

BUCHDORF

HGS 12



GRUSSWORT

In unserer Familie, über drei Generationen hinweg, haben wir stets unsere Leidenschaft und Hingabe für die Planung und Realisierung von schlüsselfertigen, äußerst effizienten und nachhaltigen Immobilien gepflegt. Diese 50-jährige Reise hat uns zu weit mehr als nur einem herkömmlichen Bauunternehmen oder einem Bauträger gemacht.

Unser Ziel ist es, mithilfe modernster und innovativster Baumaterialien Ihr persönliches Traumhaus zu schaffen – ein Zuhause, das nicht nur Ihre individuellen Bedürfnisse erfüllt, sondern auch langfristigen Wert und Stabilität bietet.

In den kommenden Abschnitten möchten wir Ihnen im Detail aufzeigen, wie es uns gelingt, dieses Ziel zu erreichen, und wie Sie als zukünftiger Eigentümer sich zurücklehnen und ein Rundum-Sorglos-Paket genießen können.

Wir laden Sie herzlich ein, mehr über unsere Leidenschaft, Expertise und die außergewöhnlichen Immobilienlösungen zu erfahren, die wir für Sie bereithalten.

Ihre Familie Kratz

INHALT

5

DAS PROJEKT

6

BAUWEISE & ENERGIEEFFIZIENZ

7

ÜBERSICHT

9

LAGE & UMGEBUNG

13

WOHNUNGEN (EG & 1. OG)

20

PENTHOUSES

24

AUSSTATTUNG

29

REFERENZEN







DAS PROJEKT.

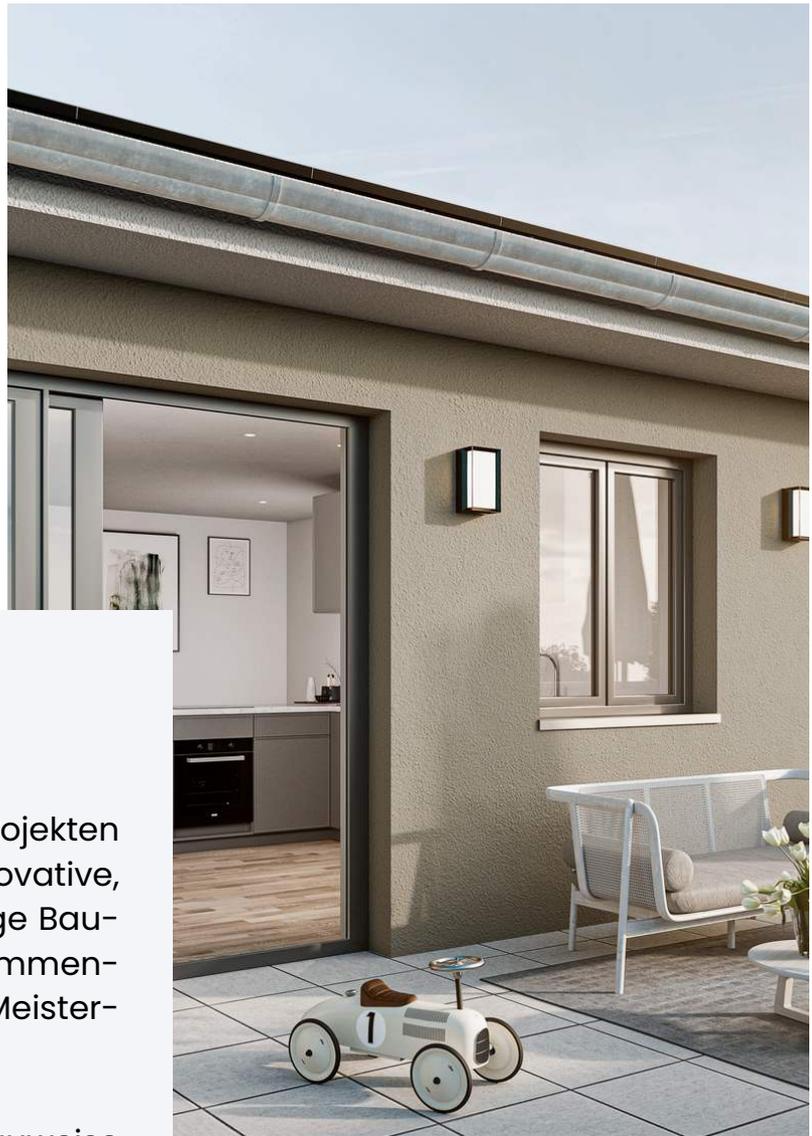
In der Herzog-Georg-Straße 12 in der Gemeinde Buchdorf entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus. Verteilt auf 3 Geschosse befinden sich 8 Wohneinheiten, die für jede Lebensphase konzipiert sind und einen zeitgemäßen, langlebigen Wohnkomfort bieten.

