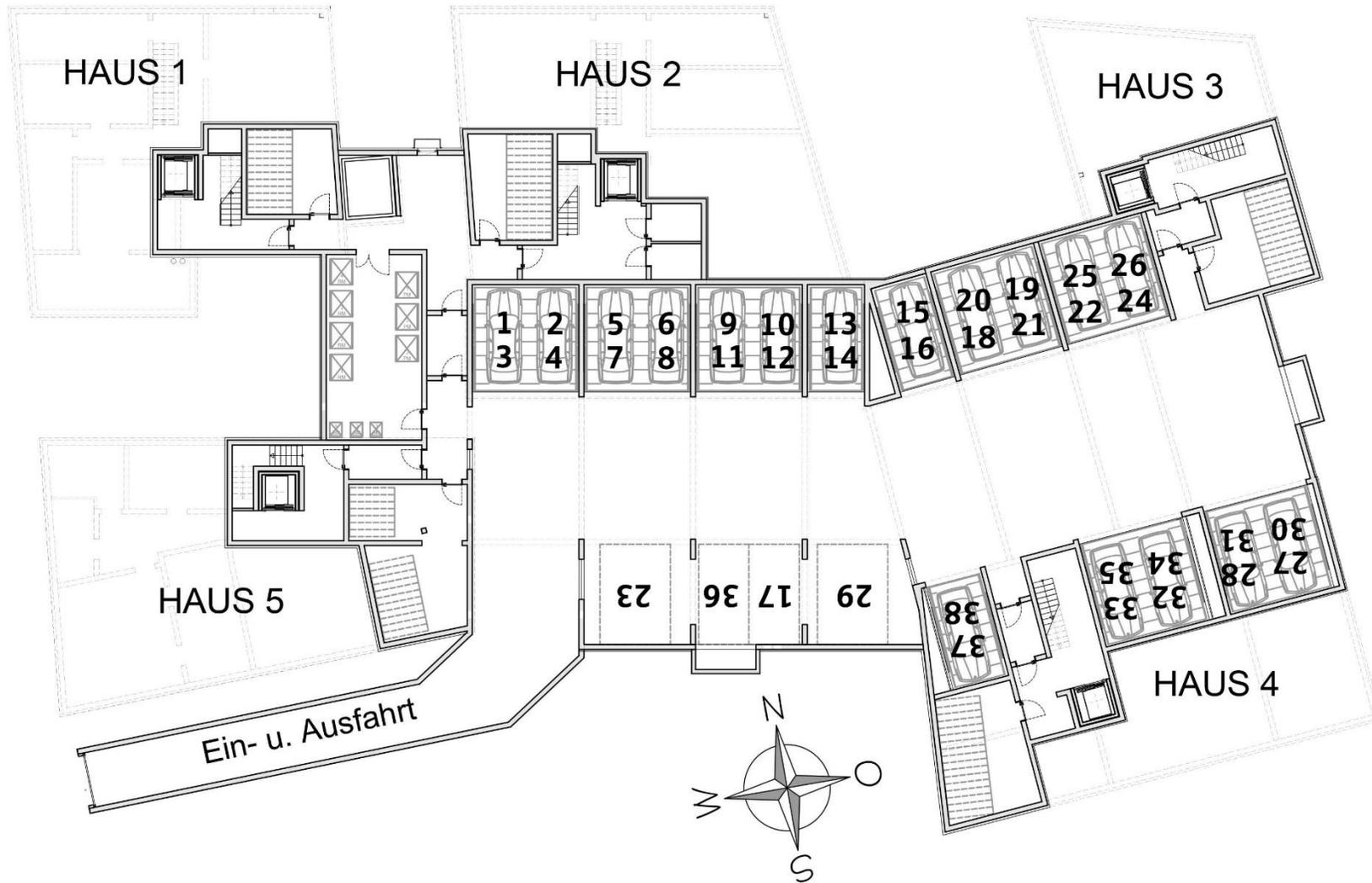
# HAUS 4 KELLER





Unverbindliche Illustration - Haus 5

# TIEFGARAGE



# PREISLISTE

Haus	Wohnung	Zimmer	Lage	Wohnfläche ca.	Extras	Kaufpreis
1	1	3	Erdgeschoss	83,33 m <sup>2</sup>	2 Terrassen, Garten	952.000 €
	2	3	Erdgeschoss	84,78 m <sup>2</sup>	2 Terrassen, Garten	968.000 €
	3	1	Obergeschoss	36,51 m <sup>2</sup>	Balkon, barrierefrei	408.000 €
	6	1	Obergeschoss	39,76 m <sup>2</sup>	Balkon, barrierefrei	442.000 €
	7	2	Dachgeschoss	51,67 m <sup>2</sup>	Balkon, barrierefrei	574.000 €
2	9	3	Erdgeschoss	110,15 m <sup>2</sup>	2 Terrassen, Garten, barrierefrei	1.254.000 €
	10	3	Erdgeschoss	99,97 m <sup>2</sup>	2 Terrassen, Garten, barrierefrei	1.141.000 €
	11	1	Obergeschoss	41,93 m <sup>2</sup>	Balkon, barrierefrei	468.000 €
	14	1	Obergeschoss	41,04 m <sup>2</sup>	Balkon, barrierefrei	456.000 €
3	17	3	Erdgeschoss	103,34 m <sup>2</sup>	Terrasse, Garten, barrierefrei	1.174.000 €
	18	2	Erdgeschoss	63,71 m <sup>2</sup>	Terrasse, Garten	726.000 €
4	23	3	Erdgeschoss	97,51 m <sup>2</sup>	Terrasse, Garten, barrierefrei	1.115.000 €
	24	2	Erdgeschoss	53,39 m <sup>2</sup>	Terrasse, Garten	613.000 €
	26	3	Obergeschoss	94,47 m <sup>2</sup>	Balkon, barrierefrei	1.051.000 €

Duplex-Stellplatz je 28.000 €  
 Tiefgaragenstellplatz je 33.000 €

OHNE KÄUFERPROVISON

# DER BAUTRÄGER

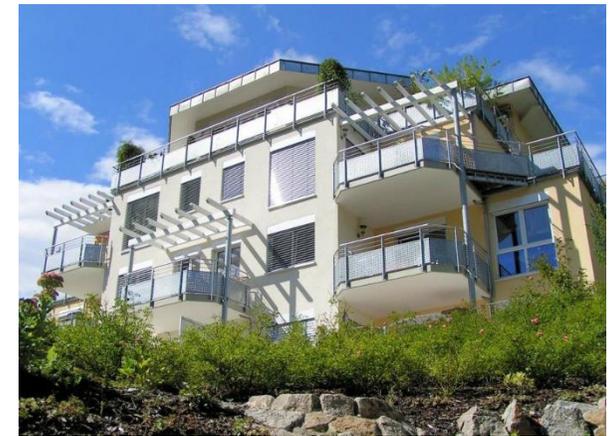
Die **Objekt Wohnen 1** wurde 2015 gegründet.  
