

**Spezialist in Eigentum**

**Profitieren Sie  
von über  
35 Jahren Erfahrung**



Marktplatz 5  
85456 Wartenberg

Telefon 08762-3897  
Mail: [info@treubau.com](mailto:info@treubau.com)

Besuchen Sie uns auf  
unserer Homepage:  
[www.treubau.com](http://www.treubau.com)

## **Neubau zweier Doppelhäuser und eines Fünfspanners -TS 9-**

Thenner Straße, Markt Wartenberg



## 9 Häuser – Familienfreundlich und zentrumsnah

Im wunderschönen Wartenberg entstehen Häuser, die modernes Wohnen mit einem echten Gefühl von Zuhause verbinden. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Begegnen. Hier wächst eine Nachbarschaft mit Herz – ein Umfeld, in dem Familien Raum zum Leben finden.

Klare Linien, gut geschnittene Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept schaffen ein angenehmes Raumgefühl, das Komfort, Ästhetik und Alltagstauglichkeit

harmonisch vereint. Ideal für kleine bis mittelgroße Familien und für alle, die modernes Wohnen mit flexibler Nutzung und hochwertiger Ausstattung schätzen.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten mit sonniger Terrasse – ein wunderbarer Rückzugsort, um nach Feierabend im Grünen zu entspannen und den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen.



Das Projekt „TS 9“ umfasst ein familienfreundliches Wohnensemble bestehend aus **neun Häusern**, darunter **vier Doppelhaushälften à 148 m<sup>2</sup>** und **fünf Reihenhäuser**, die eine Wohnfläche zwischen **138 m<sup>2</sup>** und **146 m<sup>2</sup>** aufweisen.

Die Gebäude werden auf dem Grundstück **Thenner Straße 9, 11 und 13** (ehemals Pesenlerner Straße 2) errichtet und über eine neue **gemeinschaftliche Zufahrt** sowie **22 Stellplätze** erschlossen. Zu jedem Haus gehören zwei oberirdische KFZ- Stellplätze, die größtenteils durch Carports überdacht sind. Darüber hinaus verfügt die Anlage über vier zusätzliche Besucherstellplätze.

Der Bau dieses genehmigten Projektes hat bereits begonnen. Die Fertigstellung der Doppelhäuser ist für Juni 2027, die der Reihenhäuser für Juli 2027 projektiert. Für einige der Häuser liegen uns genehmigte KfW-Förderdarlehen vor.

## **AfA Nutzungsmöglichkeit**

Profitieren Sie von den aktuell attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Neubau-Mietobjekte mit Baubeginn zwischen 10/23 und 09/29. Die angebotenen Haustypen erfüllen die Voraussetzungen der degressiven 5-%-AfA und sind aufgrund des hohen Gebäudeanteils insbesondere für Kapitalanleger steuerlich sehr interessant.

## **Bauweise**

Die Häuser werden in "TreuBau Qualität" in solider Ziegelbauweise (Keller, EG, OG + DG) nach den neuesten Richtlinien der Energieeinsparverordnung erstellt – als KfW Energieeffizienzhaus 55 und Energieklasse A+ mit jeweils eigener Luftwärmepumpenheizung. Die Häuser bekommen eine qualitativ wertbeständige, gehobene Ausstattung und werden schlüsselfertig erstellt.

## **Zeitlicher Ablauf**

Doppelhaus:      Baubeginn November 2025      Bezug April 2027

Reihenhaus:      Baubeginn Februar 2026      Bezug Juni 2027

### **Ausstattung im Überblick**

- ✓ Modernste Wärmepumpenheizung (Kühlfunktion kann ergänzt werden)
- ✓ Echtholz-Eichenparkettböden im EG, OG, DG
- ✓ Eingang und Nassräume gefliest nach Wahl
- ✓ Voll unterkellert für vielseitige Nutzung
- ✓ Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ Hochwertige Elektroinstallation inkl. Sprechanlage und formschönem Schalterprogramm
- ✓ Elektrisch betriebene, geräuscharme Rollläden im EG, OG und DG
- ✓ Zweiholm-Stahltreppe mit Massivholzstufen
- ✓ Überhohe Innentüren für ansprechende Optik
- ✓ Moderne, 3-fach verglaste Kunststoff/Aluminiumfenster in Anthrazit
- ✓ Marken Sanitärausstattung inkl. Handtuchheizkörper im OG mit Stahl-Badewanne und 1,2 m x 1 m Glaser-Duschkabine
- ✓ Marken Sanitärausstattung inkl. Handtuchheizkörper im DG Duschbad mit 1 m<sup>2</sup> Glaser-Duschkabine
- ✓ Extrabreite KFZ-Stellplätze für komfortables Rangieren, Be- und Entladen
- ✓ Holz/Stahl Carport mit Steckdose und Beleuchtung sowie PV-Vorbereitung (unterirdisch mit dem Haus verbunden)
- ✓ Eingangselemente, Mülltonnenhäuser, Zaun, Sichtschutz- und Trennwände aus heimischer Gebirgslärche



**Entdecken Sie das ideale Zuhause:**

## Im Doppelhaus

---

Diese moderne Doppelhaushälfte bietet den idealen Lebensraum für alle Lebenssituationen, Familien und Paare, die Wert auf großzügige Raumgestaltung in zentraler Lage legen. Auf vier Ebenen – vom praktischen Keller- über Erd- und Obergeschoss bis hin zum voll ausgebauten Dachgeschoss – bietet diese Immobilie insgesamt 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit fünf Zimmern, sowie üppige 222m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hier lassen sich individuelle Wohnmodelle flexibel verwirklichen. Die ansprechende und durchdachte Architektur dieses attraktiven Neubaus schafft vielfältige Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Lichtdurchflutete Räume, moderne Akzente und ein harmonisches Wohnkonzept sorgen für ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Durch die großzügigen Fenster gelangt reichlich Tageslicht ins Haus und sorgt für eine freundliche, warme Atmosphäre. Das offene Erdgeschoss verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem lebendigen Mittelpunkt, an dem Familienleben stattfindet.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Homeofficebüro oder gemütlicher Hobbyraum. Das Fenster im Badezimmer lässt frische Luft und Tageslicht hinein. Die moderne Glaser-Duschkabine, Badewanne und Handtuchheizkörper bieten angenehmen Wohnkomfort.

Ein Highlight ist das vollwertig ausgebaute Dachgeschoss, welches durch die großzügige Gaube an zusätzlichem Raum in angenehmer Stehhöhe gewinnt. Dies ermöglicht somit eine maximal flexible Nutzung, beispielsweise als Elternschlafzimmer mit Ankleide, Jugendzimmer oder als Studio. Abgerundet wird das Dachgeschoss durch ein vollwertiges, sonnenbelichtetes Duschbad. Der offen gestaltete Flurbereich im Dachgeschoss erweitert den Wohnraum um ca. 5 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Das Dachflächenfenster sorgt für reichlich Tageslicht und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Lesecke, kleine Arbeitszone oder gemütliche Spielecke für Kinder.

Der Kellerbereich stellt eine praktische und wertsteigernde Ergänzung der Immobilie dar und ist als Nutzfläche ausgewiesen. Er bietet ausreichend Raum für Lager- und Nebenfunktionen und ermöglicht eine klare Abgrenzung von Wohn- und Funktionsbereich. Der vorhandene Waschmaschinenanschluss erlaubt eine zentrale Organisation der Wäschepflege außerhalb der Wohnräume und trägt so zu einer effizienten Nutzung der Wohnfläche sowie zu einem aufgeräumten und strukturierten Gesamtbild der Immobilie bei.

Das Haus verfügt über einen eigenen, umlaufenden Garten mit sonniger Terrasse, der viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet und zum Verweilen einlädt. Die Terrassen der Doppelhaushälfte sind durch ansprechende Holz Granit Sichtschutzwände sowie Stabmattenzäune voneinander getrennt und gewährleisten zusätzliche Privatsphäre. Das großflächige Süd-Dach eignet sich hervorragend für den Betrieb einer PV-Anlage. Entsprechende Vorbereitungen hierfür werden bauseits getroffen.

Für Ihre PKWs stehen zwei großzügige Carports zur Verfügung, die durch hochwertige und optisch ansprechende Holz-Stahl-Konstruktionen überzeugen. Diese Carports sind zudem für die Installation einer PV-Anlage geeignet - entsprechende Leerrohre führen direkt in den Technikraum des Hauses und können mit einer PV-Anlage/Wechselrichter auf den Dächern verbunden werden. Damit ist der Betrieb einer E Ladestation, die direkt in die Haustechnik eingebunden werden kann, problemlos möglich.

Der Außenbereich überzeugt durch eine einheitliche Materialauswahl aus heimischer Gebirgslärche bei Zaun, Eingangssichtschutz, Carport und Mülltonnenhaus und schafft so ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Gesamtbild.



