

REGINA- STRASSE 22

VIER STADTHÄUSER IN WALDTRUDERING

Ruhe.
Infrastruktur.
München.





EDITORIAL

HÄUSER, DIE SICH RICHTIG ANFÜHLEN



Die Königsdisziplin der Architektur

Was ist die Königsdisziplin der Architektur? Museen, Kirchen, Stadien, Konzerthäuser? Der Mensch verbringt statistisch gesehen die meiste Zeit im Bett. Dieses Bett steht zu Hause – dort, wo man kocht, isst, lebt, arbeitet, zur Ruhe kommt und Familie erlebt. Für mich ist die Gestaltung dieses Zuhauses, in dem der Mensch den größten Teil seines Lebens verbringt, seine Kinder großzieht, seinen Mittelpunkt und seine Heimat findet, die wichtigste und anspruchsvollste Aufgabe in der Architektur.

Wir wollen Räume schaffen, die Ruhe durch Großzügigkeit ausstrahlen, Geborgenheit vermitteln, Lust auf das Leben machen und Gemütlichkeit zulassen. Häuser, die nicht nur funktionieren, sondern sich richtig anfühlen – mit Licht, klaren Blickbezügen, einem starken Bezug zum Garten und dem Gefühl, in der Stadt ein eigenes Zuhause zu haben.

Felix Gallist

Das ideale Zuhause

Selten war die Sehnsucht der Menschen nach einem Ruhepol und Rückzugsort, der einen Ausgleich zu den Herausforderungen des täglichen Lebens schafft, so groß wie in der heutigen Zeit. Ein ideales Zuhause muss daher vieles leisten. Es muss die physiologischen Bedürfnisse des Menschen nach Schutz, Wärme, Licht, Ruhe, Erholung und Schlaf berücksichtigen. Gleichzeitig dürfen auch die psychologischen Bedürfnisse nach Sicherheit, Geborgenheit, nach Kommunikation und Privatheit nicht zu kurz kommen.

Das ideale Zuhause schafft eine Balance zwischen all diesen Anforderungen. Und genau deshalb richten wir unseren Fokus unablässig auf diese Themen. Immer mit dem Ziel vor Augen, Häuser zu schaffen, die dem Menschen das Leben angenehmer machen.

Thomas Link

UNSER ANSPRUCH

Lassen Sie sich überzeugen
von unserer Interpretation
zeitgemäßen Wohnens und
einer Architektur, die eine
Symbiose zwischen Gebäude und
Bewohnern schafft.

ÜBERSICHT

INHALT

06	Auf den ersten Blick Das Projekt Reginastraße
12	Ruhe. Infrastruktur. München. Wohnatmosphäre mit der Infrastruktur einer Großstadt
14	Trudering. Gärten. Gewachsene Struktur. Das Umfeld
16	Eine Lage mit Qualität Die Reginastraße – ruhig, gewachsen, münchnerisch
20	Grundriss Erdgeschoss Flächen und Raumaufteilung
24	Grundriss Obergeschoss Flächen und Raumaufteilung
26	Grundriss Dachgeschoss Flächen und Raumaufteilung
30	Grundriss Untergeschoss Flächen und Raumaufteilung
32	Energieeffizient. Intelligent. Funktional. Die technische Ausstattung
34	Hochwertige Keramik und elegante Armaturen Die Sanitärausstattung
36	Vielfältig und individuell Ausgesuchte Materialien
40	Bis ins letzte Detail Die Bauüberwachung der DEKRA
42	Vertragliche Abwicklung / Impressum Rechtliches und Kontakt



DAS PROJEKT

AUF DEN ERSTEN BLICK



Mitten im gewachsenen Münchner Stadtteil Trudering, in angenehm ruhiger Wohnlage der Reginastraße, entsteht ein besonderes Hauskonzept: vier eigenständige Häuser auf real geteilten Grundstücken mit privaten Gärten, die zusammen ein klar gestaltetes Ensemble bilden.

Ruhige Formensprache, durchdachte Grundrisse und die sorgfältige Anordnung der Gebäude prägen die Qualität dieses Wohnkonzepts.

