



**WILLIBALDER
ENSEMBLE**



LEBEN IN **KLEINHADERN** - WILLIBALDSTRASSE

Die Grüntöne der Natur sind die vertrautesten Farben für das menschliche Auge. Deswegen entspannen wir uns in einer grünen Umgebung in kürzester Zeit. Der Herzschlag wird langsamer, die Atmung wird unmerklich ruhiger. Was kann schöner sein, als umgeben von Grün in einem wunderschönen Ensemble und doch ganz nah am Kern einer pulsierenden Metropole zu wohnen?

W
WILLIBALDER
 ENSEMBLE



Wo Wohnen wirklich Freude macht

Dieses satte Grün kennt man eigentlich nur vom Land. Im Urlaub nimmt man es hin und wieder so richtig wahr. Wenn dieses Grün das Zuhause umgibt, dann wundert man sich schon bald, wie man ohne hatte leben können. Hier wohnen Sie mit dem Gefühl, genau am richtigen Platz zu sein. Verbunden mit einem Ort, einer Umgebung, die Kraft und Ruhe spendet. Jeden Morgen gehen Sie tiefenentspannt hinaus in die Welt. Oder bleiben auch gerne einfach mal zu Hause. Der Namenspatron der Straße und dieses besonderen Ensembles ist der heilige Willibald. Er stammte aus Wessex im Süden Englands. Die Affinität zu wunderschönen Gärten hat er wohl mit hierher gebracht.

Willibalder Ensemble – jeder hat seinen besonderen Zugang ins Grüne

Gartenanteile, Balkone, (Dach-)Terrassen sind Verbindungsbrücken hinaus. Doch diese machen nur wirklich Freude, wenn auch das Innere besonders gut ist. Eine grundsätzliche Bauweise, bei der die Bezeichnung „echte Wertarbeit“ wirklich angebracht ist. Eine Raumaufteilung, die in Vollendung den Ansprüchen und Wünschen der Bewohner gerecht wird. Und ein ruhiges Umfeld, das die Entfaltung dieser Stärken ungestört zulässt.

- Mehrfamilienhäuser mit insgesamt **22** Wohnungen
- Von **ca. 47 m² bis ca. 125 m²** Wohnfläche
- Hochwertiges **Eichenparkett**
- **Fußbodenheizung**
- Moderne Badausstattung mit **Markenkeramik**
- Elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- 3-fach verglaste Kunststoffenster
- **Lüftungsanlage** mit Wärmerückgewinnung
- **Gute Verbindung** von Großstadt und grünen Oasen
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Gärten, Balkone, Terrassen und Dachterrassen

Wohnung	Etage	Zimmer	Blk./Terr.*	Wohnfläche**	Nutzfläche
01	UG/EG	1-2	Gartenanteil ca. 50 m²	61,19 m²	83,28 m²
02	EG	2	Gartenanteil ca. 130 m²	55,30 m²	62,83 m²
03	UG/EG	2	Gartenanteil ca. 200 m²	86,30 m²	122,81 m²
04	OG	1-2	Balkon	46,05 m²	49,36 m²
05	OG	2	Balkon	51,70 m²	55,63 m²
06	OG	2	Balkon	55,70 m²	58,95 m²
07	DG/Galerie	3-4	Balkon/Terrasse	100,90 m²	120,13 m²
08	DG/Galerie	2-3	Balkon/Terrasse	62,94 m²	73,76 m²
09	UG/EG/OG	3	Gartenanteil ca. 90 m²	124,81 m²	161,35 m²
10	UG/EG	1-2	Gartenanteil ca. 30 m²	67,64 m²	94,79 m²
11	EG	2	Gartenanteil ca. 80 m²	64,67 m²	72,27 m²
12	EG	2	Gartenanteil ca. 80 m²	64,67 m²	72,27 m²
13	EG	1-2	Gartenanteil ca. 40 m²	48,42 m²	53,84 m²
14	UG/EG/OG	3	Gartenanteil ca. 300 m²	118,85 m²	149,38 m²
15	OG	1-2	Balkon	46,67 m²	50,04 m²
16	OG	2	Balkon	61,09 m²	65,10 m²
17	OG	2	Balkon	61,09 m²	65,10 m²
18	OG	1-2	Balkon	46,49 m²	49,86 m²
19	DG/Galerie	3-4	Balkon/Terrasse	106,13 m²	121,15 m²
20	DG/Galerie	2-3	Dachterrasse	62,24 m²	70,33 m²
21	DG/Galerie	2-3	Dachterrasse	62,24 m²	70,33 m²
22	DG/Galerie	3-4	Balkon/Terrasse	105,90 m²	120,97 m²