Die unterschiedlichen Grundrissoptionen sowie die gehobene Ausstattung lassen keine Wünsche unerfüllt: Es erwartet Sie ein offenes Wohnkonzept samt großzügigen Außenbereichen mit Blick in die Natur.

Durch die barrierefreie Bauweise sowie das Vorhandensein eines Aufzugs sind alle Wohneinheiten bis ins hohe Alter ein Ort zum Wohlfühlen und Zuhausesein.

Weitere Annehmlichkeiten wie eine Tiefgarage, Außenstellplätze, drei Kellerräume sowie ein Hausmeister stehen zur Verfügung.





BAUWEISE & ENERGIEEFFIZIENZ.

Wie bei all unseren Projekten setzen wir auf eine innovative, massive und wertbeständige Bauweise sowie eine Zusammenarbeit mit regionalen Meisterbetrieben.

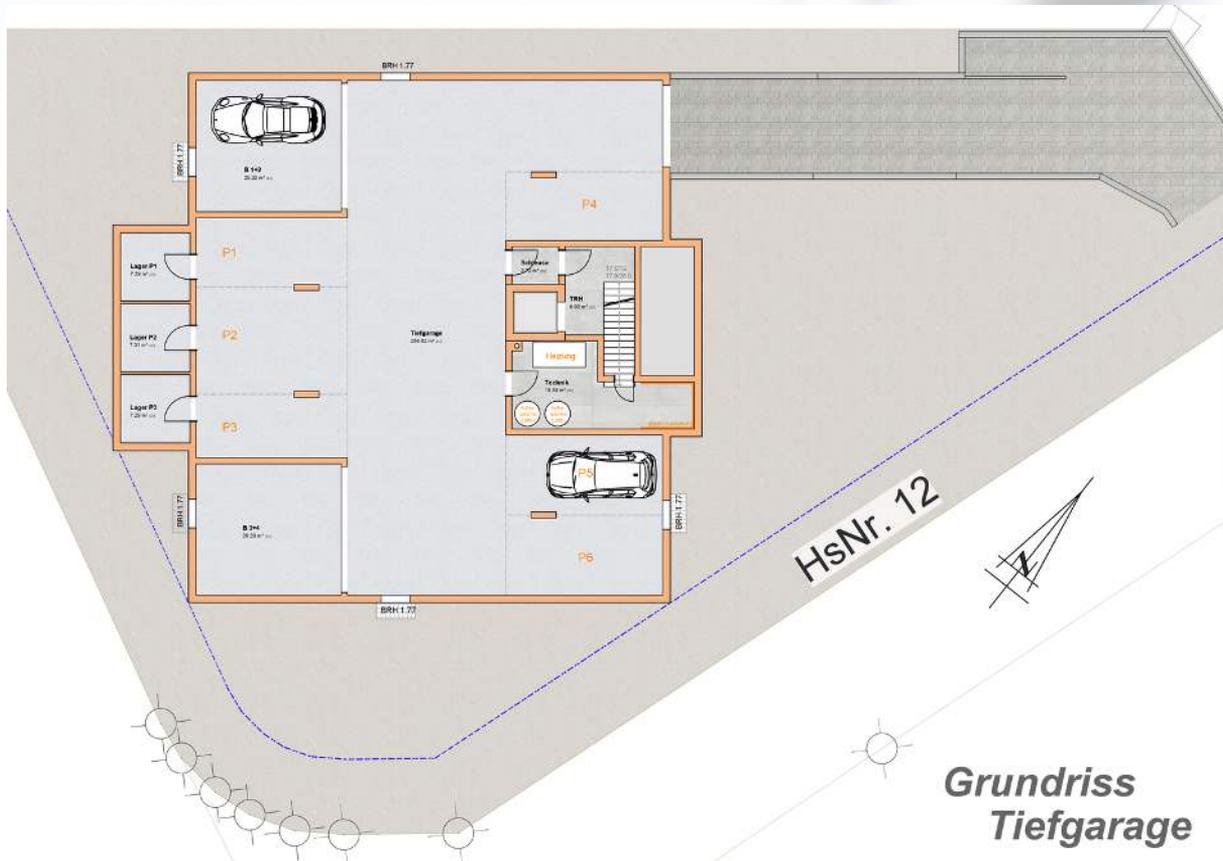
Eine monolithische Ziegelbauweise mit Natur-Perlit gefüllten Ziegeln ermöglicht eine besonders vorteilhafte Feuchtigkeits- und Wärmeregulierung des Gebäudes.

Der antibakterielle Kalkinnenputz trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Die Wohnanlage ist so konzipiert, dass sie modernsten Energieeffizienzstandards („KfW-Effizienzhaus 55“) gerecht wird. Damit stellen wir sicher, dass Sie von staatlichen Förderungsprogrammen profitieren. Diese sind in den Kaufpreisen bereits einkalkuliert.