GmbH & Co. KG

Die Gesellschafter sind Michael Mühleck und Ralph Donnermann.  
Beide bringen jahrzehntelange Erfahrungen aus dem Bauträgergeschäft mit.

Überzeugen Sie sich von der Kompetenz und besuchen Sie die Homepage: [www.donnermann-und-partner.de](http://www.donnermann-und-partner.de)

Freuen Sie sich auf einen kompetenten Partner, der für Sie Ihr neues Zuhause zuverlässig und mit Begeisterung baut.

## Referenzobjekte



# HINWEISE

Fertigstellung geplant: 31.12.2024

Fertigstellung garantiert: 31.03.2025

Ein Objekt der

**Objekt Wohnen 1**  
GmbH & Co. KG

Die Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten!

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter: <http://www.sparkassen-immo.de/ueber-uns/dienstleistungs-informationspflichten-verordnung.html>

Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft widersprechen können.

**Sparkasse Dachau – Wir sind IHR Makler!**

# KONTAKT

OBJEKT 010557

Ihre Ansprechpartner:



Reinhard Rudert  
08131 73-1461



Johannes Geißler  
08131 73-1283

Sparkasse Dachau  
Immobilienabteilung

[immobilien@sparkasse-dachau.de](mailto:immobilien@sparkasse-dachau.de)  
[www.sparkasse-dachau.de](http://www.sparkasse-dachau.de)

**Sie brauchen eine individuelle Lösung – vor allem bei der Finanzierung – mit uns können Sie rechnen!**

 **Sparkasse  
Dachau**

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**