

WOHNEN AM

HEINIG BACH



FAMILIÄR / LÄNDLICH / STADTNAH

**Riedel
Bau**

SERVUS MARKT SCHWABEN



IHR NEUER TRAUM VOM LAND

Wenn uns zwei Jahre Pandemie eines gelehrt haben, dann das Arbeiten von überall möglich ist. Niemand muss die Nähe zur Natur gegen die Nähe zum Büro aufwiegen und auf sein Plätzchen im Grünen verzichten. Entsprechend begehrt ist Wohnraum in den Randlagen und Vorstädten der großen Metropolen geworden. Nur ein paar Autominuten jenseits der turbulenten Vielfalt nimmt uns das ländliche Leben mit offenen Armen in Empfang. Großzügige Gärten, ein Ausblick ins Grüne und ein verkehrsarmer, sicherer Schulweg für die Kleinen – Gemeinden wie Markt Schwaben bieten all das. Wenn Sie diesen Ort noch nicht kennen, werden Sie überrascht sein, was Sie hier alles finden.

Stefanie Riedel

Stefanie Riedel
Aufsichtsratsvorsitzende Riedel Bau AG

Markt Schwaben mit
der Kirche St. Margaret

FREIER BLICK INS GRÜNE

Der ortsbekannte Schlittenberg der Gemeinde Markt Schwaben liegt direkt hinter dem Haus und bietet auch im Sommer einen idealen Rückzugsort für Jung und Alt.

INHALT

In aller Kürze	6
Die Gemeinde Markt Schwaben	8
Willkommen am Hennigbach	16
Ausstattung	22
Beispielgrundrisse	26
Ihr Bauträger RIEDEL BAU	32
Kontakt und mehr Informationen	34

IN ALLER KÜRZE

IHR GANZ INDIVIDUELLES GLÜCK IM ÜBERBLICK

Unser Projekt **AM HENNIGBACH** entsteht in Bestlage von Markt Schwaben, östlich von München. Das zeitlos elegant gestaltete Mehrfamilienhaus mit 28 modernen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und Wohnflächen von ca. 55 bis ca. 120 m² erfüllt die Anforderungen an die Effizienzhaus-Stufe 40 und bietet damit hervorragende Finanzierungskonditionen.

Hier finden Familien, Singles und Paare auf der Suche nach einem ruhigen, idyllischen Zuhause im Grünen einen idealen Lebensmittelpunkt vor den Toren der bayerischen Metropole.

Ob junge Familie mit Kindern oder Best-Ager – freuen Sie sich auf ein unbeschwertes Leben mit kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten, sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie viel Natur um Sie herum. Wir schwärmen? Zurecht!





Das Storchennest auf dem alten Schulhaus in Markt Schwaben ist eine kleine Attraktion und zeigt, dass sich hier auch die Tierwelt wohl fühlt.

EIN ORT UM SICH IMMER WIEDER NEU ZU ERFINDEN

Die beschauliche Gemeinde Markt Schwaben liegt etwa 25 Kilometer östlich von München im Landkreis Ebersberg.

Was einst mit einer Mühle an der Sempt begann, entwickelte sich über acht Jahrhunderte zu einem ländlichen Zentrum mit rund 13.850 Einwohnern.

Markt Schwaben ist eine Gemeinde mit vielen Stärken: ihre größte ist sicherlich die einmalige Lage, mit kurzen Wegen in die bayerische Hauptstadt, zum Flughafen und in das grüne Umland. Der Bahnhof, mit der Anbindung an S- und Regional-Bahnen unterstreicht die Standort-Qualität und bindet den Ort ideal an den öffentlichen Nahverkehr an. Doche eigentlich müssen Sie hier gar nicht weg: Dank des umfassenden Angebots an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten kann Ihr Alltag fast vollständig fußläufig oder mit dem Fahrrad stattfinden. Das ist gut für Sie und für die Umwelt.



SCHULEN

In Markt Schwaben finden Sie alle Regel-Schulen in unmittelbarer Nähe. Die meisten befinden sich in fußläufiger Entfernung zu unserem Projekt, sodass Ihre Kinder einen sicheren und kurzen Schulweg haben. Das neugebaute kommunale Schulzentrum öffnet seine Klassenzimmer zum Ende des Jahres 2023 und vereint fortan Grund- und Mittelschule, sowie eine Sporthalle und Sportfreiflächen.