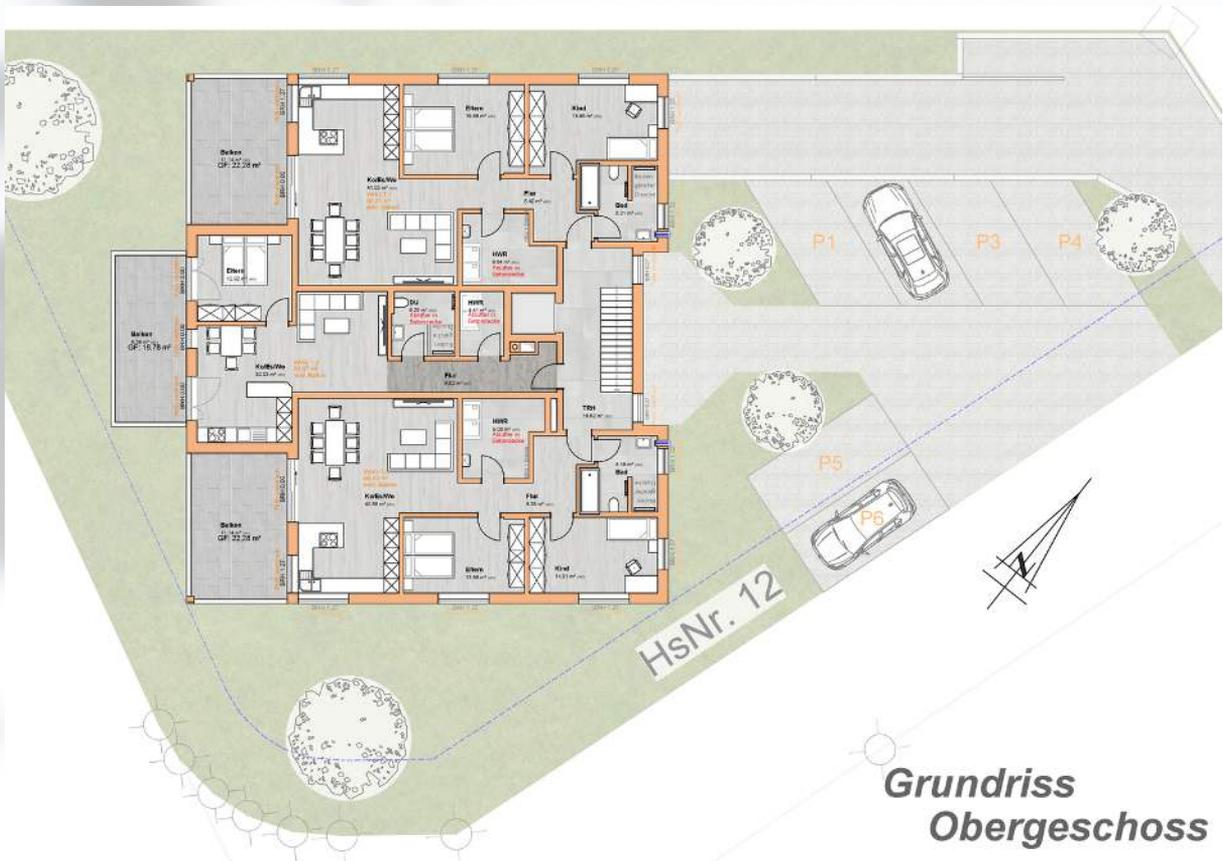
ÜBERSICHT



Grundriss
Tiefgarage



Grundriss
Erdgeschoss



**Grundriss
Obergeschoss**



**Grundriss
Penthaus**



DIE LAGE.

In der Gemeinde Buchdorf, eingebettet in malerische Landschaften, trifft Tradition auf Moderne:

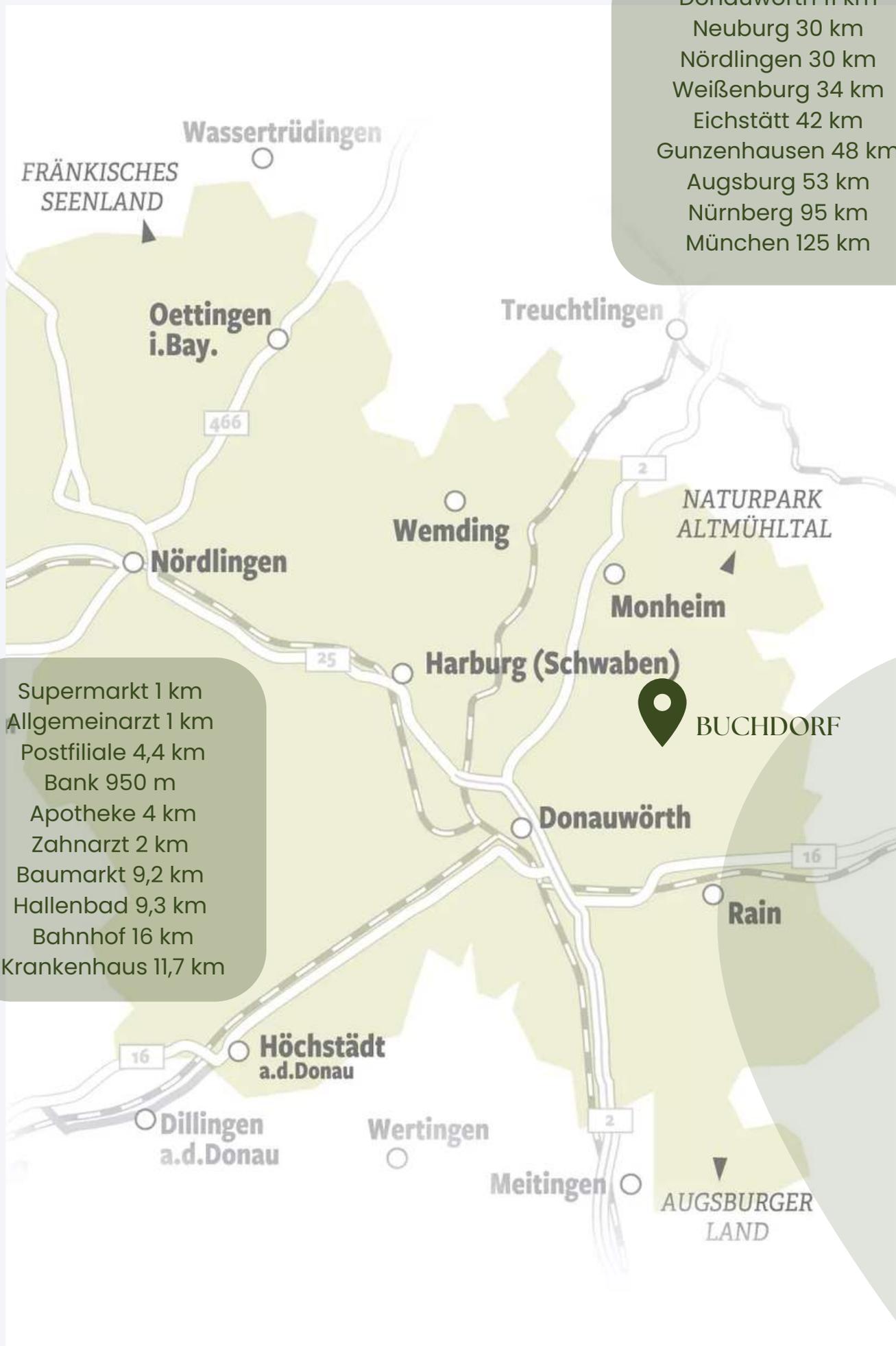
Gelegen im Herzen Bayerns profitiert Buchdorf von seiner Nähe zu größeren Städten wie Augsburg und Ingolstadt, während es dennoch seinen ländlichen Charakter bewahrt.

Die naturnahe Lage schafft eine entspannte Atmosphäre, die sich perfekt zum Leben und Wohlfühlen eignet.



EIN ORT, AN DEM
WIR ALT WERDEN
MÖCHTEN.





- Donauwörth 11 km
- Neuburg 30 km
- Nördlingen 30 km
- Weißenburg 34 km
- Eichstätt 42 km
- Gunzenhausen 48 km
- Augsburg 53 km
- Nürnberg 95 km
- München 125 km

- Supermarkt 1 km
- Allgemeinarzt 1 km
- Postfiliale 4,4 km
- Bank 950 m
- Apotheke 4 km
- Zahnarzt 2 km
- Baumarkt 9,2 km
- Hallenbad 9,3 km
- Bahnhof 16 km
- Krankenhaus 11,7 km

DIE UMGEBUNG.

In Ihrem direkten Umfeld finden Sie alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf vor Ihrer Haustüre:

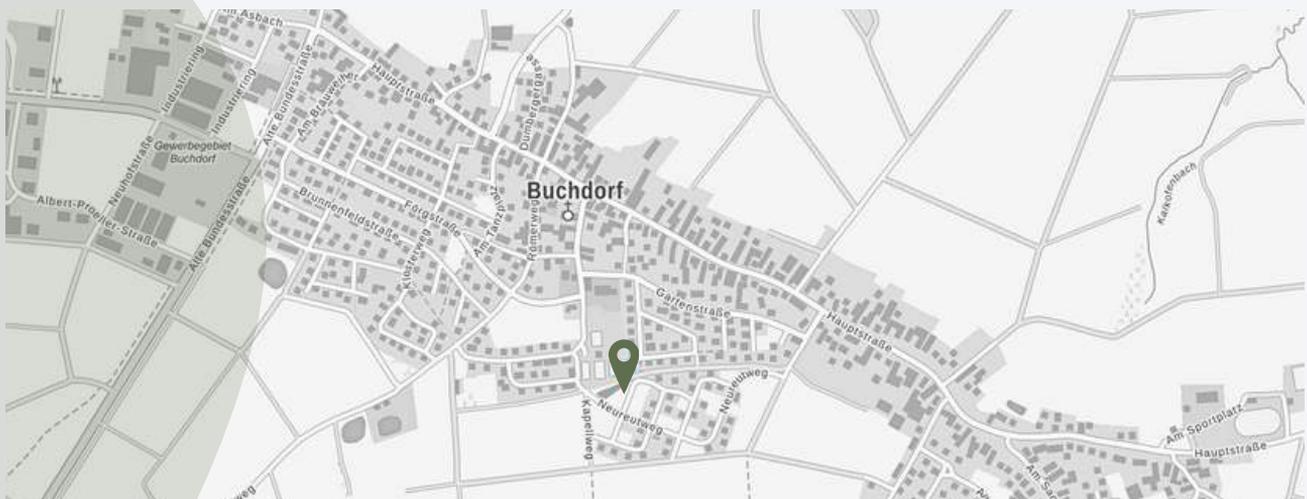
Im Ort ist die Lebensmittelversorgung durch Fachbetriebe und Lebensmittelgeschäfte sichergestellt. Landwirtschaftliche Direktvermarkter ergänzen das Angebot. Weitere Groß- und Supermärkte, Fachgeschäfte für Bekleidung und Gebrauchsartikel sowie Fitnessstudios finden sich im nahen Umkreis von Buchdorf.

In Buchdorf steht ein hervorragend ausgestattetes Ärztehaus direkt vor Ort zur Verfügung. Des Weiteren finden Sie eine Zahnarztpraxis in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus erreichen Sie in nur wenigen Minuten Fahrzeit zahlreiche weitere Arztpraxen und Apotheken in den benachbarten

Gemeinden. Ihre Gesundheit ist in dieser Region bestens versorgt.

Für Familien ist Buchdorf ein idealer Ausgangspunkt: Eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen wie eine Mittelschule, Realschule, Gymnasium und Fachoberschule erreichen Sie nach einer kurzen Fahrtzeit von ca. 15 Minuten.

Das naturnahe Wohnen in Buchdorf eröffnet Ihnen sämtliche Möglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung: Die umliegenden Erholungsgebiete Naturpark Altmühl, Donau-Ries oder das Fränkische Seenland laden zum Wandern, Radfahren, Spaziergehen, Baden und zum Wassersport ein.



Die gute Verkehrsanbindung zu namhaften Unternehmen in der Region macht Buchdorf auch für Pendler zu einem attraktiven Standort: Die Autobahnen A8 und A9 sind schnell zu erreichen. Für diejenigen, die den öffentlichen Nahverkehr bevorzugen, stehen regelmäßige Busverbindungen zur Verfügung.

Damit ist Buchdorf in jedem Alter ein attraktiver Standort für Ihren Lebensmittelpunkt und Ihr zukünftiges Zuhause.



ERDGESCHOSS

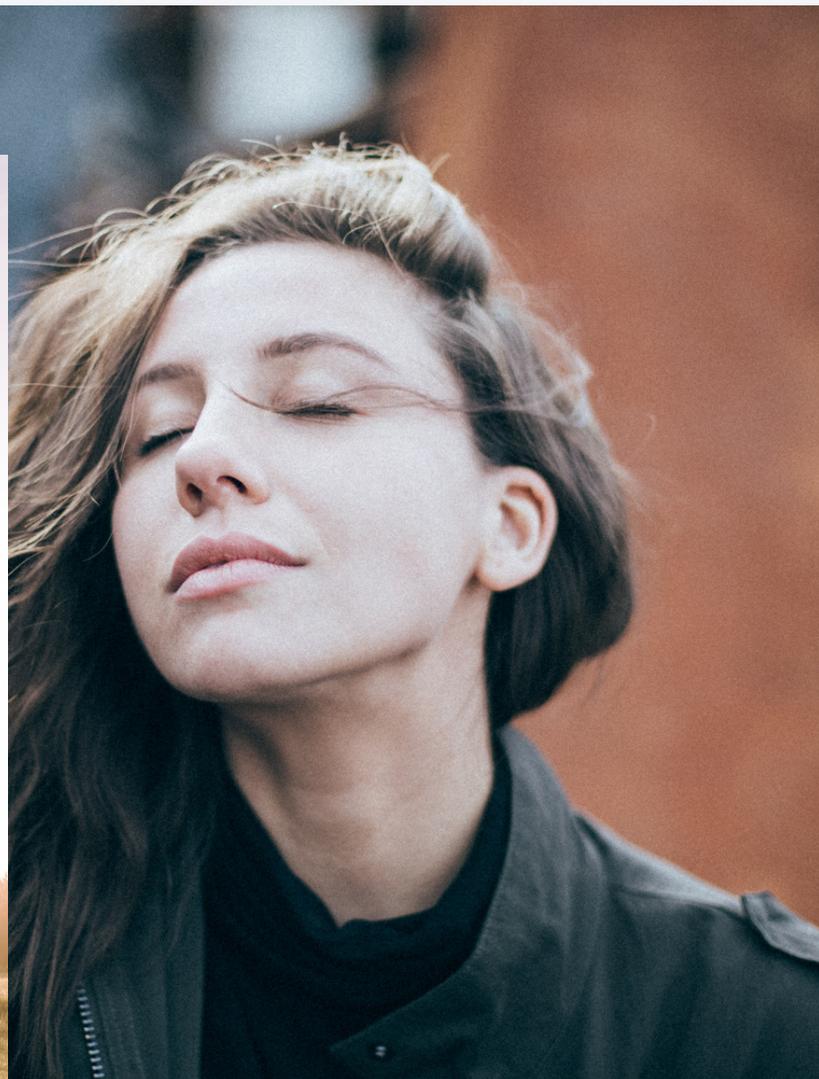
Im Erdgeschoss befinden sich drei Wohnungen, darunter zwei fast baugleiche 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zur privaten Terrasse.