Circaangaben // * Balkone und Terrassen werden zu je 50 % auf die Wohnfläche angerechnet. //

** Wohnfläche inklusive Balkon-/Terrassenanteil (50 %).

HAUS 1 | Levkojenstraße

LEVKOJENSTRASSE



Worin Kleinhadern ganz groß ist

Kleinhadern ist der nordöstliche Teil des 20. Münchner Bezirkes Hadern. Die Unterteilung in Groß- und Kleinhadern ist historisch bedingt. Das heutige Kleinhadern war ursprünglich ein Bauerndorf, das zum Kloster Schäftlarn gehörte. Der größere Teil von Hadern war dem Kloster Benediktbeuern zugeschrieben. So bekam bei der Zusammenführung das ehemalige Bauerndorf den Titel Kleinhadern. Was aber nichts über die wahre Größe dieses Viertels aussagt, im Gegenteil.

Hauptsächlich **frei stehende Familienhäuser** geben Kleinhadern eine **angenehme Beschaulichkeit**, die an die bäuerlich-dörflichen Wurzeln erinnert. So manch gestandener Baum hier schon die Zeiten noch erlebt, als in Kleinhadern noch Kühe grasten und Kartoffeln geerntet wurden. (Aus denen lange der berühmte Haderner Schnaps gebrannt wurde.) So ist Kleinhadern heute eine **wunderbar entspannte Wohngegend**, die keine Wünsche an **moderne Infrastruktur** offenlässt.

Alles für den **täglichen Bedarf**, hervorragende **medizinische Versorgung** (auch durch die Nähe zum größten Klinikum Münchens in Großhadern) und viele Möglichkeiten der Kinderbetreuung sind hier an einem ruhigen Flecken vereint. **Sympathische kleine Geschäfte** reihen sich am **Hönigschmiedplatz** aneinander und bilden das örtliche Zentrum. Hier

findet sich alles, was das Herz begehrt. Und wenn einen die Sehnsucht nach Stadtleben packt, ist die Münchner Innenstadt gar nicht weit weg.

Das ist eine weitere Stärke Kleinhaderns: Egal ob mit dem eigenen Pkw oder den öffentlichen Verkehrsmitteln, **zum Marienplatz braucht man weniger als eine halbe Stunde!**

Ein ganz erstaunliches Bauwerk versinnbildlicht sehr gut den Charakter Kleinhaderns. Der unter Denkmalschutz stehende **Stürzerhof** ist das letzte gänzlich erhaltene Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert. Hier wurde **Joseph Pschorr** geboren, der einmal vielen Menschen mit seinem Bier Freude bereiten sollte. Heute wird der Stürzerhof als Veranstaltungsort für Kulturevents und Ausstellungen genutzt. Demnächst soll eine moderne Brauerei dazukommen. Wie beim ganzen Stadtteil ist hier der Erhalt des Alten neben dem Komfort und den Innovationen von heute charmant geglückt.

Zu den heutigen Annehmlichkeiten gehört auch eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die nahe gelegene **A 96**. In Kleinhadern wird also Lebensqualität wirklich großgeschrieben.

ANBINDUNG

Bus	ca. 114 m		ca. 3 Min.
U-Bahn-Haltestelle Laimer Platz	ca. 2 km		ca. 7 Min.
München-City, Marienplatz	ca. 7,8 km		ca. 30 Min.
Flughafen	ca. 50 km		ca. 40 Min.
Autobahn	ca. 2,3 km		ca. 4 Min.