Doppelhaushälfte: Erdgeschoss



Obergeschoss: Kinder-/Jugendzimmer



Dachgeschoss: Schlafzimmer

|                        |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Fertigstellung:</b> | <b>Juni 2027</b>                            |
| <b>Ausstattung:</b>    | <b>Gehobene Qualität</b>                    |
| <b>Heizungsart:</b>    | <b>Wärmepumpe</b>                           |
| <b>Energieträger:</b>  | <b>Strom A+</b>                             |
| <b>Wohnfläche:</b>     | <b>148 m<sup>2</sup></b>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>     | <b>222 m<sup>2</sup></b>                    |
| <b>Grundstück:</b>     | <b>292m<sup>2</sup> – 314 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Stellplätze:</b>    | <b>2</b>                                    |
| <b>Preis:</b>          | <b>774.000 € - 789.000 €</b>                |

# Doppelhaushälfte 8



## Hs.8

|     |    |          |           |
|-----|----|----------|-----------|
| Nfl | KG | Flur     | ca. 10,31 |
| Nfl | KG | Keller 1 | ca. 6,64  |
| Nfl | KG | Keller 2 | ca. 6,24  |
| Nfl | KG | Keller 3 | ca. 23,31 |
| Nfl | KG | Technik  | ca. 8,04  |

**ca. 54,54 m<sup>2</sup>**

|     |    |              |           |
|-----|----|--------------|-----------|
| Wfl | EG | Essen/Wohnen | ca. 36,48 |
| Wfl | EG | Flur         | ca. 5,24  |
| Wfl | EG | Küche        | ca. 7,12  |
| Wfl | EG | Terrasse 1/2 | ca. 12,50 |
| Wfl | EG | WC           | ca. 2,04  |
| Wfl | OG | Bad          | ca. 7,61  |
| Wfl | OG | Büro         | ca. 10,61 |
| Wfl | OG | Flur         | ca. 4,21  |
| Wfl | OG | Kind 1       | ca. 13,03 |
| Wfl | OG | Kind 2       | ca. 14,31 |
| Wfl | DG | Bad Eltern   | ca. 6,87  |
| Wfl | DG | Eltern       | ca. 23,05 |
| Wfl | DG | Flur         | ca. 4,83  |

**ca. 147,90 m<sup>2</sup>**

**ca. 202,44 m<sup>2</sup>**



## Außenflächen Hs.8

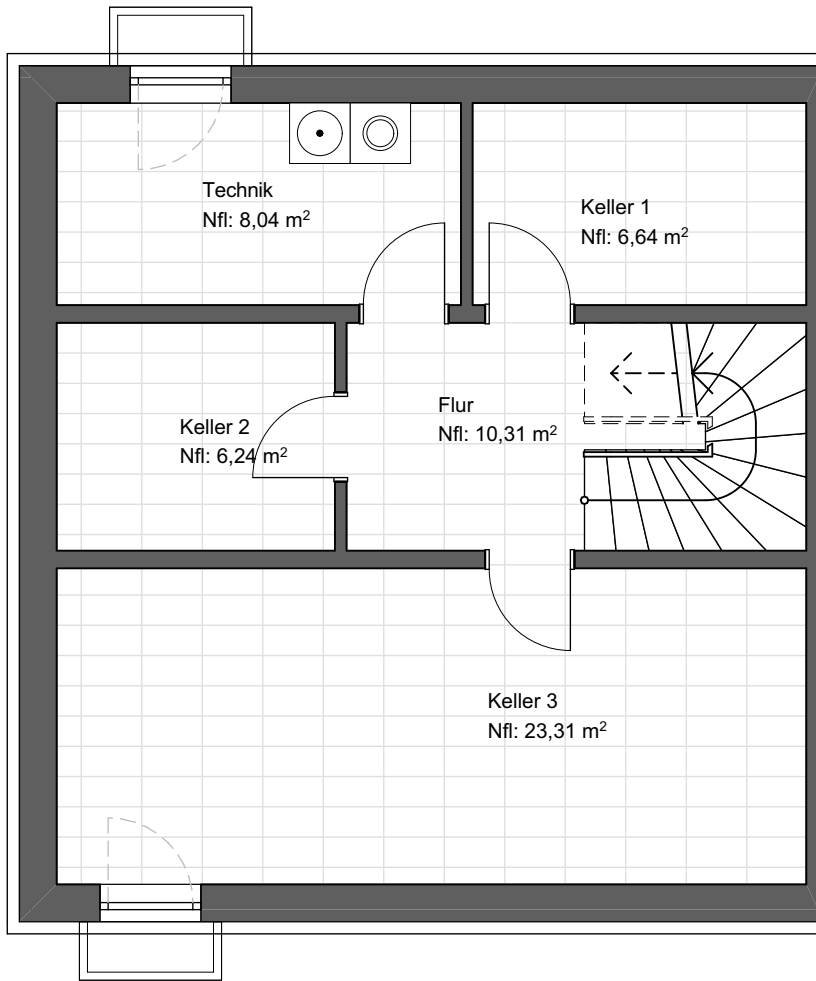
|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| Grundstücksfläche                  | ca. 266 m <sup>2</sup> |
| Fläche Carports                    | ca. 15 m <sup>2</sup>  |
| Flächenanteil an Stichstraße (1/9) | ca. 33 m <sup>2</sup>  |

**Grundstücksanteil  
Gesamt ca. 314 m<sup>2</sup>**

Übersicht

# Doppelhaushälfte 8

Grundstücksgrenze

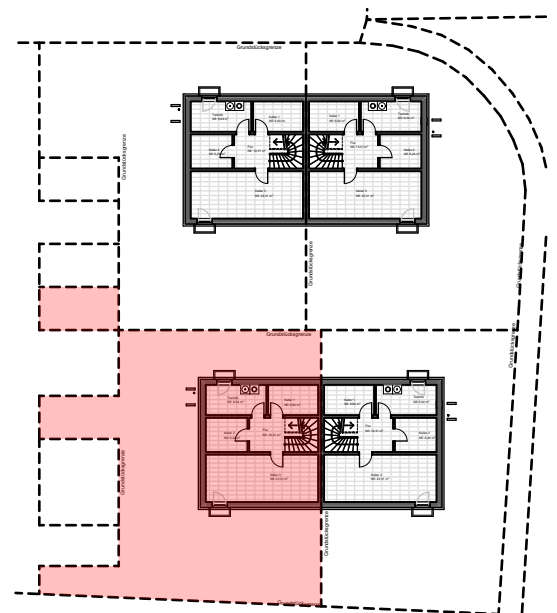


## Hs.8 Kellergeschoss

### Nfl

|          |           |
|----------|-----------|
| Flur     | ca. 10,31 |
| Keller 1 | ca. 6,64  |
| Keller 2 | ca. 6,24  |
| Keller 3 | ca. 23,31 |
| Technik  | ca. 8,04  |