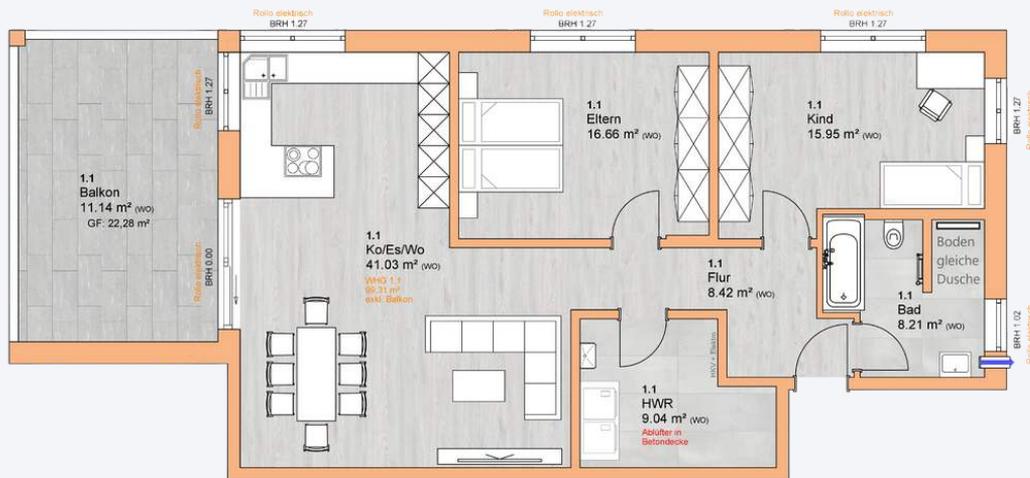
OBERGESCHOSS

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss sind baugleich mit den Wohnungen im Erdgeschoss. Statt einer Terrasse verfügen diese über einen Balkon (2-Zimmer-Wohnung) bzw. eine überdachte Loggia (3-Zimmer-Wohnungen).

WIR GENIEßEN
DIE RUHE UND DIE
NATUR VOR DER
HAUSTÜR.

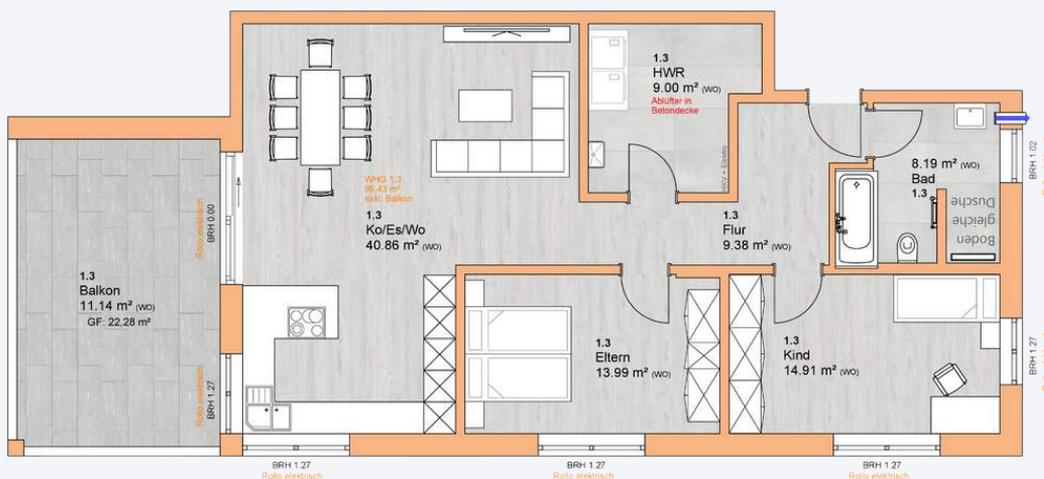


TYP 1 – 110 QM – 3 ZIMMER



- Großzügiger Wohn- und Ess-Bereich mit offener Küche
- Elternschlafzimmer
- 1 weiterer Raum, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Terrasse (EG) bzw. Loggia (1. OG)

TYP 3 – 107 QM – 3 ZIMMER



- Großzügiger Wohn- und Ess-Bereich mit offener Küche
- Elternschlafzimmer
- 1 weiterer Raum, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Terrasse (EG) bzw. Loggia (1. OG)

HIER BIN ICH ZUHAUSE...