TÄGLICHER BEDARF

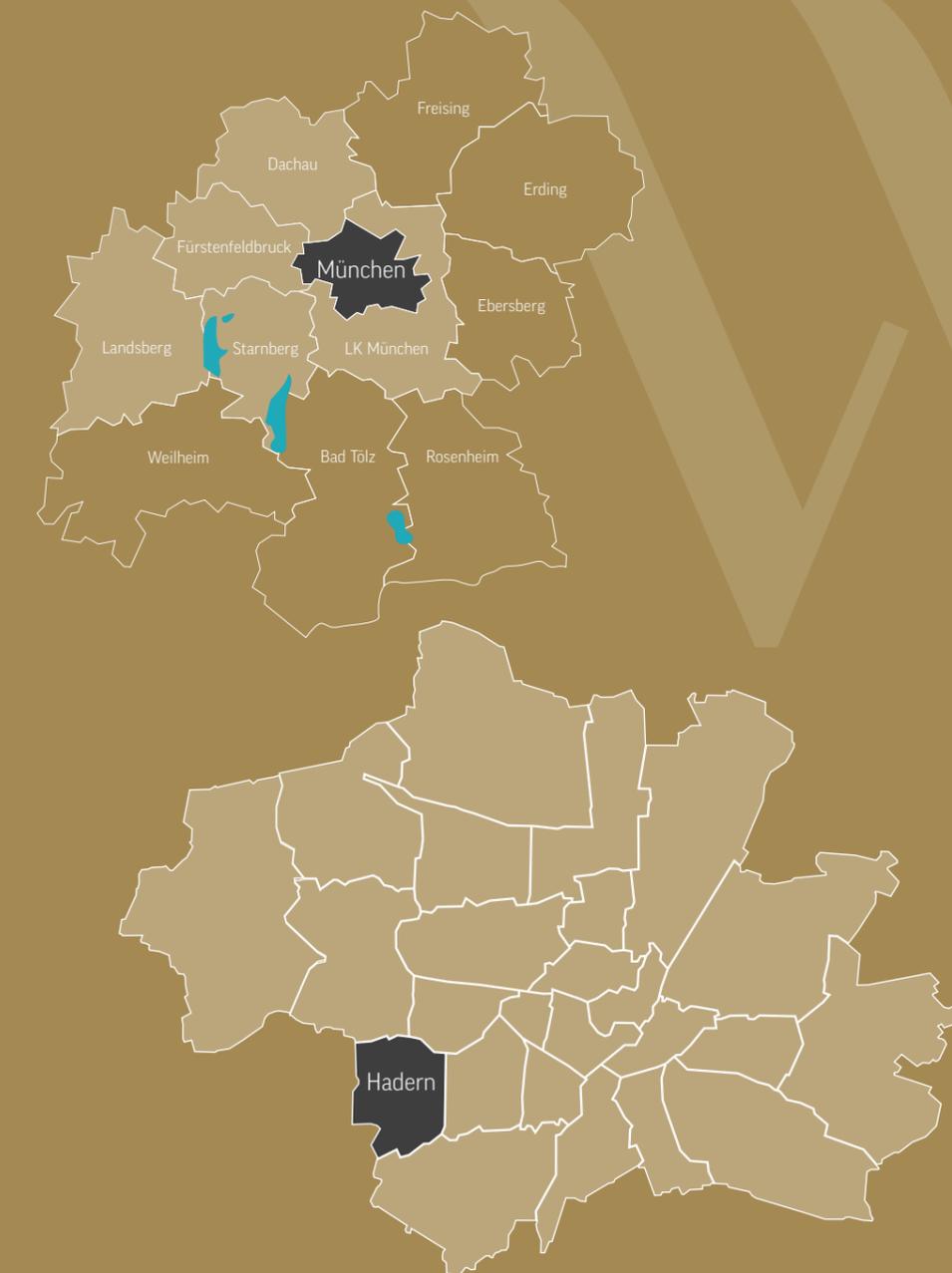
Einkaufen am Hönigschmiedplatz	ca. 500 m		ca. 6 Min.
Apotheke	ca. 450 m		ca. 5 Min.
Praktische Ärzte	ca. 290 m		ca. 4 Min.