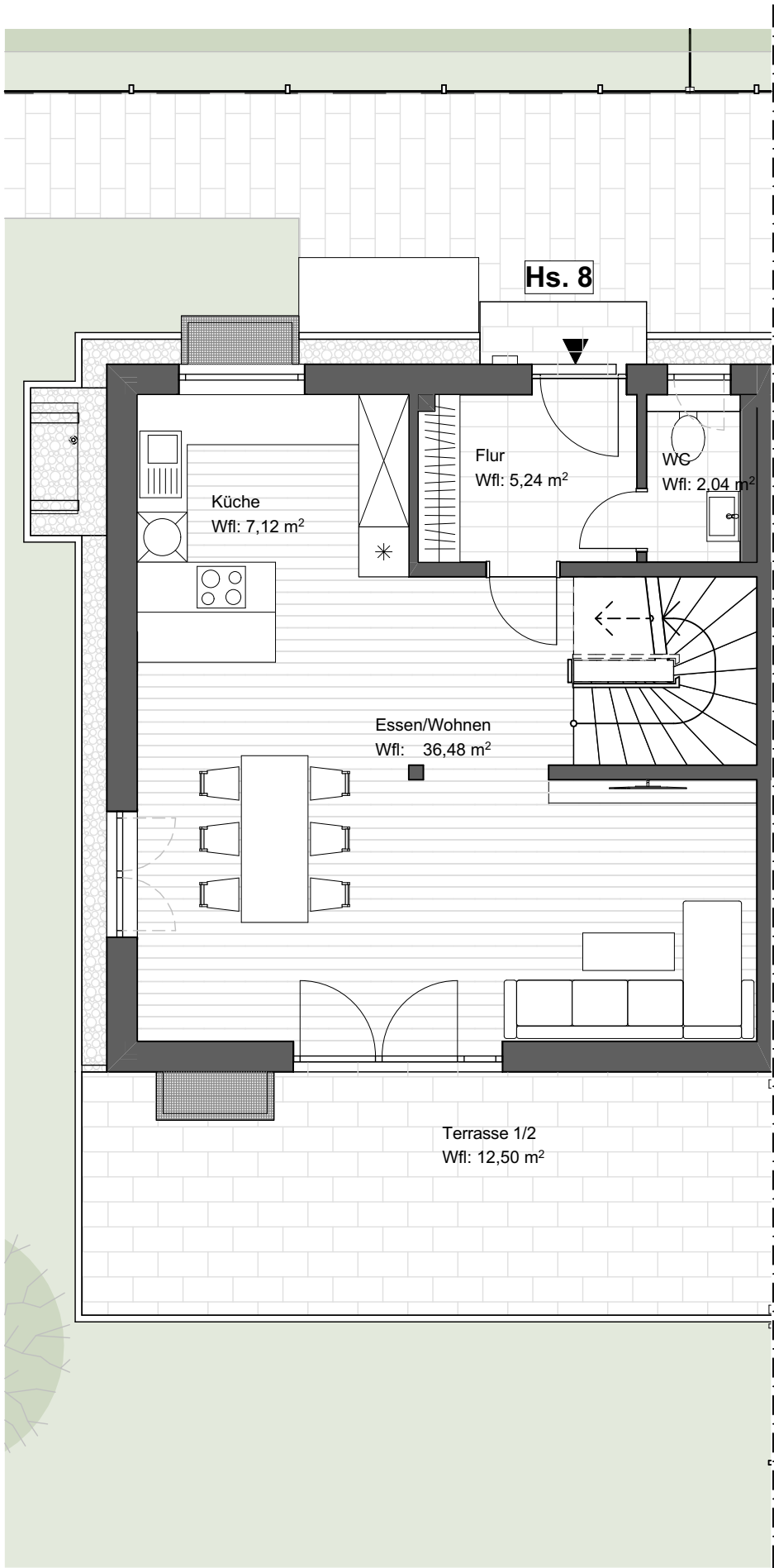
**ca. 54,54 m²**



Grundriss Kellergeschoss

0 1 2 3 4 5 m  
Maßstab 1:75

# Doppelhaushälfte 8

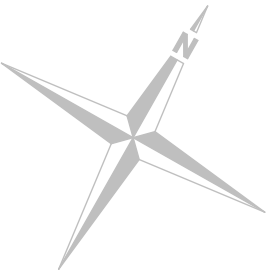


## Hs.8 Erdgeschoss

### Wfl

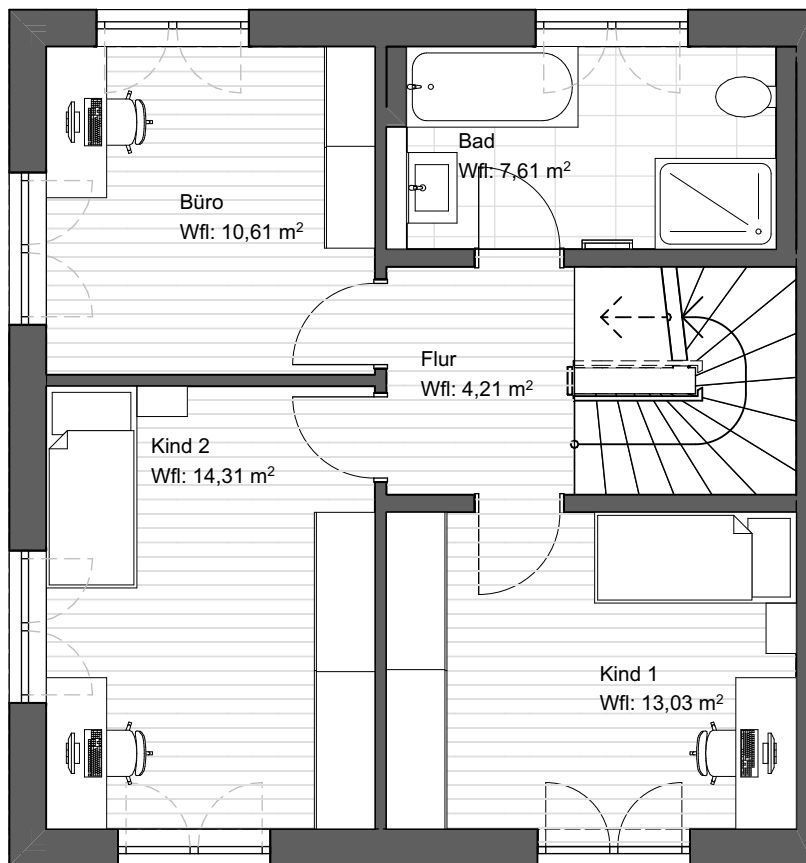
|              |           |
|--------------|-----------|
| Essen/Wohnen | ca. 36,48 |
| Flur         | ca. 5,24  |
| Küche        | ca. 7,12  |
| Terrasse 1/2 | ca. 12,50 |
| WC           | ca. 2,04  |

**ca. 63,38 m<sup>2</sup>**



Grundriss Erdgeschoss

# Doppelhaushälfte 8

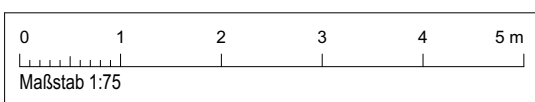
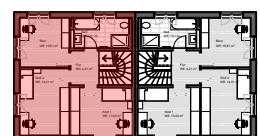
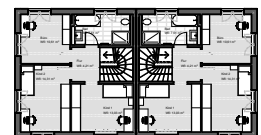


## Hs.8 Obergeschoss

### Wfl

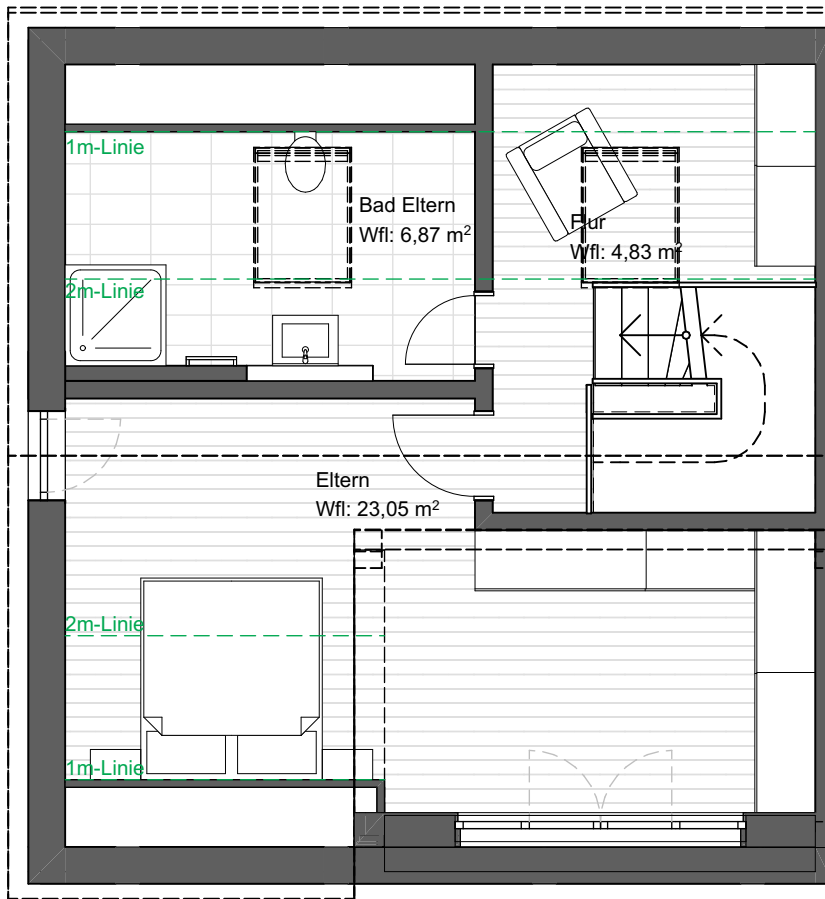
|        |           |
|--------|-----------|
| Bad    | ca. 7,61  |
| Büro   | ca. 10,61 |
| Flur   | ca. 4,21  |
| Kind 1 | ca. 13,03 |
| Kind 2 | ca. 14,31 |

**ca. 49,77 m<sup>2</sup>**



Grundriss Obergeschoss

# Doppelhaushälfte 8

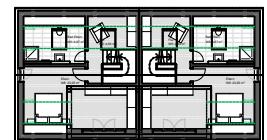


## Hs.8 Dachgeschoss

### Wfl

|            |           |
|------------|-----------|
| Bad Eltern | ca. 6,87  |
| Eltern     | ca. 23,05 |
| Flur       | ca. 4,83  |