KINDERGÄRTEN

Auch für die Kleinsten ist gesorgt. Die Gemeinde Markt Schwaben verfügt über mehrere Kindertageseinrichtungen in öffentlicher und privater Hand und bietet Eltern damit von der Krippe bis zum Kindergarten ein zuverlässiges Betreuungsangebot. Und weil das Projekt **AM HENNIGBACH** so zentral gelegen ist, bringen Sie Ihr Kind am Morgen entspannt zu Fuß in die Tageseinrichtung.



GASTRONOMIE

Trotz seines dörflichen Charakters bietet Markt Schwaben ein vielfältiges, gastronomisches Angebot. Natürlich gibt es die zünftigen Wirtshäuser mit ihrer traditionellen, süddeutschen Küche. Aber auch Sushi und hervorragendes griechisches, indisches oder italienisches Essen kann man in den stilvollen Restaurants genießen. Im Sommer auch in den zahlreichen, gemütlichen Außenbereichen und Biergärten.



FREIZEITSPORT

In der Gemeinde Markt Schwaben gibt es vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten und das Angebot beginnt bereits bei den Kleinen. Turn- und Sporthallen, ein Schwimmbad, zahlreiche Tennis- und Fußballplätze — hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Und wen es für den Sport in die Natur zieht, der findet rund um Markt Schwaben viel Platz für ausgedehnte Lauf- und Radl-Strecken durch Feld und Wiese.



NAHERHOLUNG

Das "Landleben" entschleunigt — zum einen durch die allgegenwärtige Nähe zur Natur mit ihrem etwas anderen Takt, aber auch weil die Menschen sich hier die Zeit nehmen, zu verweilen. Für die Momente der Ruhe und Entspannung findet sich in einer Gemeinde wie Markt Schwaben überall ein Plätzchen. Sei es in den grünen Auen entlang des Hennigbachs, oder in den weitläufigen Wiesen und Waldstücken außerhalb des Ortes.