KLARE FORMEN

Die vier Stadthäuser überzeugen durch ihre klare kubische Formsprache und sorgfältig gesetzte Vor- und Rücksprünge. So entsteht ein Baukörper, der ruhig und selbstverständlich wirkt und sich zugleich angenehm von der Masse abhebt. Balkone, Terrassen und Gartenbereiche erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen Orte zum Entspannen und Verweilen.

Die Häuser sind bewusst etwas von der straßenseitigen Baulinie zurückgesetzt. Dadurch entstehen auch vorne gut nutzbare Außenbereiche mit direktem Bezug zum Wohnraum – ein privater Gartenanteil, der die Stadthäuser spürbar erweitert.

Die Grundrisse sind auf das Leben von Familien ausgelegt: offen und kommunikativ im Erdgeschoss, flexibel in den Ober- und Dachgeschossen. Je nach Haus und Bedarf entstehen Varianten mit drei oder vier Schlaf- bzw. Arbeitszimmern in den Obergeschossen, die sich an unterschiedliche Lebensentwürfe anpassen lassen.









LAGE

RUHE. INFRASTRUKTUR. MÜNCHEN.

Ruhige Wohnatmosphäre mit der Infrastruktur einer Großstadt.

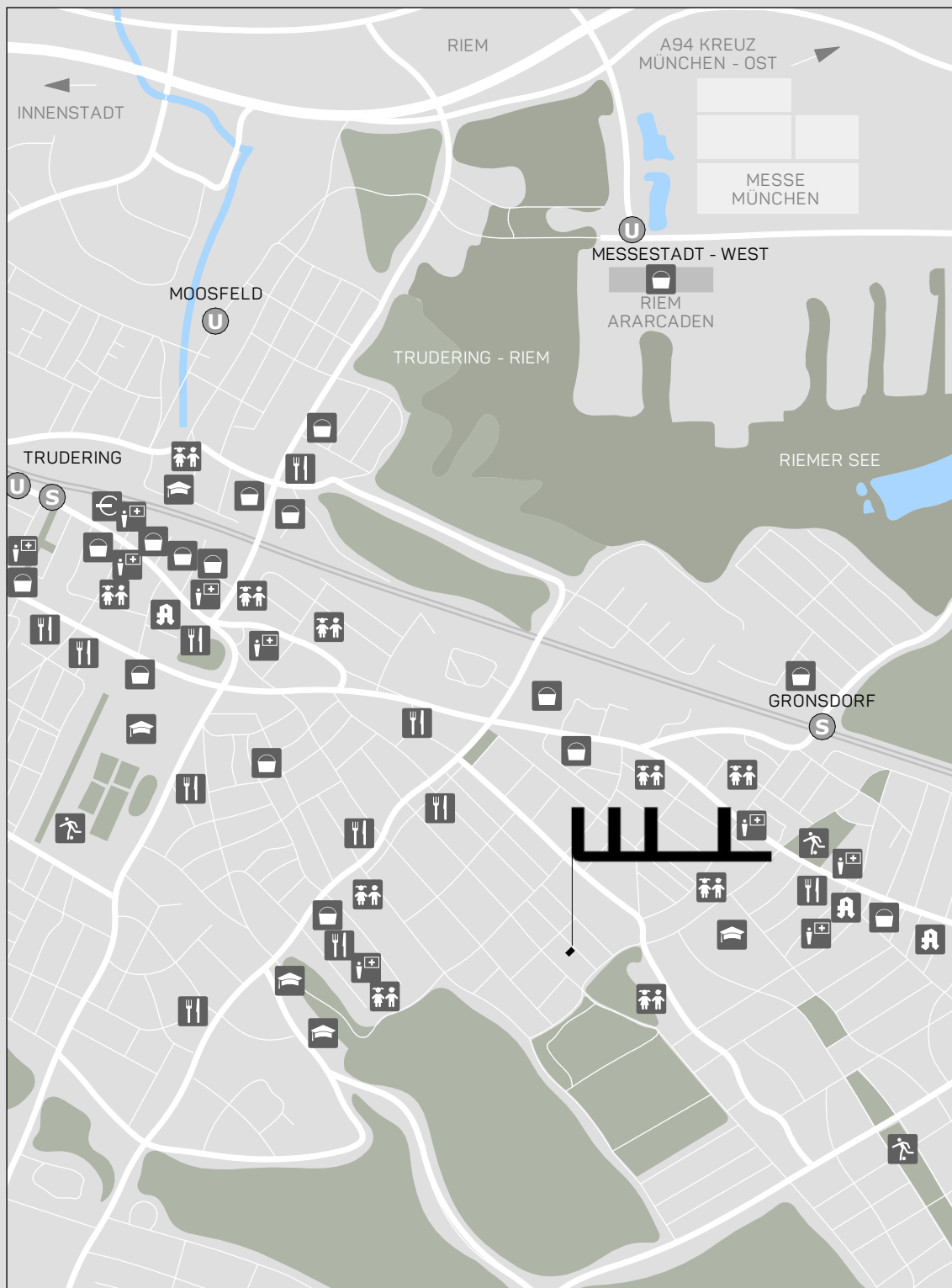
Trudering zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln Münchens – und das aus gutem Grund. Der Stadtteil verbindet eine angenehm ruhige, gewachsene Wohnatmosphäre mit der Infrastruktur einer Großstadt. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Cafés und Sportangebote befinden sich im nahen Umfeld und machen den Alltag unkompliziert.