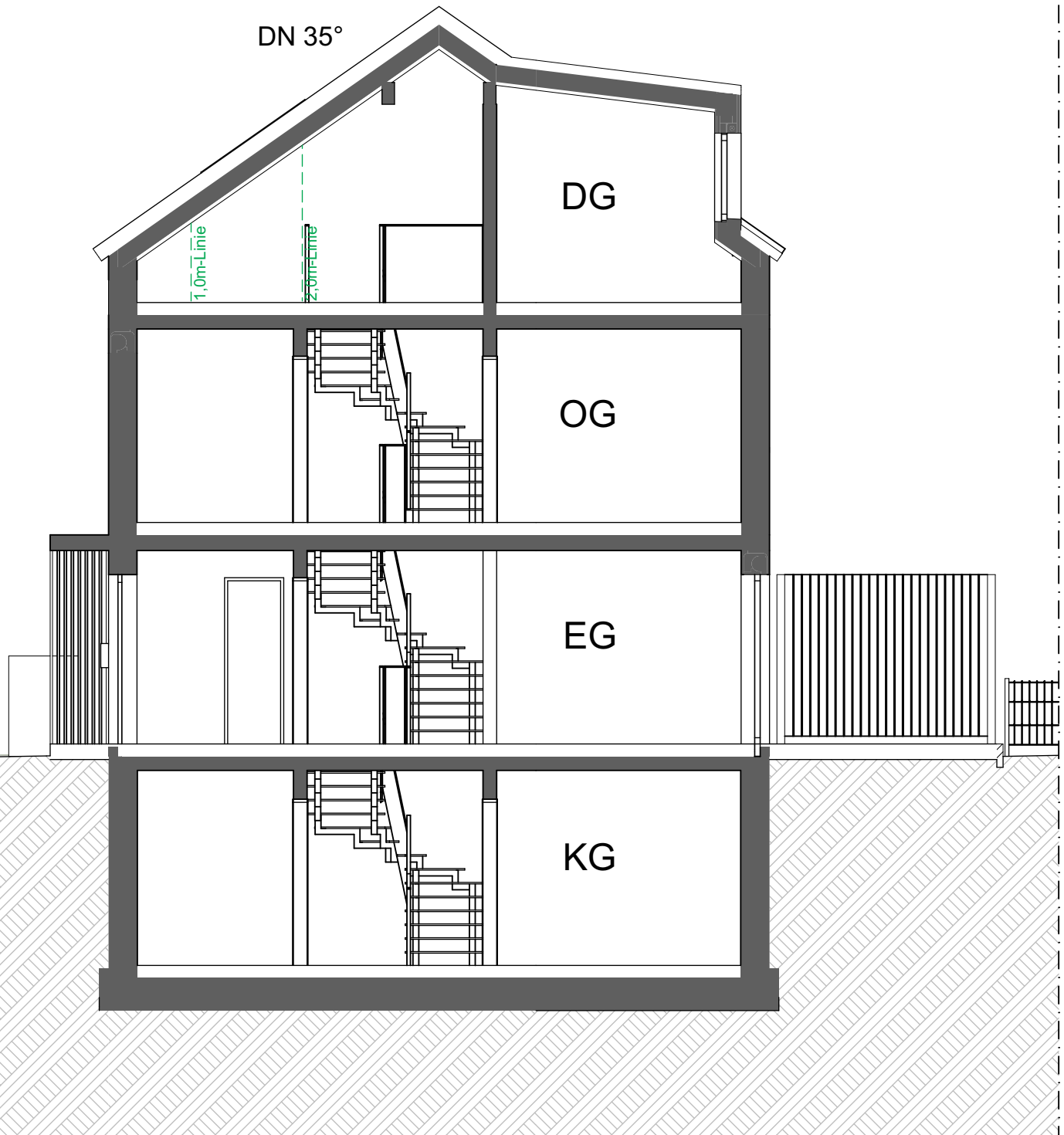
**ca. 34,75 m<sup>2</sup>**



0 1 2 3 4 5 m  
Maßstab 1:75

Grundriss Dachgeschoss

# Doppelhaushälfte 8



DN 35°

DG

OG

EG

KG

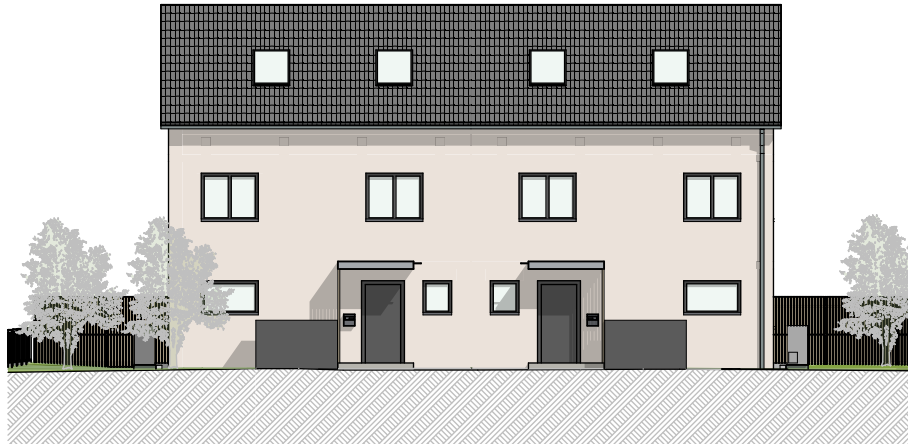
1,0m-Linie

2,0m-Linie

0 1 2 3 4 5 m  
Maßstab 1:75

Querschnitt

# Doppelhaus 8,9



Ansicht Nordwesten



Ansicht Südosten



Ansicht Nordosten



Ansicht Südwesten



## Im Reihenhaus

---

Der exklusive Fünfspänner ergänzt das Ensemble mit fünf modernen Häusern, die insbesondere durch effiziente Grundrisse, ein komfortables Raumgefühl und attraktive Außenbereiche überzeugen. Ideal für Familien und Paare.

Diese modernen Reihenhäuser bieten den idealen Lebensraum für Familien und Paare in allen Lebenssituationen, die Wert auf großzügige Raumgestaltung in zentraler Lage legen. Auf vier Ebenen – vom praktischen Keller- über Erd- und Obergeschoss bis hin zum voll ausgebauten, schicken Dachgeschoss – bieten diese Immobilien zwischen 138 m<sup>2</sup> und 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit fünf Zimmern, sowie 203 m<sup>2</sup> bis 208 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die clevere Raumgestaltung eröffnet überraschend viel Platz und nutzt die Wohnfläche auf ideale Weise.

Das offene Raumkonzept im Erdgeschoss stellt einem zentralen Mittelpunkt des Hauses zum Zusammenkommen und miteinander Leben dar.

Das Obergeschoss bietet mit drei weiteren Zimmern einen idealen Rückzugsort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Homeoffice oder gemütlicher Hobbyraum. Das Badezimmer erhält durch ein Fenster frische Luft und Tageslicht. Eine moderne Glaser Duschkabine, die Badewanne sowie ein Handtuchheizkörper stehen sinnbildlich für die gehobene Ausstattung dieses Hauses.

Ein besonderes Highlight ist das vollwertig ausgebaute Dachgeschoss. Durch die großzügige Schleppgaube entsteht ein lichtdurchfluteter zusätzlicher Raum mit komfortabler Stehhöhe. Diese Ebene eignet sich ideal als Elternschlafzimmer mit Ankleide, Jugendzimmer oder stilvolles Studio. Ein weiteres, sonnenbelichtetes Duschbad wertet das Dachgeschoss zusätzlich auf.

Der Kellerbereich stellt eine praktische und wertsteigernde Ergänzung der Immobilie dar und ist als Nutzfläche ausgewiesen. Er bietet ausreichend Raum für Lager- und Nebenfunktionen und ermöglicht eine klare Abgrenzung von Wohn- und Funktionsbereich. Der vorhandene Waschmaschinenanschluss erlaubt eine zentrale Organisation der Wäschepflege außerhalb der Wohnräume und trägt so zu einer effizienten Nutzung der Wohnfläche sowie zu einem aufgeräumten und strukturierten Gesamtbild der Immobilie bei.

Der private Garten mit sonniger Westterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein zusätzlicher Zugang über die Hausrückseite sorgt für praktische Arbeitswege in den Garten. Die Terrassen der Reihenhäuser sind durch ansprechende Holz Granit Sichtschutzwände sowie Stabmattenzäune voneinander getrennt und gewährleisten zusätzliche Privatsphäre. Durch die Ost-West-Ausrichtung eignet sich das Haus zudem hervorragend für den Betrieb einer PV-Anlage zur Strom-Eigennutzung. Entsprechende Vorbereitungen hierfür werden bauseits getroffen.

Für Ihre PKWs stehen zwei großzügige Carports zur Verfügung, die durch hochwertige Holz-Stahl-Konstruktionen überzeugen. Diese Carports sind zudem für die Installation einer PV-Anlage geeignet; entsprechende Leerrohre führen direkt in den Technikraum des Hauses und können mit einer PV-Anlage/Wechselrichter auf den Dächern verbunden werden. Damit ist der Betrieb einer E Ladestation, die direkt in die Haustechnik eingebunden werden kann, problemlos möglich.