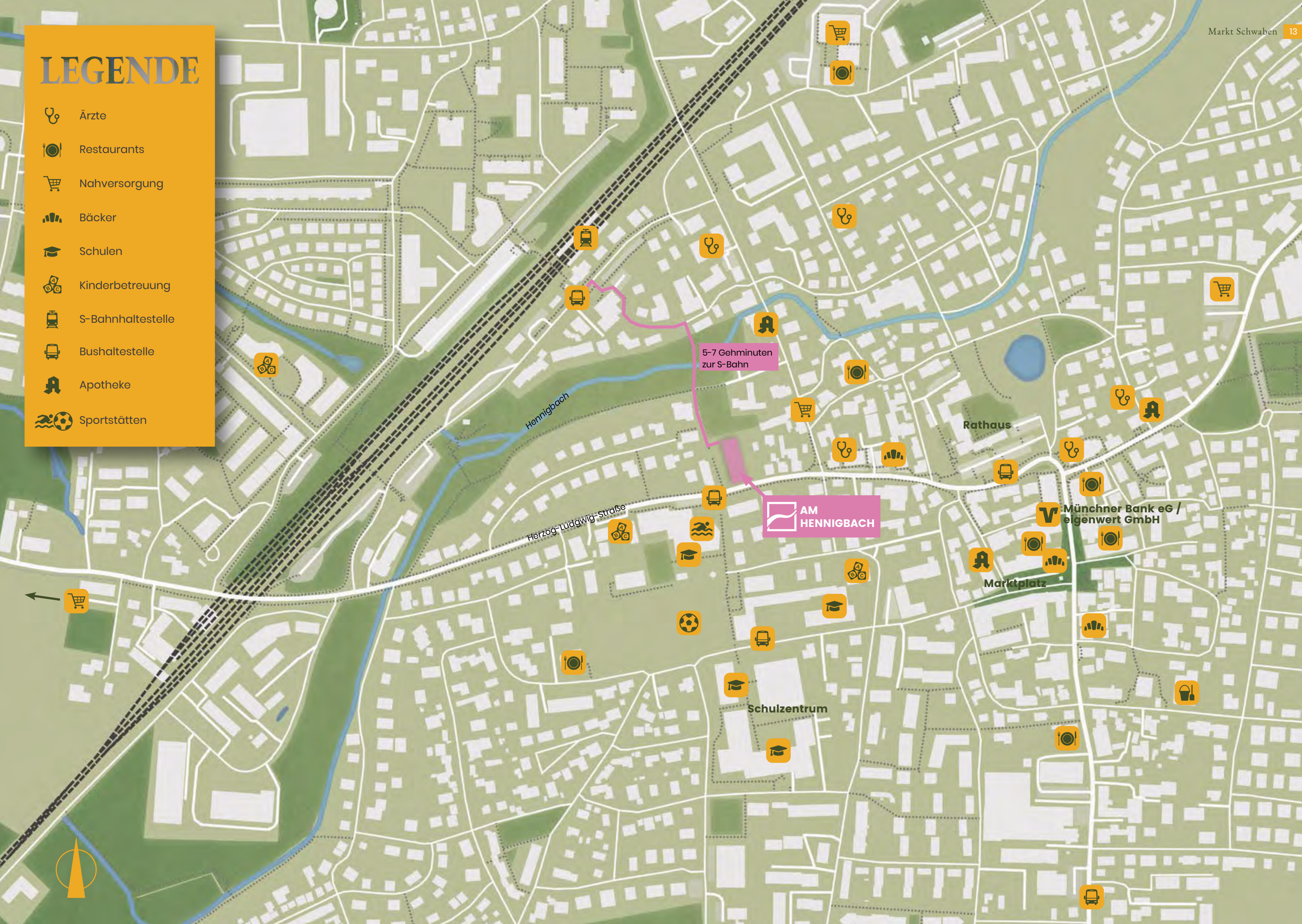
NAHVERSORGUNG

So richtig entspannen kann man erst, wenn alle Bedürfnisse erfüllt sind. Darüber müssen Sie in Markt Schwaben glücklicherweise nicht lange nachdenken. Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien — alle Dinge des täglichen Bedarfs bekommen Sie direkt vor Ort. Und auf dem wöchentlichen "Grünen Markt" (immer Donnerstags) finden Sie frische, regionale Lebensmittel, Blumen und vieles mehr.



LEGENDE

- Ärzte
- Restaurants
- Nahversorgung
- Bäcker
- Schulen
- Kinderbetreuung
- S-Bahnhaltestelle
- Bushaltestelle
- Apotheke
- Sportstätten



EFFIZIENZ- HAUS-STUFE 40

... bedeutet, dass das Gebäude im Vergleich zu einem gesetzlich definierten Referenzgebäude nur 40 % des zulässigen Primärenergiebedarfs benötigt. Dadurch können die Voraussetzungen für staatliche Förderprogramme erfüllt werden.

BIS ZU
100.000 EURO
KREDIT ZU
GÜNSTIGEN
ZINSSÄTZEN ÜBER
DIE KFW

FÜR EIN UNBESCHWERTES MORGEN GEBAUT



AM HENNIGBACH

GLÜCK BEDEUTET FÜR JEDEN
MENSCHEN ETWAS ANDERES.
HIER FINDEN SIE IHRES.

Familiäres Leben an Stadt, Land, Fluss — die Vielseitigkeit des Projekts **AM HENNIGBACH** macht deutlich, wie modernes Wohnen für verschiedene Generationen heute aussehen kann. Während die Gemeinde Markt Schwaben alles bietet, was man sich unter dem klassischen „Leben auf dem Lande“ vorstellt, ergänzt dieser Neubau das Gesamtbild um moderne Konzepte für Wärme, Energie und Mobilität. Das Gebäude verfügt über **Photovoltaikmodule** auf dem Dach und wird zur Wärmeversorgung an das kommunale **Fernwärmenetz** angeschlossen. In Puncto Mobilität haben wir ebenfalls an alles gedacht: für Ihre E- und Lastenräder stehen Ihnen Ladestationen und geräumige Stellflächen zur Verfügung. Ihren privaten PKW parken Sie in der geräumigen **Tiefgarage** unter dem Gebäude. Die Stellplätze sind bereits für die Ausrüstung mit **Elektro-**