Die Reginastraße liegt in einem Umfeld, das von Wohnbebauung, Gärten und einer unaufgeregten Nachbarschaft geprägt ist. Hier wohnt man ruhig und privat, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen. Es ist genau diese Mischung aus Rückzug, Alltagstauglichkeit und Münchner Selbstverständlichkeit,

die Trudering so attraktiv macht.

Auch der Freizeitwert ist hoch. Der Riemer See, der Ostpark und der Waldtruderinger Forst bieten Raum für Bewegung, Erholung und Zeit im Freien – nah genug, um sie selbstverständlich in den Alltag einzubinden.

Gleichzeitig ist Trudering hervorragend angebunden. Mit U-Bahn und S-Bahn erreicht man die Münchner Innenstadt schnell und direkt. Auch der Mittlere Ring, die Autobahnen und der Flughafen sind gut erreichbar. So entsteht eine Wohnlage, die vieles vereint: Ruhe, kurze Wege, gute Versorgung und das besondere Gefühl, in München zu Hause zu sein.



Legende

	Einkaufsmöglichkeiten		Kinderbetreuung
	Restaurant/Gaststätte		Bank
	Arztpraxis		Apotheke
	Schule		Sportanlage

UMFELD

TRUDERING. GÄRTEN. GEWACHSENE STRUKTUR.

Gepflegte Häuser, eingewachsene Gärten und eine kleinteilige Wohnbebauung prägen das Umfeld der Reginastraße. Der Stadtteil zeigt hier eine seiner besonderen Qualitäten: Wohnen in überschaubarem Maßstab, mit Grün vor der Tür und zugleich fest eingebunden in die Stadt.

Die Reginastraße steht damit für eine Wohnform, die in München selten geworden ist. Ein eigenes Haus, ein eigener Außenbereich, kurze Wege im Alltag und ein Umfeld, das nicht neu erfunden werden muss, weil es längst gewachsen ist.





GRUNDSTÜCK

EINE LAGE MIT QUALITÄT

Die Reginastraße – ruhig, gewachsen, münchnerisch.

Die Reginastraße liegt in einem Wohnumfeld, das die Qualitäten Truderings besonders gut zeigt: überschaubare Bebauung, grüne Grundstücke und eine ruhige Atmosphäre – zugleich mit guter Anbindung und gewachsener Infrastruktur.