Der Außenbereich überzeugt durch eine einheitliche Materialauswahl aus heimischer Gebirgslärche bei Zaun, Eingangssichtschutz, Carport mit integriertem Mülltonnenhaus und schafft so ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Gesamtbild.



Reihenendhaus: Erdgeschoss



Obergeschoss: Kinderzimmer



Dachgeschoss: Schlafzimmer inkl. Ankleide

**Fertigstellung:**

**Juli 2027**

**Ausstattung:**

**Gehobene Qualität**

**Heizungsart:**

**Wärmepumpe**

**Energieträger:**

**Strom A+**

**Wohnfläche:**

**138 m<sup>2</sup> - 143 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche:**

**203 m<sup>2</sup> - 208 m<sup>2</sup>**

**Grundstück:**

**205 m<sup>2</sup> – 325 m<sup>2</sup>**

**Stellplätze:**

**2**

**Preis:**

**699.000€ bis 708.000€**

# Reihenendhaus 1



## Hs.1\_

|     |    |             |           |
|-----|----|-------------|-----------|
| Nfl | KG | Flur        | ca. 8,15  |
| Nfl | KG | Keller 1    | ca. 18,94 |
| Nfl | KG | Keller 2    | ca. 6,91  |
| Nfl | KG | Technik/HWR | ca. 16,94 |

**ca. 50,94 m<sup>2</sup>**

|     |    |              |           |
|-----|----|--------------|-----------|
| Wfl | EG | Essen/Wohnen | ca. 31,66 |
| Wfl | EG | Flur         | ca. 6,09  |
| Wfl | EG | Küche        | ca. 7,85  |
| Wfl | EG | Terrasse 1/2 | ca. 9,35  |
| Wfl | EG | WC           | ca. 2,05  |
| Wfl | OG | Bad          | ca. 8,80  |
| Wfl | OG | Büro         | ca. 10,40 |
| Wfl | OG | Flur         | ca. 3,10  |
| Wfl | OG | Kind 1       | ca. 11,50 |
| Wfl | OG | Kind 2       | ca. 11,83 |
| Wfl | DG | Bad          | ca. 9,40  |
| Wfl | DG | Eltern       | ca. 16,09 |
| Wfl | DG | Flur         | ca. 10,35 |

**ca. 138,47 m<sup>2</sup>**

**ca. 189,41 m<sup>2</sup>**

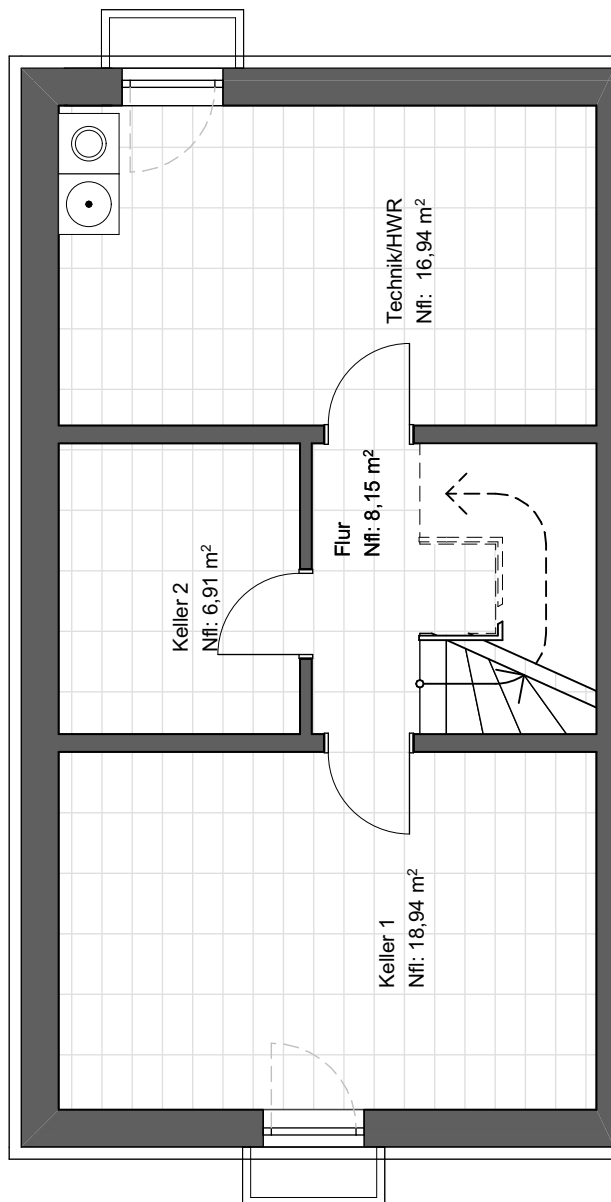


## Außenflächen Hs.1

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Grundstücksfläche                  | ca. 206 m <sup>2</sup>       |
| Flächenanteil an Gartenzuweg (1/4) | ca. 5 m <sup>2</sup>         |
| Flächenanteil an Stichstraße (1/9) | ca. 33 m <sup>2</sup>        |
| <b>Grundstücksanteil Gesamt</b>    | <b>ca. 244 m<sup>2</sup></b> |

Übersicht

# Reihenendhaus 1

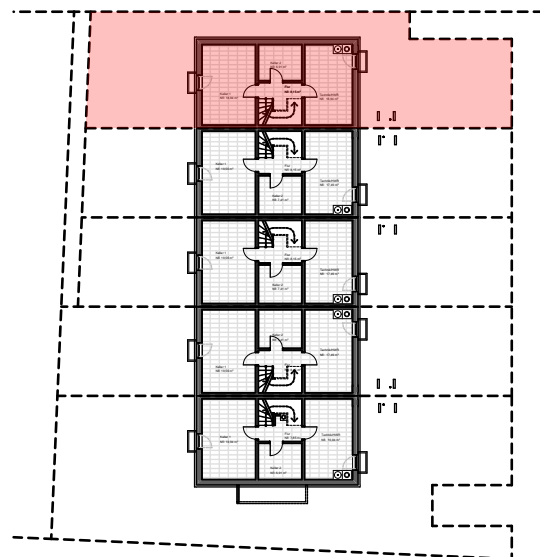


## Hs.1 Kellergeschoss

### Nfl

|             |           |
|-------------|-----------|
| Flur        | ca. 8,15  |
| Keller 1    | ca. 18,94 |
| Keller 2    | ca. 6,91  |
| Technik/HWR | ca. 16,94 |