Ladestationen vorbereitet. Damit Ihre Gäste nicht lange suchen müssen, stehen Ihnen sechs oberirdische **Besucherparkplätze** zur Verfügung, ein weiterer Stellplatz ist dauerhaft für einen Leihwagen eines Carsharing-Anbieters reserviert. Hier ist die Zusammenarbeit mit einem örtlichen Anbieter geplant. So können Sie bei Bedarf ein Fahrzeug mieten und bleiben jederzeit mobil, auch wenn Sie kein eigenes besitzen.

Genauso flexibel und vielseitig ist das Angebot an Wohnungen: **28 Einheiten mit durchdachten Grundrissen zwischen 55 und 120 Quadratmetern** bieten für jeden Geschmack und Lebensabschnitt das richtige Maß an Fläche: egal, ob Sie sich als Familie mit Nachwuchs vergrößern, oder jetzt wo die Kinder aus dem Haus sind, wieder verkleinern möchten. Im **AM HENNIGBACH** finden Sie den Grundriss, der zu Ihnen

passt. Dass jede Wohnung über **einen Balkon oder eine Terrasse** verfügt, ist da schon fast selbstverständlich. Die Ausstattung der Wohnungen kann sich ebenfalls sehen lassen: robuste und hochwertige **Holzböden, großformatiges Feinsteinzeug und Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen. Durch die optimal geplanten Wohnungsgrundrisse und die **großzügigen Fensterflächen** gelangt viel natürliches Licht in die Räume – und wenn es einmal doch zu viel ist, verschatten Sie die Fenster bequem mit den **elektrisch bedienbaren**

Raffstores.

Damit Sie immer und von überall die Kontrolle behalten, lassen sich alle Wohnungen optional ganz individuell mit einer **Smart-Home-Lösung** ausstatten. In den Bädern sorgen **geschmackvolle Armaturen** von hansgrohe für einen zeitgemäßen Eindruck – wir statten die **bodengleich gefliesten Duschen** auf Wunsch mit Regenduschen aus, so dass Sie sich ein bisschen Urlaubsgefühl nach Hause holen können.



KOMFORT FÜRS LEBEN

Der geringere Energiebedarf des Effizienzhaus-Stufe 40 und das ausgeklügelte Mobilitätskonzept des **AM HENNIGBACH** lassen Sie beruhigt in die Zukunft blicken.

Aber natürlich müssen Sie auch im Hier und Jetzt auf keinerlei Komfort verzichten. Deshalb können Sie Ihre neue Wohnung ganz nach Ihren Wünschen konfigurieren: zum Beispiel mit Echtholz-Parkett oder recyclebaren Design-Böden aus Vinyl und großformatigem Feinsteinzeug in den geschmackvoll ausgestatteten Bädern.

Die großen, dreifach-verglasten Fensterflächen lassen viel Sonnenlicht in die Räume und isolieren gleichzeitig gegen Außengeräusche und Wärmeverlust.

Genießen Sie die gemütlichen Sommerabende auf dem sanft beleuchteten Balkon oder der Terrasse doch gemeinsam mit Ihren Freunden. Diese parken komfortabel auf einem der Besucherparkplätze und für die Bedienung der Videosprechanlage müssen Sie nicht einmal aufstehen – das geht bequem via Smartphone oder Tablet.



LAGE LAGE LAGE

Die zentrale und gut angebundene Lage des **AM HENNIGBACH** ermöglicht Ihnen eine flexible Organisation Ihres Lebens. Während Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs innerhalb der Ortschaft fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen, sind Sie ebenso schnell auf der Autobahn und dann in der Stadt oder am Flughafen. Für ersteres benötigen Sie nicht einmal ein Fahrzeug – der Bahnhof Markt Schwaben ist nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier gelangen Sie in zwanzig Minuten in die Innenstadt. Freizeitaktivitäten wie die Therme Erding oder den Wildpark Poing erreichen Sie in einer knappen Viertelstunde.