TYP 2 – 74 QM - 2 ZIMMER



- Großzügiger Wohn- und Ess-Bereich mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Bad mit bodengleicher Dusche
- Terrasse (EG) bzw. Balkon (1. OG) mit zweifachem Zugang vom Wohn- und Schlafbereich

... UND DAS BLEIBE
ICH AUCH.





PENTHOUSES

Die beiden Wohnungen im obersten Geschoss (2. OG) verfügen jeweils über eine großzügige Dachterrasse. Hier können Sie Ihre Seele mit Blick auf die umliegende Landschaft baumeln lassen – ob mit der Familie am Frühstückstisch oder bei lauen Sommerabenden mit Freunden.



PENTHOUSES

PH1 – 105 QM – 2 ZIMMER

- Großzügiger Wohn- und Ess-Bereich mit offener Küche
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Dachterrasse



PH2 – 145 QM – 4 ZIMMER



- Großzügiger Wohn- und Ess-Bereich mit offener Küche
- Schlafzimmer mit Ankleide
- 2 weitere Räume, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Großes Familienbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Separates Bad mit WC und bodengleicher Dusche
- Dachterrasse





AUSSTATTUNG

Unsere Immobilien verfügen über eine gehobene Ausstattung. Dazu zählen unter anderem:

- Tiefgarage
- Aufzug
- Elektrische Rollläden
- Dezentrale feuchtegesteuerte Lüfter in den Hauswirtschaftsräumen und Bädern
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Gehobene Elektroausstattung, unter anderem mit:
 - Bewegungsmelder in der Garage
 - Flächenbündige Deckenspots

Für weitere Informationen sprechen Sie uns gerne an.

AUFZUG & TIEFGARAGE.

Das Schleppen von Einkäufen, der Sportausrüstung oder dem Kinderwagen gehört in Ihrem neuen Zuhause der Vergangenheit an.

Unser modernes Bauprojekt bietet nicht nur stilvolles Wohnen, sondern auch den Luxus eines eigenen Aufzugs und einer Tiefgarage, wodurch Ihr Alltag wesentlich praktischer gestaltet wird. Durch den Komfort stellen wir sicher, auch für bewegungseingeschränkte Personen ein Zuhause zum Wohlfühlen zu erschaffen. Alle Etagen verfügen deshalb über eine Anbindung zum Aufzug, sodass jederzeit ein müheloser Zugang zu allen Etagen möglich ist.





1



3



BADEZIMMER.

Auszug aus unserer gehobenen Badausstattung:

1: Tecedrainline Ablaufrinne mit Designrost

Steel II in Edelstahl poliert

2: Format Design Kopfbrause 30cm, Chrom

Format Wand-Brausearm 40 cm, Chrom

3: Format Design Wand-Tiefspülklosett

spülrandlos, unsichtbare Befestigung, weiß

4: Forum Badmöbel – Set z. B. Eiche oder Anthrazit hochglänzend

Für weitere Informationen zu Ihrer persönlichen Bemusterung sprechen Sie uns gerne an.





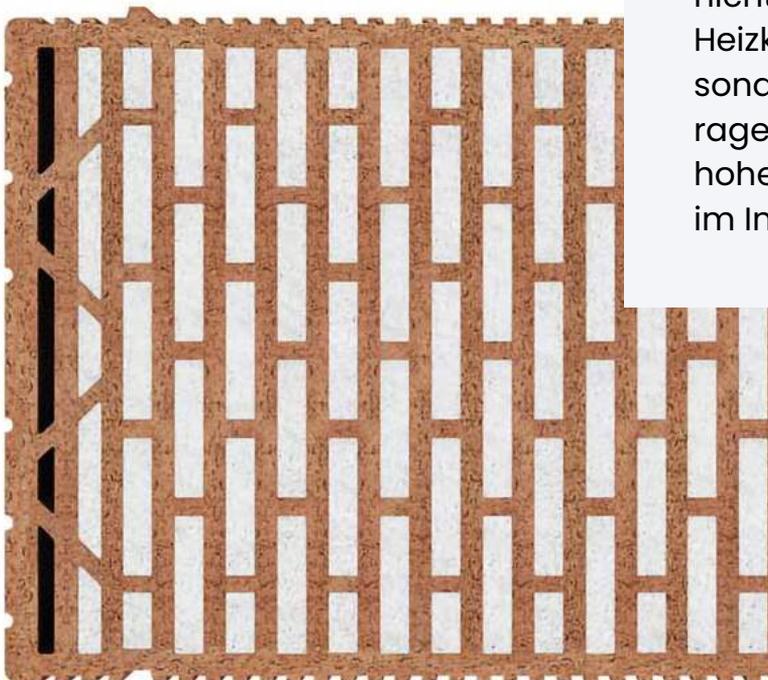
NACHHALTIGKEIT.