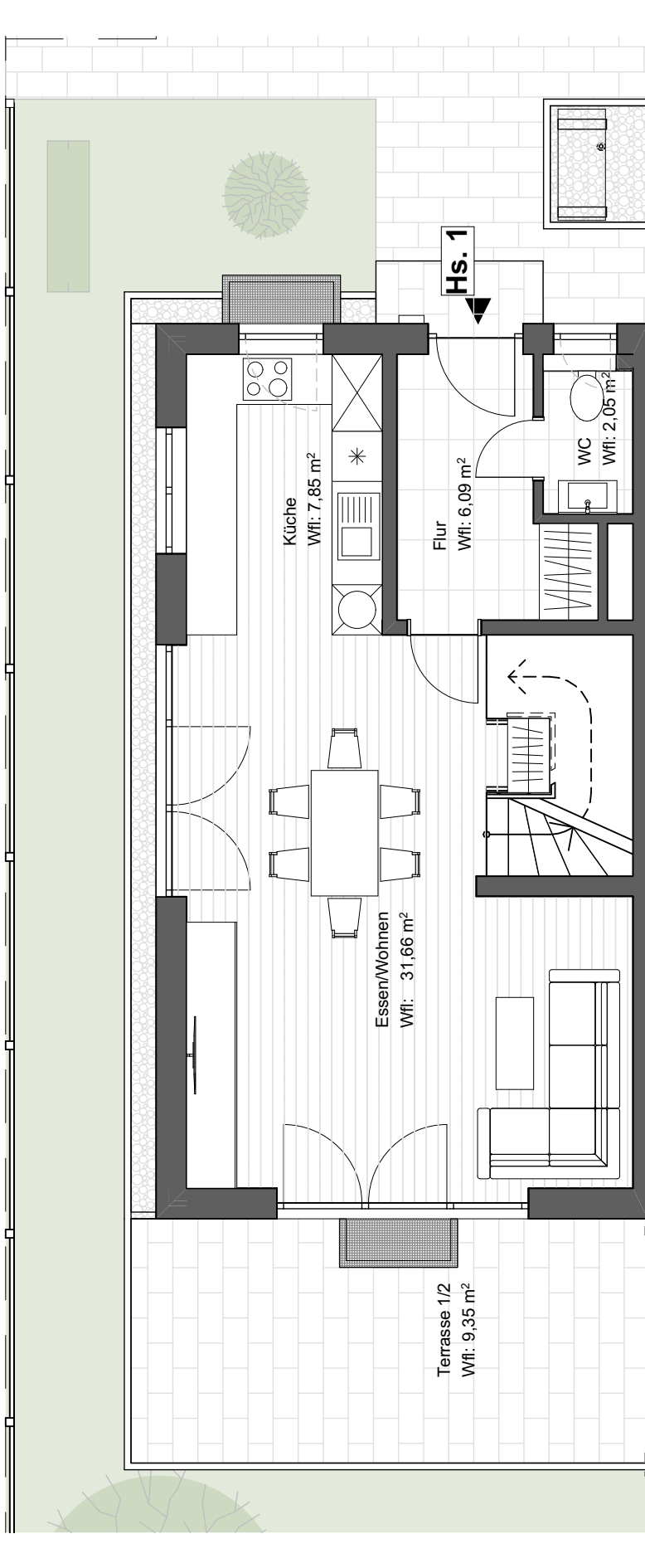
**ca. 50,94 m<sup>2</sup>**



Grundriss Kellergeschoss



# Reihenendhaus 1

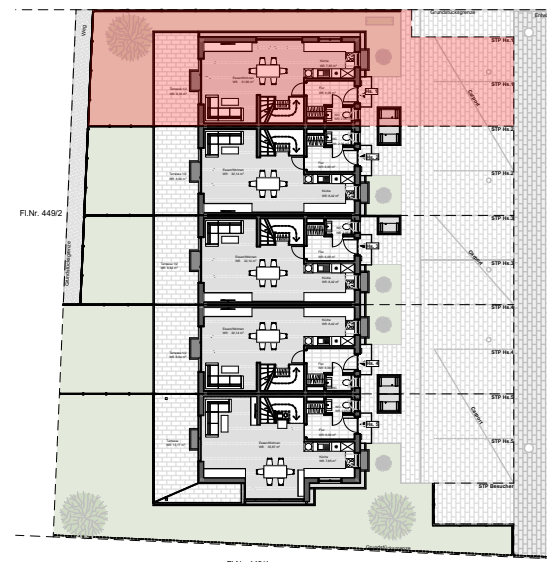


## Hs.1 Erdgeschoss

### Wfl

|              |           |
|--------------|-----------|
| Essen/Wohnen | ca. 31,66 |
| Flur         | ca. 6,09  |
| Küche        | ca. 7,85  |
| Terrasse 1/2 | ca. 9,35  |
| WC           | ca. 2,05  |

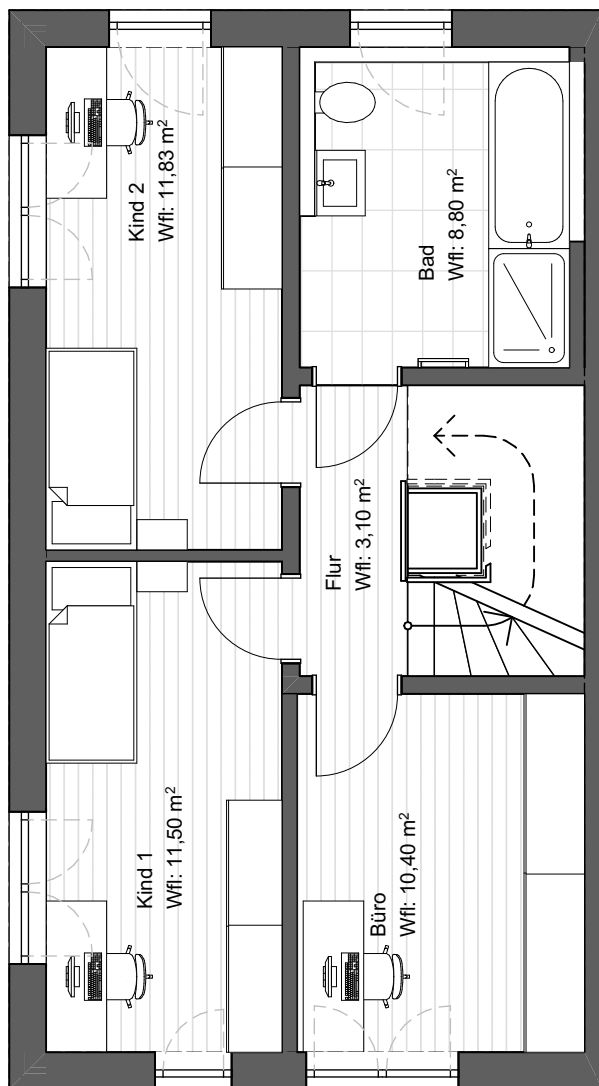
**ca. 57,00 m<sup>2</sup>**



Grundriss Erdgeschoss



# Reihenendhaus 1

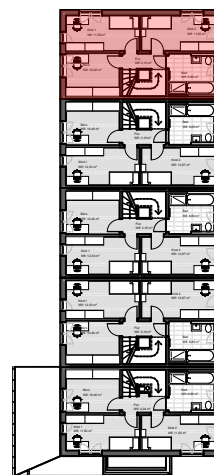


## Hs.1 Obergeschoss

### Wfl

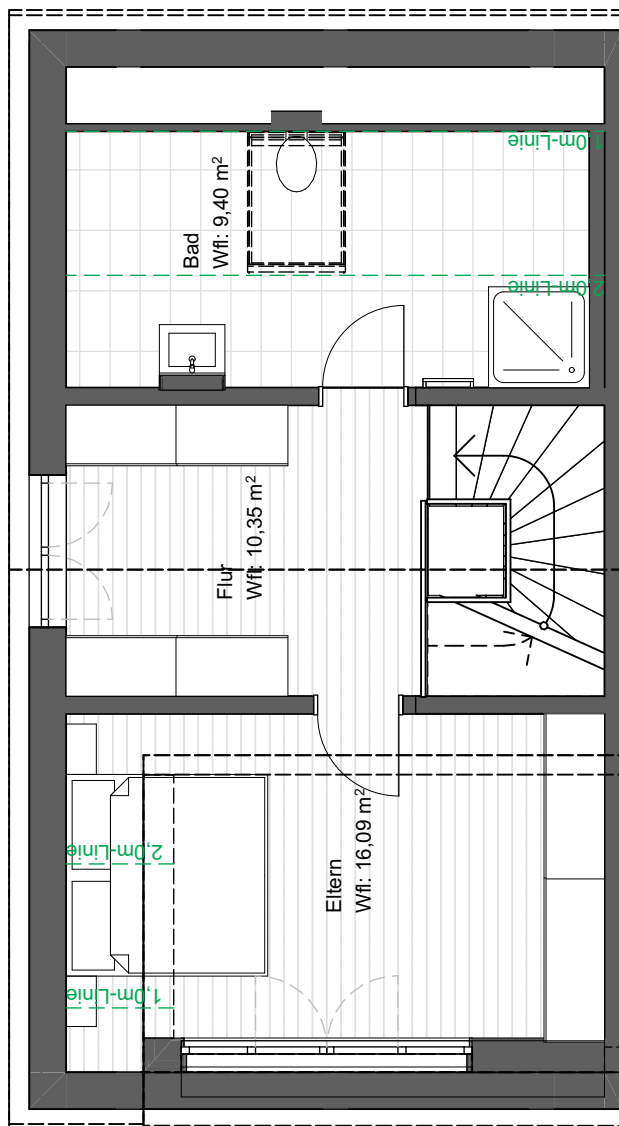
|        |           |
|--------|-----------|
| Bad    | ca. 8,80  |
| Büro   | ca. 10,40 |
| Flur   | ca. 3,10  |
| Kind 1 | ca. 11,50 |
| Kind 2 | ca. 11,83 |