FAMILIÄRE NACHBARSCHAFT

Das AM HENNIGBACH bietet für jeden Lebensabschnitt die richtige Wohnungsgröße und ein hohes Maß an Gestaltungsspielraum.

RUNDUM EIN GUTES GEFÜHL

- ✓ **Zentrale Lage** in Markt Schwaben, mit allen Regelschulen und Kindergärten in kurzer Gehentfernung.
- ✓ Förderfähige Bauweise: **Effizienzhaus-Stufe 40**
- ✓ Angeschlossen an das **Fernwärmenetz Markt Schwaben**.
- ✓ **Photovoltaikanlage** für den allgemeinen Strom der Wohnanlage und E-Ladestationen der Fahrräder.
- ✓ Durchdachtes **Mobilitätskonzept** mit **Carsharing**-Fahrzeug auf dem Gelände.
- ✓ **Tiefgarage**, überdachte Fahrradstellplätze sowie **Besucherparkplätze** für die Wohn-gemeinschaft.
- ✓ **Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten per Online-Konfigurator**, mit extra gekennzeichneten, nachhaltigen Produkten.
- ✓ **Holz- oder Vinylböden** in den Wohnräumen und großformatiges **Feinsteinzeug** in den Bädern.
- ✓ **Qualitäts-Armaturen** von hansgrohe, Keramik von Grohe.
- ✓ **Große Fensterflächen** lassen viel Licht in die Räume. Die **Dreifach-Verglasung** und die elektrisch bedienbaren Raffstores lassen Geräusche draußen und die Wärme drinnen.
- ✓ Großzügige **Balkone oder Terrassen an jeder Einheit**, Dachgeschosswohnungen mit geschützter Loggia.

WOHNEN, WIE ES IHNEN GEFÄLLT

Mithilfe unseres **Online-Konfigurators** und der persönlichen Beratung durch unsere Spezialisten gestalten Sie Ihre neue Wohnung ganz individuell nach Ihrem Geschmack – auch von unterwegs.



AUSSTATTUNG

LASSEN SIE SICH VON DER VIELFALT INSPIRIEREN.



Optionales Einrichtungsbeispiel



GEPLANTES
DOPPELHAUS

CAR-SHARING
MIT E-LADESÄULE

SCHLITTENBERG

HERZOG-LUDWIG-STRASSE

AM HENNTGBACH — Markt Schwaben



WOHNUNG 0.01

55,09 m² / 2 Zimmer / Erdgeschoss



Raum	Wohnfläche in m²
Abst.	0,55
Bad	5,79
Wohnen/Essen/Kochen	22,81
Flur	4,36
Schlafen	13,52
Terrasse (1/2)	5,50
HWR	2,56
Gesamt	55,09



Grundriss ohne Maßstab.
Planänderungen vorbehalten.

WOHNUNG 1.12

72,30 m² / 3 Zimmer / 1. Stock



Raum	Wohnfläche in m²
Abst.	0,75
Bad	5,72
Balkon (1/2)	5,00
Wohnen/Essen/Kochen	28,05
Flur	5,61
Schlafen	14,28
HWR	2,56
Zimmer	10,33
Gesamt	72,30



Grundriss ohne Maßstab.
Planänderungen vorbehalten.



WOHNUNG 2.19

98,42 m² / 4 Zimmer / 2. Stock



Raum	Wohnfläche in m ²
Abst.	0,75
Bad 1	5,78
Bad 2	4,97
Balkon (1/2)	6,15
Wohnen/Essen/Kochen	31,38
Flur	10,16
Schlafen	15,96
HWR	2,95
Zimmer	10,16
Zimmer	10,16
Gesamt	98,42



Grundriss ohne Maßstab.
Planänderungen vorbehalten.

WOHNUNG 3.28

98,52 m² / 3 Zimmer / 3. Stock



Raum	Wohnfläche in m ²
Abst.	1,06
Bad	5,71
Wohnen/Essen/Kochen	41,90
Flur	9,01
Schlafen	16,99
Loggia (1/2)	9,12
WC	4,33
Zimmer	10,40
Gesamt	98,52



Grundriss ohne Maßstab.
Planänderungen vorbehalten.