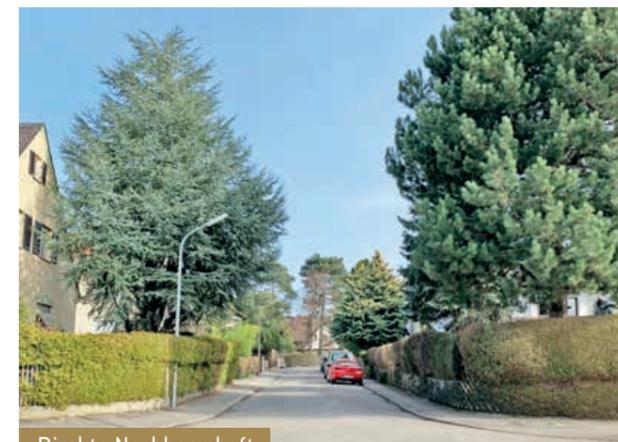
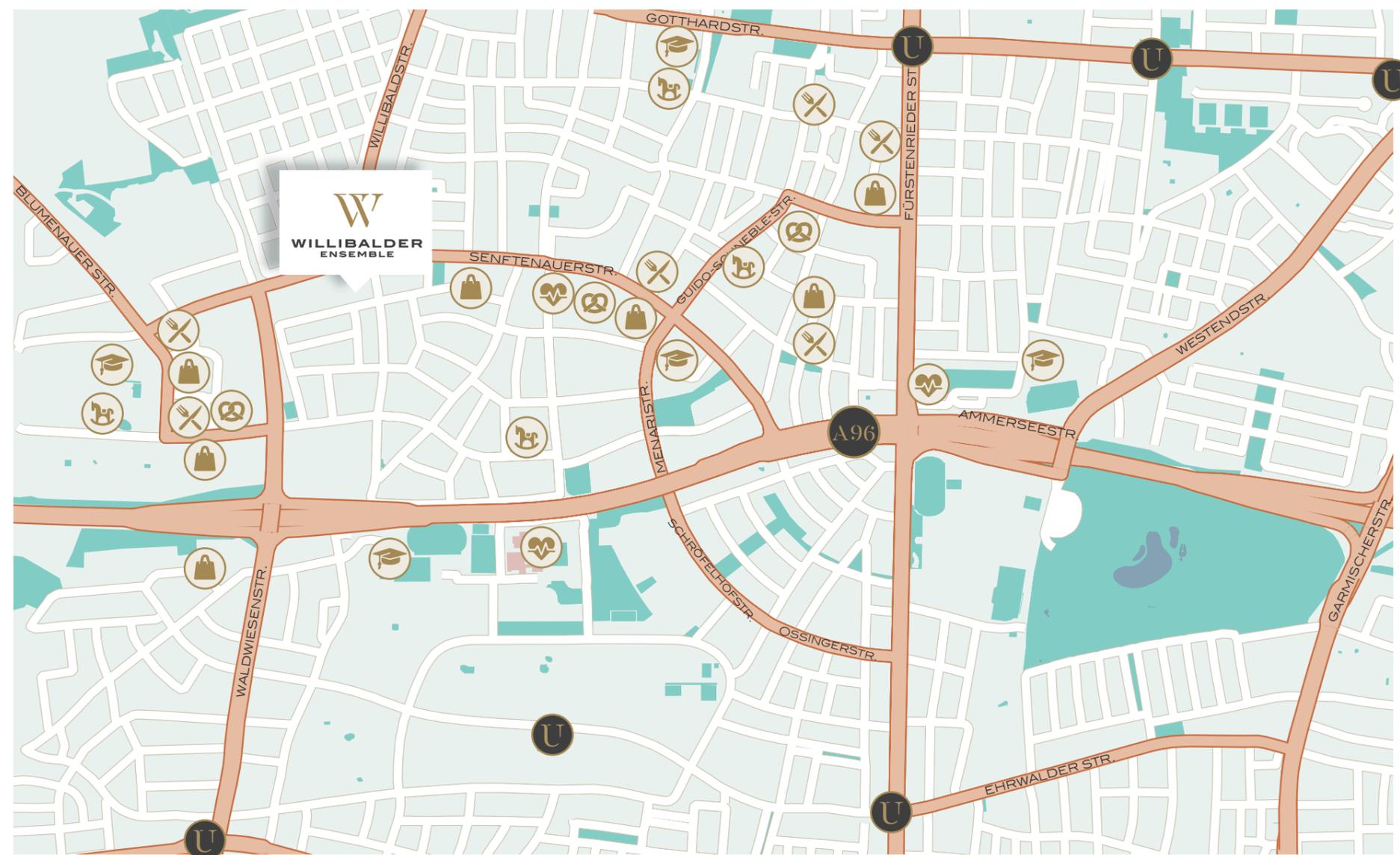
KINDER UND BILDUNG

Kinderkrippe	ca. 800 m		ca. 10 Min.
Kindergarten	ca. 250 m		ca. 4 Min.
Grund- und Mittelschule	ca. 750 m		ca. 10 Min.