**ca. 45,63 m<sup>2</sup>**



Grundriss Obergeschoss

# Reihenendhaus 1

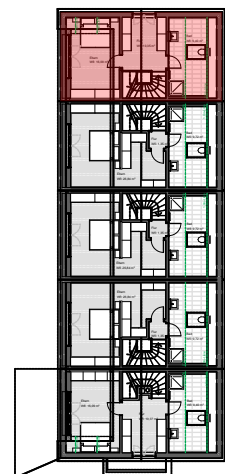


## Hs.1 Dachgeschoss

### Wfl

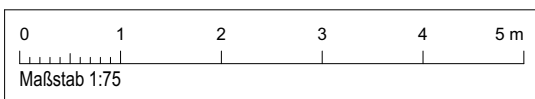
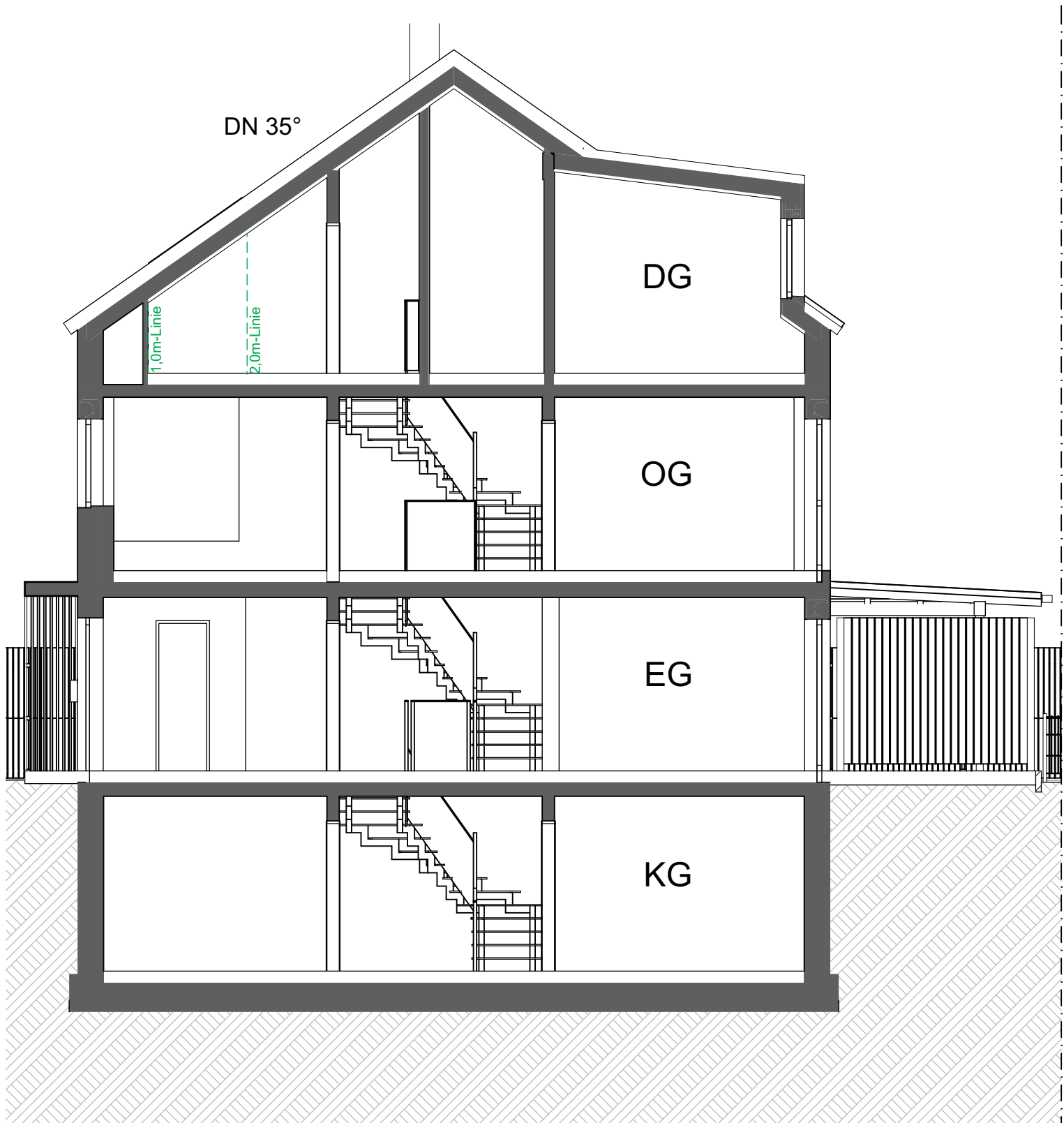
|        |           |
|--------|-----------|
| Bad    | ca. 9,40  |
| Eltern | ca. 16,09 |
| Flur   | ca. 10,35 |

**ca. 35,84 m<sup>2</sup>**



Grundriss Dachgeschoss

# Reihenendhaus 1



Querschnitt

# Reihenhaus



Ansicht Nordosten



Ansicht Südwesten



Ansicht Nordwesten



Ansicht Südosten

***Spezialist in Eigentum***



# Lageplan Bauprojekt - TS 9 - Thenner Straße 9, 11, 13



## **Optimale Lage**

*„alles da, alles nah“*

Die nach Süden/Südosten ausgerichteten Häuser entstehen zentrumsnah und bestens gelegen in der Thenner Straße im oberbayerischen Markt Wartenberg. Der Markt Wartenberg mit seinen knapp 6.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Erding. Die Entfernung nach München beträgt ca. 50 km, zur Kreisstadt Erding sind es ca. 15 km (S-Bahnan-schluss), nach Moosburg ca. 9 km (DB-Anschluss), nach Freising 22 km und nach Landshut ca. 22 km. Zur Autobahn A92 sind es ca. 7 Autominuten und zum Flughafen MUC II. ca. 15-20 Autominuten. Nach Erding und Moosburg besteht eine gute Busanbindung.

Am Ort finden Sie eine Grund- und Mittelschule mit 9plus2, 3 Kindergärten, Textil- und Schuhgeschäfte, Getränkemarkt, eine Postfiliale, schöne Gast-stätten, Ärzte, Apotheken, Friseure, Massagepraxen, sowie eine Spezialkli-nik. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger und Le-bensmittelladen sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Bushaltestelle liegt nur 300 m entfernt am Feuerwehrhaus

Die verschiedenen Sportvereine mit weitgefächerten Angeboten sowie die herrlichen Badeseen in nächster Umgebung laden dazu ein, dort wertvolle Freizeit zu genießen.

Wer sich gerne in der Natur aufhält, hat in dieser Lage die besten Vorausset-zungen in kürzester Zeit eintauchen zu können. Das Wartenberger Umland bietet für Jogger, Radsportbegeisterte sowie Wanderer eine wunderschöne Hügellandschaft am Fuße der Münchener Schotterebene. Eine Vielzahl an Festen und Veranstaltungen der ortsansässigen Vereine, der Kirche und der Gemeinde selbst, bieten viele Möglichkeiten Kontakte zu knüpfen und am Ortsleben teilzunehmen.

In 2027 wird in unmittelbarer Nachbarschaft ein Ärztehaus mit Hausärzten, Apotheke sowie Physiotherapie-Praxis und Zahnwerkstatt eröffnet.

## Ortsplan Markt Wartenberg







# PREISLISTE

## 5 Reihenhäuser und 4 Doppelhaushälften in Wartenberg, Thenner Straße



| Thenner Straße Nr. | Typ<br>Nr. intern   | Wohn-<br>/ Nutz-<br>fläche ca.<br>m <sup>2</sup> | Grund-<br>stück<br>Haus *<br>ca. m <sup>2</sup> | Grund-<br>stücks-<br>anteil<br>Carport*<br>ca.m <sup>2</sup> | Grund-<br>stücks-<br>anteil<br>Straße<br>293 m <sup>2</sup><br>= 1/9<br>mit m <sup>2</sup> | Grund-<br>stücks-<br>anteil<br>Weg 21<br>m <sup>2</sup> = 1/4<br>mit m <sup>2</sup> | Grund-<br>stücks-<br>anteil<br>Gesamt<br>ca. m <sup>2</sup> | Kaufpreis<br>Haus incl.<br>Grund | Preis<br>ca. m <sup>2</sup> | Carport (CP)<br>Stellplatz (SP) | Kaufpreis<br>CP 12.000<br>SP 7.000 | Kaufpreis<br>Gesamt | Status<br>reserviert<br>verkauft |
|--------------------|---------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| 13a                | REH -1-<br>5-Zimmer | 138<br>203                                       | 206                                             | 0                                                            | 32,55                                                                                      | 5,25                                                                                | 244                                                         | 702.000                          | 5.087                       | CP+CP                           | 24.000                             | 726.000             | frei                             |
| 13b                | RMH -2-<br>5-Zimmer | 143<br>208                                       | 167                                             | 0                                                            | 32,55                                                                                      | 5,25                                                                                | 205                                                         | 699.000                          | 4.888                       | CP+SP                           | 19.000                             | 718.000             | verkauft                         |
| 13c                | RMH -3-<br>5-Zimmer | 143<br>208                                       | 168                                             | 0                                                            | 32,55                                                                                      | 5,25                                                                                | 206                                                         | 699.000                          | 4.888                       | CP+CP                           | 24.000                             | 723.000             | verkauft                         |
| 13d                | RMH -4-<br>5-Zimmer | 143<br>208                                       | 176                                             | 0                                                            | 32,55                                                                                      | 5,25                                                                                | 214                                                         | 701.000                          | 4.902                       | CP+SP                           | 19.000                             | 720.000             | verkauft                         |
| 13e                | REH -5-<br>5-Zimmer | 146<br>203                                       | 292                                             | 0                                                            | 32,55                                                                                      | 0,00                                                                                | 325                                                         | 709.000                          | 4.856                       | CP+CP                           | 24.000                             | 733.000             | verkauft                         |
| 9b                 | DHH -6-<br>5-Zimmer | 148<br>222                                       | 275                                             | 0                                                            | 32,55                                                                                      | 0,00                                                                                | 308                                                         | 789.000                          | 5.331                       | CP+CP                           | 24.000                             | 813.000             | verkauft                         |
| 9a                 | DHH -7-<br>5-Zimmer | 148<br>222                                       | 249                                             | 30                                                           | 32,55                                                                                      | 0,00                                                                                | 312                                                         | 779.000                          | 5.264                       | CP+CP                           | 24.000                             | 803.000             | verkauft                         |
| 11b                | DHH -8-<br>5-Zimmer | 148<br>222                                       | 266                                             | 15                                                           | 32,55                                                                                      | 0,00                                                                                | 314                                                         | 786.000                          | 5.311                       | CP+CP                           | 24.000                             | 810.000             | frei                             |
| 11a                | DHH -9-<br>5-Zimmer | 148<br>222                                       | 229                                             | 30                                                           | 32,55                                                                                      | 0,00                                                                                | 292                                                         | 774.000                          | 5.230                       | CP+CP                           | 24.000                             | 798.000             | frei                             |