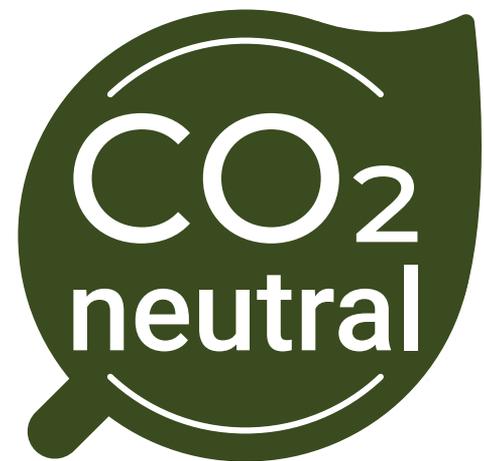
Der Mauerziegel wird mit Naturperlit gefüllt, welches aus Vulkangestein hergestellt wird. Durch vulkanische Aktivitäten sorgt die Natur selbst für Nachschub, daher wird Perlit auch als nachwachsender Rohstoff bezeichnet.

Der Wandbaustein erfüllt nicht nur höchste Ansprüche an den Schall- und Wärmeschutz, sondern wird, wie vom TÜV Nord zertifiziert, sogar klimaneutral hergestellt.

Das Perlitgestein hat aufgrund seiner Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit die Auszeichnung „Blauer Engel“ erhalten.

Der Primärenergiebedarf der Immobilie ist laut aktuellster Berechnungen des Energieberaters niedriger als vom Gesetzgeber gefordert. Dies sorgt nicht nur für eine Reduktion von Heizkosten und Umweltbelastung, sondern auch für ein hervorragendes Raumgefühl durch hohe Oberflächentemperaturen im Innenbereich.





HEIZUNG.

Fröling bietet mit der ausgeklügelten und vollautomatischen Funktionsweise des Fröling Pelletskessel den perfekten Komfort.

Die Beheizung der Wohnungen findet über eine Fussbodenheizung statt, das Warmwasser wird zentral in der Heizzentrale mit einer Frischwasserstation erzeugt.

Vorteile:

- Nachhaltiger und nachwachsender Rohstoff
- Niedriger Energieverbrauch
- CO₂-neutrales Heizen
- Für Heizung und Warmwasser geeignet



REFERENZENZEN

DAHAM SEI

26 Wohneinheiten in Absberg am Brombachsee mit Option zu Betreutem Wohnen (Wohnen PLUS).

2023



MB27 + DW 1 MONHEIM

8 Eigentumswohnungen in gehobener Ausstattung.

2021



ML37 MONHEIM

6 barrierefreie Eigentumswohnungen.

2020



JK9 BUCHDORF

4 moderne Eigentumswohnungen.

2019





Die Kratz Immobilien GmbH & Co. KG stellt eine Ergänzung zur Kratz Bau GmbH dar. Die Kratz Bau GmbH hat bereits über 250 schlüsselfertige Einfamilienhäuser in der Region erstellt und kann sich auf einen großen Erfahrungsschatz berufen. Um unsere Kunden in noch höherem Maße zu begeistern und ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden, erweitert die Kratz Immobilien GmbH & Co. KG ihr vielfältiges Dienstleistungsportfolio. Dies umfasst nun nicht nur den Bau schlüsselfertiger Gewerbeimmobilien, sondern auch die Planung und Realisierung von exklusiven Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus übernehmen wir die umfassende Vermarktung dieser Immobilienprojekte, um unseren Kunden ein nahtloses Rundum-Erlebnis zu bieten.

Impressum

Kratz Immobilien GmbH & Co. KG; Geschäftsführer
Andreas Kratz, Beate Kratz, Christian Kratz;
Hauptstraße 46, 86700 Otting

Kontakt

Tel. 09092 52 82
info@kratz-immobilien.com
www.kratz-immobilien.com

Datenschutz

Ausführliche Informationen zum
Datenschutz finden Sie unter
www.kratz-immobilien.com/datenschutzerklaerung.

Kaufpreisabwicklung

Die Abwicklung des Kaufpreises erfolgt über ein zweckgebundenes Baukonto. Eine sichere Abwicklung ist somit garantiert. Die Kaufpreistraten werden nach Baufortschritt (§ 34c Makler-Bauträgerverordnung) fällig. Die einzelnen Kaufpreistraten werden bei Eintreten der Fälligkeit vom Bauträger angefordert.

Haftungs- und Anlage-Vorbehalte

Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend, spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand, die Grundrisse sind nicht zur Maßabnahme geeignet. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung können von der Darstellung abweichen.

Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne sowie die Teilungserklärung samt Baubeschreibung und beigefügten Plänen.

Stand Oktober 2023



KRATZ
IMMOBILIEN GmbH & Co. KG