KULTUR UND FREIZEIT

Westbad	ca. 2 km		ca. 7 Min.
Tennisplätze	ca. 1,7 km		ca. 6 Min.
Bibliothek München	ca. 2 km		ca. 7 Min.
Volkshochschule	ca. 2 km		ca. 7 Min.





Direkte Nachbarschaft



Direkte Nachbarschaft

Entspannt wohnen in Kleinhadern

Schon der Name Kleinhadern lässt vermuten, dass es hier nicht übertrieben hektisch zugeht. **Die Ruhe ist eine große Stärke Kleinhaderns.** Hier ist alles, was man zum guten Leben wirklich braucht, nur einen Fußmarsch entfernt. Ganz in der Nähe des Willibalder Ensembles reihen sich **kleine Geschäfte** auf dem zentralen Platz aneinander. Der sehr gut sortierte **Supermarkt** liegt sogar noch näher. Auch **Kitas und Schulen** sind leicht und sicher zu erreichen. Zugleich ist es beruhigend zu wissen, dass von hier aus das Zentrum Münchens in nicht einmal einer halben Stunde erreichbar ist. In Kleinhadern gibt es Vereine, die es auch auf dem Land gibt, wie eine freiwillige Feuerwehr und einen Trachtenverein. Und damit Sie für den Kulturgenuss nicht einmal die halbe Stunde bis ins Zentrum Münchens unterwegs sind, holt der **örtliche Kulturverein** ausgesuchte kulturelle Highlights einfach nach Hadern.

Erfrischend ist im Sommer ein Besuch im **nahe gelegenen Westbad.** Da beginnt die Erholung schon auf der kurzen Fahrradfahrt dorthin. Die 6 Minuten mit dem Rad zum **Tennisplatz** sind die beste Aufwärmübung für spannende und zugleich erholsame Matches. Stellen Sie sich nur kurz vor, die Sonne geht bei einer lauen Brise unter und Sie essen mit Ihren Liebsten zu Abend in Ihrem Garten oder auf Ihrer Terrasse im Willibalder Ensemble. Das Licht wird gebrochen von den sich bewegenden sattgrünen Bäumen. Schon der Gedanke ist entspannend? Um wie viel mehr dann das echte Erlebnis?



Kleinhadern lädt Sie ein

Egal, ob Sie am Wochenende in Ruhe frühstücken, am Feldrand spazieren gehen oder ein leckeres Eis schlemmen möchten – Kleinhadern lädt Sie ein!



Jeder Bestandteil des Willibalder Ensembles ist auf seine Weise ganz besonders

Egal welche Wohnung Sie betreten, bei jeder werden Sie auf die eine oder andere Weise einen kleinen „Wow-Moment“ erleben. Das war unser Anspruch. Beim Umsetzen von unseren und Ihren Ansprüchen haben wir schon **viele Erfahrungen und Erfolge** sammeln dürfen. Dabei spielten die Planung und das Wissen um eine besonders **gelungene Raumaufteilung** eine Rolle. Ebenso wichtig sind aber die Meisterschaft in der Umsetzung und der Anspruch an die Materialien. Wir vertrauen nur Produkten, die schon lange am Markt sind und sich auch in unserer Arbeit **eindeutig bewährt** haben.