## **EH-55 Standard: Förderfähigkeit beachten!**

Das Bauprojekt erfüllt den Effizienzhaus-55-Standard und ist damit förderfähig. Eigennutzer wie auch Kapitalanleger profitieren zum Teil von zinsverbilligten KfW-Krediten. Aktuell ist beispielsweise ein Darlehen über 100.000 € mit 35 Jahren Laufzeit, 2 tilgungsfreien Jahren und 10 Jahren Zinsbindung zu einem effektiven Zinssatz ab 2,84 % möglich. Gerne informieren wir Sie transparent über die Fördermöglichkeiten der jeweiligen Häuser.

## **Vereinbaren Sie jetzt Ihren Beratungstermin**

Amelie Festl – Geschäftsführung, Büro & Vertrieb:

mobil: 0176 20 28 26 15 mail: [amelie.festl@treubau.com](mailto:amelie.festl@treubau.com)

Johannes Rampf – Geschäftsführung, Planung & Bauleitung:

mobil: 0160 94 64 12 71 mail: [johannes.rampf@treubau.com](mailto:johannes.rampf@treubau.com)

**Sie können gerne mit uns das Baugrundstück besichtigen  
und sich von der zentralen Lage vor Ort überzeugen!**

# Referenzobjekte

## Objekte die bereits fertiggestellt und bezogen sind:

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohn- und Geschäftshaus<br/>Doppelhaus</b>                                                                                               | Buch am Erlbach, Erlbacher Str. 8<br>Buch am Erlbach, Einberg 9                                                                                                                                                                        | 6 Wohnungen und 3 Läden                                                                                                                                                                                                   |
| <b>8- und 9-Familien-Haus</b>                                                                                                               | Neufahrn/NB, Botenfeldstrasse 6, L. - Thoma Str. 1 a                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Wohn- und Geschäftshaus<br/>10-Familien-Haus<br/>6-Familien-Haus<br/>6-Familien-Haus<br/>4-Familien-Haus<br/>3-Spänner<br/>4-Spänner</b> | Wartenberg, Marktplatz 5/5a<br>Wartenberg, Pf. Huber Strasse 11<br>Wartenberg, Am Steyrerfeld 13<br>Wartenberg, Am Steyrerfeld 9<br>Wartenberg, Am Steyrerfeld 28<br>Wartenberg, Erdinger Str. 9e-g<br>Wartenberg, Erdinger Str. 9 a-d | 15 Wohnungen, 3 Läden, 3 Büros<br><br><br><br>3 Einfam.häuser in Reihenubauweise<br>4 Einfam.häuser in Reihenubauweise                                                                                                    |
| <b>Wohnanlage<br/>Wohnanlage</b>                                                                                                            | Freising, Bismarckstr- 26/26a<br>Freising, Tüchinger Str. 17/17a                                                                                                                                                                       | 2 Häuser: 10 und 11 Wohnungen<br>2 Häuser: 8 und 15 Wohnungen                                                                                                                                                             |
| <b>Reihenhausanlage<br/>Doppelhäuser<br/>Doppelhaus</b>                                                                                     | Erding, Haager Str.58-74<br>Erding Fr. Herbig Str. 3-19<br>Erding, Siglfingerstrasse 35                                                                                                                                                | 9 Einfam.häuser in Reihenubauweise<br>8 Doppelhaushälften<br>2 Doppelhaushälften                                                                                                                                          |
| <b>Doppelhaus</b>                                                                                                                           | Eitting, St. Lantpertstrasse                                                                                                                                                                                                           | 2 Doppelhaushälften                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Gewerbe</b>                                                                                                                              | Moosburg                                                                                                                                                                                                                               | 1 Verbrauchermarkt                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Wohnanlage</b>                                                                                                                           | Freising, Rotkreuzstrasse                                                                                                                                                                                                              | 8 Eigentumswohnungen                                                                                                                                                                                                      |
| <b>5-Spänner<br/>3-Spänner<br/>Doppelhäuser</b>                                                                                             | Erding, Haager Str. 52 - 52 d<br>Erding, Stadtweg 52-56<br>Erding, Stadtweg 42 - 50                                                                                                                                                    | 5 Reihenhäuser<br>3 Reihenhäuser<br>6 Doppelhaushälften                                                                                                                                                                   |
| <b>Reihenhausanlage</b>                                                                                                                     | Altenerding, Rauschbergweg 24-36                                                                                                                                                                                                       | 7 Reihenhäuser                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Einfamilienhaus<br/>Doppelhäuser<br/>Einfamilienhaus</b>                                                                                 | Erding, Thomastr. 1<br>Erding, Fichtenstrasse/Karlstrasse<br>Erding, Ottostrasse                                                                                                                                                       | 1 Einfamilienhaus<br>14 Doppelhaushälften<br>1 Einfamilienhaus                                                                                                                                                            |
| <b>Reihenhausanlage</b>                                                                                                                     | Wartenberg, Erdinger Str. 7                                                                                                                                                                                                            | 5 Reihenhäuser                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Doppelhäuser</b>                                                                                                                         | Nandlstadt, Reichertshäuserstr.                                                                                                                                                                                                        | 4 Doppelhaushälften                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Reihenhausanlage</b>                                                                                                                     | Altenerding, Zinnkopfweg                                                                                                                                                                                                               | 9 Reihenhäuser                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Doppelhäuser</b>                                                                                                                         | Freising, Fürstendamm 1                                                                                                                                                                                                                | 6 Doppelhaushälften                                                                                                                                                                                                       |
| <b>6-Fam.-Haus<br/>2 x 8-Fam.-Haus<br/>Doppelhäuser</b>                                                                                     | Erding, Zieglerfeldstr.<br>Erding, Münchener Str. 116/ a<br>Erding, Taufkirchener Str. 20                                                                                                                                              | 1x 6 +1x7 Eigentumswohnungen<br>2 x 8 Eigentumswohnungen<br>2 Doppelhaushälften                                                                                                                                           |
| <b>Eigentumswohnungen<br/>Doppelhäuser<br/>Doppelhäuser</b>                                                                                 | Erding, Finkenstraße 16<br>Erding, Rotkreuzstraße 11+13<br>Erding, Finkenstr.<br>Erding, Am Emplkeller I. BA                                                                                                                           | 6 Eigentumswohnungen<br>2x 4 Eigentumswohnungen<br>12 Doppelhaushälften<br>12 Doppelhaushälften                                                                                                                           |
| <b>Doppelhaus</b>                                                                                                                           | Erding, Altham/Hasenweg 4 und 6                                                                                                                                                                                                        | 2 Doppelhaushälften                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Reihenhäuser<br/>Doppelhäuser<br/>Eigentumswohnungen</b>                                                                                 | Erding, Am Emplkeller – II. Bauabschnitt<br>Erding, Am Emplkeller – II. Bauabschnitt<br>Erding, Greisslbräustrasse                                                                                                                     | 1 Vierspänner und 3 Dreispänner<br>2 Doppelhaushälften<br>26 Eigentumswohnungen:<br>(5 Eingänge mit je ca. 4-6 ETW's)<br>4 Eigentumswohnungen<br>6 Reihenhäuser<br>2 Doppelhaushälften<br>1x 10 ETW, 1x 9 ETW und 1x8 ETW |
| <b>4-Familienhaus<br/>Reihenhäuser<br/>Doppelhaus<br/>Wohnanlage</b>                                                                        | Erding, Am Emplkeller 28<br>Erding, Greisslbräustrasse<br>Erding, Gaugrafenweg 6-8<br>Erding, Greisslbräustr. 9-19                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2016/2017:<br/>Wohnprojekt „Strogenpark“</b>                                                                                             | Wartenberg, Strogenstr. 10                                                                                                                                                                                                             | I.BA: Haus A 13 ETW , Haus B 10 ETW<br>II.BA: Haus C 6 ETW, Haus<br>10 Wohnungen                                                                                                                                          |
| <b>2018/2019:<br/>10-Familienhaus</b>                                                                                                       | Erding, Fuchsbergstr. 18                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2020/2024:<br/>3 Doppelhäuser</b>                                                                                                        | Wartenberg, Am Spatzenberg                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                           |