Das Grundstück bietet die Grundlage für vier eigenständige Stadthäuser, die klar gegliedert auf dem Grundstück angeordnet sind. Durch die zurückgesetzte Lage der Häuser entstehen gut nutzbare Außenbereiche und ein angemessener Abstand zur Straße. Die Realteilung unterstreicht die Eigenständigkeit der einzelnen Häuser und schafft klare Verhältnisse – rechtlich, räumlich und im täglichen Gebrauch.



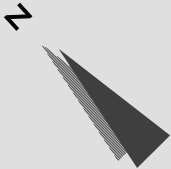
Reginastraße

HAUS
EINS

HAUS
ZWEI

HAUS
VIER

HAUS
DREI







GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

HAUS EINS

Wohnen / Kochen / Essen	35,16	35,16
WC	2,30	2,30
Terrasse	6,60	13,20
Summe Geschoss	44,06	50,66

HAUS ZWEI

Wohnen / Kochen / Essen	38,35	38,35
Terrasse	6,66	13,32
Summe Geschoss	45,01	51,67

HAUS DREI

Wohnen / Kochen / Essen	39,23	39,23
WC	1,73	1,73
Flur	4,09	4,09
Terrasse	7,57	15,14
Summe Geschoss	52,62	60,19

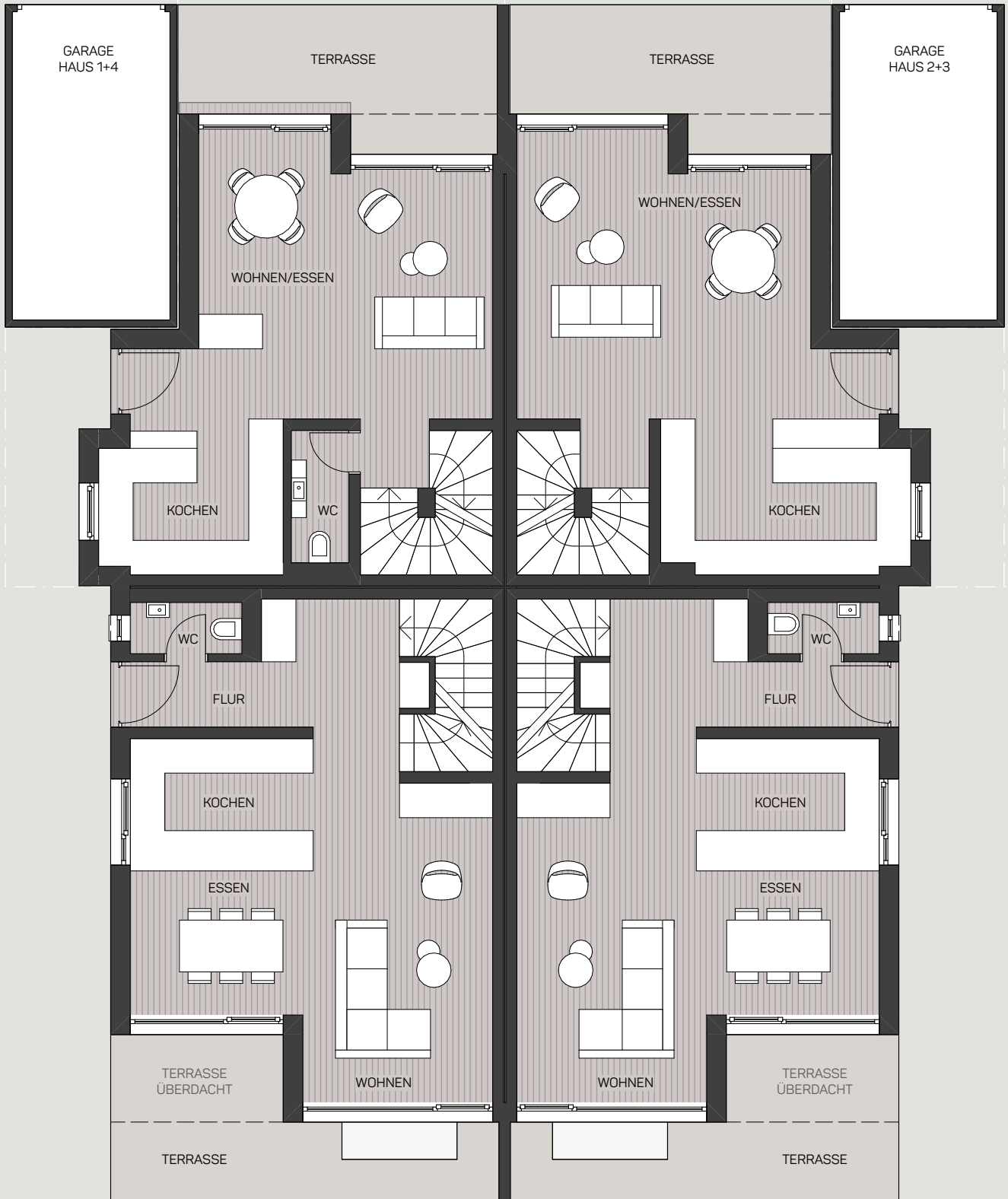
HAUS VIER

Wohnen / Kochen / Essen	39,23	39,23
WC	1,73	1,73
Flur	4,09	4,09
Terrasse	7,57	15,14
Summe Geschoss	52,62	60,19

Wohnfläche in m² / Wohn- und Nutzfläche in m²
Maßstab 1:100 (1 cm = 1 m) bezogen auf A3-Druck. Alle Angaben ca.-Werte.

**HAUS
EINS**

**HAUS
ZWEI**



**HAUS
VIER**

**HAUS
DREI**