Der zentral gelegene Neubau **AM HENNIGBACH** fügt sich harmonisch in die baulichen Strukturen der Umgebung ein. Dadurch wirkt er einerseits unaufgeregt, andererseits modern, nachhaltig und familiär. Das perfekte Zuhause in optimal gelegener, ländlich geprägter Umgebung.



Baustelle Wohn- und Geschäftshaus Blasiusgasse, Würzburg



Wohnanlage "An den Terrassengärten" in Würzburg-Hubland



Riedel Bau Verwaltungsgebäude am Hauptsitz der Firmengruppe in Schweinfurt



Wohnanlage "Natürlich! Stadt" in Zorneding

FIRMENGRUPPE RIEDEL BAU

Mit ca. 550 Mitarbeitenden ist die familiengeführte Firmengruppe Riedel Bau eines der größten und ältesten Bauunternehmen in Unterfranken. 1899 wurde das Unternehmen gegründet, daher feiert Riedel Bau in 2024 das 125jährige Bestehen. Aufsichtsratsvorsitzende Stefanie Riedel leitet das Unternehmen in der 4. Generation.

Die operativ am Markt agierende Riedel Bau AG ist bundesweit in den Kernsegmenten Konstruktiver Ingenieurbau/Hochbau und schlüsselfertiger Gewerbe- und Wohnbau tätig. Die Projektentwicklung und Realisierung von Bauträgerprojekten hat ihren Schwerpunkt im mainfränkischen Raum. Das 1995 gegründete Unternehmen in Erfurt, Riedel Bauunternehmen GmbH & Co. KG, ist verstärkt im thüringischen Raum sowie in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Hessen im Einsatz. Mit der 2013 eröffneten Niederlassung in München forciert Riedel Bau die Bearbeitung von

Bauprojekten im Großraum München. 2022 konnte das Münchener Riedel Bau Team eigene Räume im Stadtteil Pasing beziehen. Seit 2018 verfügt die Riedel Bau Gruppe auch über ein Büro in Berlin.

Das unterfränkische Traditionsunternehmen errichtete vor der Wohnanlage "Am Hennigbach" zahlreiche Bauträgerprojekte in Schweinfurt und Würzburg. In Zorneding bei München konnte Riedel Bau bereits zwei Bauabschnitte des Bauträgerprojekts "Natürlich! Stadt" realisieren. Ein dritter Bauabschnitt ist in Planung. Als Rohbau-Bauunternehmen ist Riedel Bau in München beispielsweise am i-Campus im Werksviertel tätig gewesen, errichtete den Neubau des Klinikums Harlaching oder den New Campus für die TV-Sender Pro7/Sat1 in Unterföhring.

Mit der Riedel Bau AG haben Sie einen Vertragspartner der Ihnen Sicherheit und Qualität bietet.



Wohnen an den Terrassengärten



Innenräume: Wohnen an den Terrassengärten

INFOS

1899 gegründet

550 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Familienunternehmen in der 4. Generation

Bundesweit tätig





HINWEIS

Die dargestellten Grundrisse entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend. Dargestellte Möbel und Einbauten sind beispielhaft. Grundrisse ohne Maßstab: die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben, Änderungen vorbehalten. Die zeichnerische Darstellung der Perspektiven, Visualisierungen und Fassaden sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Bilder: smpl, Tom Bauer, Riedel Bau, Sebastian Jahn, Adobe-Stock.

Wir laden Sie ein, sich bei einem **persönlichen Beratungstermin** ein genaues Bild von diesem besonders empfehlenswerten Angebot zu machen. Gerne besprechen wir dabei mit Ihnen die Grundrisse.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Beratungstermin zu den Neubau-Eigentumswohnungen **AM HENNIGBACH** in Markt Schwaben.

BERATUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

planethOme

Diana Costa / Senior Immobilienmaklerin

Mobil +49 (151) 21228064

Telefon +49 (89) 3741048 05

diana.costa@planethome.de

PlanetHome Group GmbH

FeringasträÙe 11, 85774 Unterföhring

BAUHERR

**Riedel
Bau**

Riedel Bau AG

SilbersteinstraÙe 4

97424 Schweinfurt

Telefon 09721 676-303

immobilien@riedelbau.de

www.riedelbau.de