Die Wohnungen sind von einer wunderbar ausgewogenen Bandbreite. Von der **1- bis 2-Zimmer-Wohnung** (ca. 48 m²) mit Garten über das **Stadthaus** (ca. 125 m²) bis hin zur **Maisonettewohnung** im Dachgeschoss (ca. 106 m²) mit Balkon und Dachterrasse. Beim Schnitt der Wohnungen folgen wir dem Prinzip, dass mehr als ein

Geschoss zu bewohnen einen deutlichen Gewinn in der Wohn- und Lebensqualität bedeutet. Ein weiteres Stockwerk bietet die Möglichkeit einer immer wieder wechselnden Perspektive und eines anderen Grund- und Lebensgefühls in ein und derselben Wohnung. Dieses Prinzip funktioniert auch, wenn das zusätzliche Stockwerk ein Untergeschoss ist, in dem sich 1 oder 2 **Hobbyräume** befinden. Und zwar solche, die so geräumig sind, dass sie ihren Namen wirklich verdienen.

Doch egal, über welche Ebenen eine Wohnung auch verfügt, eine darf nicht fehlen: jene, die das Innen mit dem Außen verbindet. **Großzügige Gartenflächen, Balkone und Dachterrassen mit Rundumblick** eröffnen jedem Bewohner erholsame, beruhigende Aus- und Weitblicke. Für Sie bleibt nur die eine Aufgabe: Lassen Sie das Sie umgebende Grün einfach auf sich wirken.



Sport und Kultur – vielseitiges Angebot

Egal, ob Sie mit den Kleinen auf den Spielplatz oder ins Westbad wollen – Kleinhadern ist vielseitig.

14



Spielplatz an der Senftenauerstr.



Feldspaziergang



Nachbarschaft

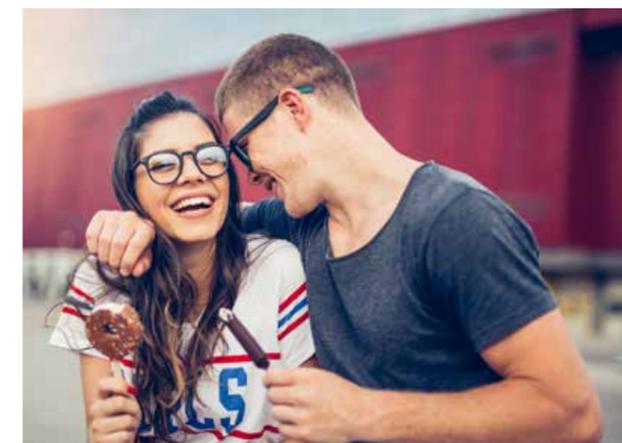
In der Umgebung – gute Nachbarschaft

Sie wohnen in einer ruhigen Ecke, aber nahe der Senftenauerstraße, der Einkaufsmeile von Kleinhadern.

15



Nachbarschaft





Erholung in nächster Nähe



Bauträger & Projektentwickler für Immobilien in München

Jedes Bauvorhaben möchten wir zur vollsten Zufriedenheit unserer Kunden umsetzen. Das beginnt bei der sorgfältigen Auswahl der Grundstücke und gilt gleichermaßen für deren Lage wie für das Umfeld. Stimmen diese Faktoren, setzt sich unser Qualitätsanspruch beim Bau fort: Die eingesetzten Materialien, ihre Verarbeitung sowie die Ausführung müssen kompromisslos gut sein. Wir beraten immer mit dem Ziel, das Beste für unsere Kunden zu erreichen.

Helmut Porth
T. Kässner

Helmut Porth & Torsten Kässner
Geschäftsführende Gesellschafter

www.immobauprojekt.com

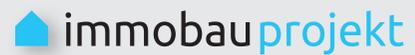


Die Natur muss gefühlt werden.

Alexander von Humboldt (1769–1859), deutscher Forscher

W
WILLIBALDER
ENSEMBLE

BAUTRÄGER



Wir sind fair, unkompliziert und zuverlässig. Das zeichnet uns als Bauträger und Immobilien-Projektentwickler besonders aus.

immobau projekt gmbh

✉ info@immobauprojekt.com

🌐 www.immobauprojekt.com

ALLEINVERTRIEB



KÖPF IMMOBILIEN

Wenn Sie mehr Details zu diesem Projekt, genaue Preise oder einen Beratungstermin wünschen, Herr Offner berät Sie:

Köpf Immobilien

📍 Oskar-von-Miller-Ring 1, 80333 München

👤 Dieter Offner

☎ (089) 28 80 81 70

✉ d.offner@koepf-immobilien.de

🌐 www.koepf-immobilien.de