GRUNDRISS

OBERGESCHOSS

HAUS EINS

Kind 1	13,25	13,25
Kind 2	11,56	11,56
Bad	6,88	6,88
Flur	3,25	3,25
Balkon	0,89	1,78
Summe Geschoss	35,83	36,72

HAUS ZWEI

Kind 1	11,80	11,80
Kind 2	13,26	13,26
Bad	5,38	5,38
WC	1,52	1,52
Flur	2,76	2,76
Balkon	0,80	1,60
Summe Geschoss	35,52	36,32

HAUS DREI

Kind 1	18,40	18,40
Kind 2	15,62	15,62
Bad	6,24	6,24
Flur	3,42	3,42
Balkon	1,75	3,50
Summe Geschoss	45,43	47,18

HAUS VIER

Eltern	18,58	18,58
Kind 1	14,97	14,97
Bad	6,24	6,24
Flur	4,06	4,06
Balkon	1,75	3,50
Summe Geschoss	45,60	47,35

Wohnfläche in m² / Wohn- und Nutzfläche in m²
 Maßstab 1:100 (1 cm = 1 m) bezogen auf A3-Druck. Alle Angaben ca.-Werte.

HAUS ZWEI



GRUNDRISS

DACHGESCHOSS

HAUS EINS

Eltern	20,19	21,77
Bad	5,07	5,39
Flur	1,20	1,20
Balkon	0,89	1,78
Summe Geschoss	27,35	30,14

HAUS ZWEI

Eltern	22,03	23,61
Bad	5,07	5,39
Flur	1,20	1,20
Summe Geschoss	28,30	30,20

HAUS DREI

Eltern	21,41	23,40
Bad	4,59	4,94
Flur	2,73	2,73
Balkon	2,85	5,71
Summe Geschoss	31,58	36,78

HAUS VIER

Kind 2	10,65	13,03
Kind 3	10,20	10,20
Bad	4,20	4,45
Flur	3,15	3,15
Balkon	2,85	5,71
Summe Geschoss	31,05	36,54

Wohnfläche in m² / Wohn- und Nutzfläche in m²
 Maßstab 1:100 (1 cm = 1 m) bezogen auf A3-Druck. Alle Angaben ca.-Werte.

HAUS
ZWEI







GRUNDRISS

UNTERGESCHOSS

HAUS EINS

Hobby	14,39	28,78
Haustechnik	0,00	7,95
Summe Geschoss	14,39	36,73

HAUS ZWEI

Hobby	14,51	29,01
Haustechnik	0,00	7,95
Summe Geschoss	14,51	36,96

HAUS DREI

Hobby	18,30	36,61
Haustechnik	0,00	8,21
Summe Geschoss	18,30	44,82

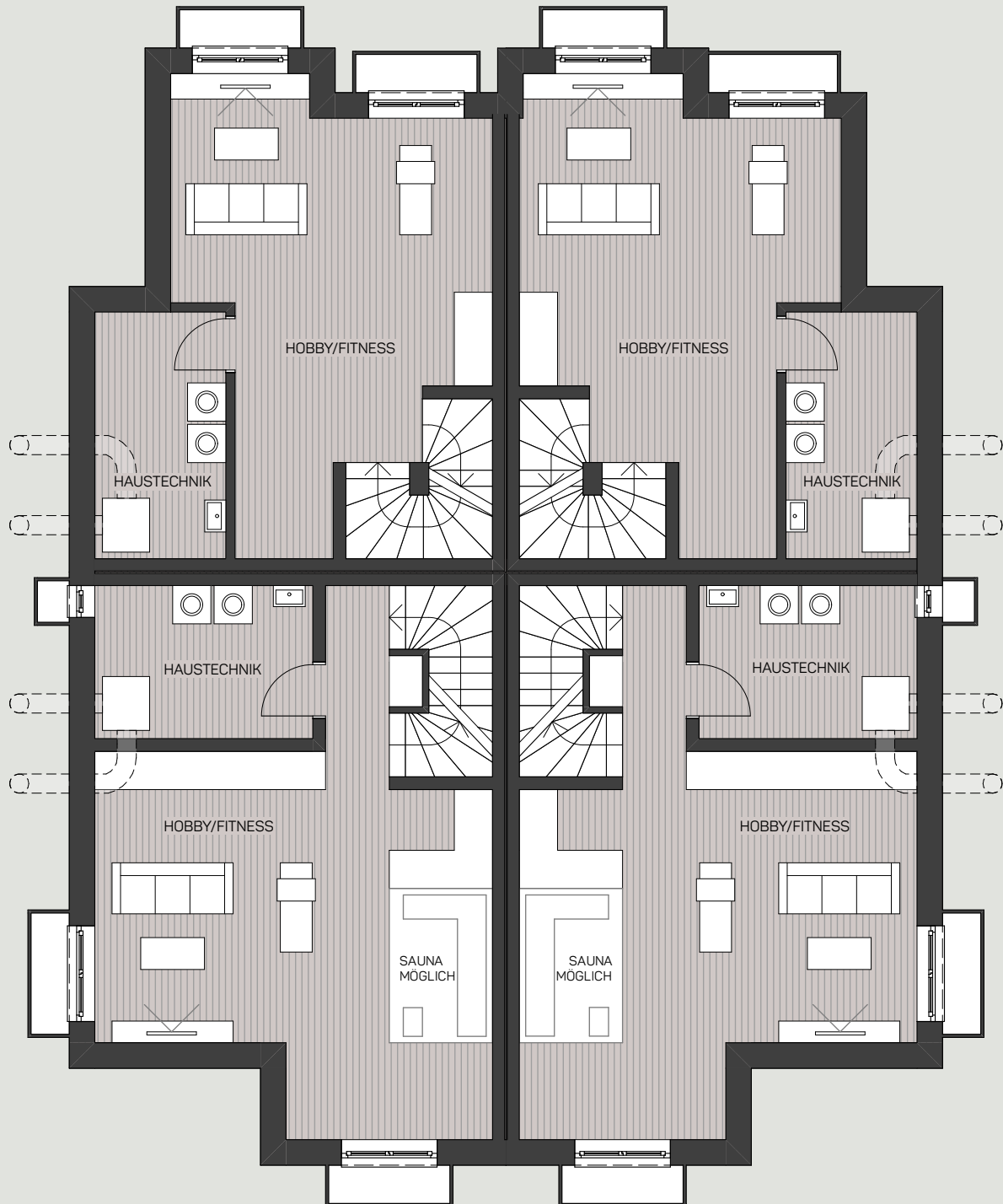
HAUS VIER

Hobby	18,30	36,61
Haustechnik	0,00	8,21
Summe Geschoss	18,30	44,82

Wohnfläche in m² / Wohn- und Nutzfläche in m²
 Maßstab 1:100 (1 cm = 1 m) bezogen auf A3-Druck. Alle Angaben ca.-Werte.

HAUS
EINS

HAUS
ZWEI



HAUS
VIER

HAUS
DREI

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

ENERGIEEFFIZIENT. INTELLIGENT. FUNKTIONAL.

„Die beste Haustechnik ist die, die unbemerkt dauerhaft funktioniert und keine optischen Beeinträchtigungen mit sich bringt.“

FELIX GALLIST

Im Fokus des Projekts steht die architektonische und räumliche Qualität der Häuser. Die verwendete Technik soll diesen Zielen dienen: verlässlich, effizient und sinnvoll integriert – ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Die Häuser werden als Effizienzhaus 55 nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in bewährter Massivbauweise mit hochwärmedämmenden Ziegeln errichtet. Eine weitergehende energetische Zertifizierung, beispielsweise zur Inanspruchnahme aktueller KfW-Förderprogramme, ist auf Wunsch und gegen Mehrpreis möglich.

Für die Wärmeversorgung ist eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen, ergänzt durch eine dezentrale Wohnraumbelüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung. Ein Blower-Door-Test prüft und dokumentiert die Luftdichtigkeit der Gebäude.

Alle Aufenthaltsräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Das Schalterprogramm Gira E2 verbindet reduzierte Gestaltung mit funktionaler Technik. Auf Wunsch kann jedes Haus mit einem Schornstein für einen Kamin ausgestattet werden.



1



2



3

1 Offener Kamin auf Wunsch 2 Wärmepumpen-Kompaktgerät 3 Schalterprogramm E2 von Gira

SANITÄRAUSSTATTUNG

HOCHWERTIGE KERAMIK, ELEGANTE ARMATUREN

Die Bäder zeichnen sich durch größte Sorgfalt und Stilgefühl bei der Auswahl der Materialien aus. Viel Wert wurde dabei auf ein formschönes, klassisches Design und auf hohe Qualität gelegt.

Die klaren Formen der Waschtische Memento 2.0 aus dem Hause Villeroy & Boch werden durch die formschöne Badewanne O.novo Duo und das Design-Wand-WC Avento perfekt ergänzt. Vervollständigt wird die wunderbar zurückhaltende Badgestaltung durch die geradlinigen Armaturen aus den Serien Grohe Essence und Euphoria.

Selbstverständlich lassen sich auf Wunsch alle erdenklichen Alternativen wählen.





1



2



3



4

1 Waschtischarmatur Grohe Essence 2 Badewanne „O.novo Duo“, Villeroy & Boch 3 Wand-WC „Avento“ 4 Duschsystem mit Regenbrause Grohe Euphoria

AUSGESUCHTE MATERIALIEN

VIelfÄLTIG UND INDIVIDUELL

Die Häuser werden mit erlesenen, langlebigen Materialien ausgestattet. Wählen Sie aus einem großen Spektrum – ganz nach Ihrem Geschmack.

In allen Wohnräumen einschließlich der Hobbyräume und Flure im Untergeschoss ist ein hochwertiger Dielenboden vorgesehen. Eine Vorauswahl der Beläge ist bereits getroffen, es herrscht aber freie Wahl aus den Lieferprogrammen der Vertragsunternehmen.

Alternativ sind auf Wunsch und gegen Mehrpreis natür-

lich auch andere Beläge wie Naturstein oder fugenlose Spachtelböden möglich. Steinzeugfliesen können mit einem großzügigen Budget ausgesucht werden.

Alle verputzten Oberflächen in den Innenräumen erhalten eine glatte Spachtelung. Außen ist eine ausdrucksstarke, grobe Putzstruktur vorgesehen.



1



2



3



4



5



6

1 Eichendiele hell geölt 2 Eichendiele dunkel geräuchert 3 Außenputz graubeige 4 Eichendiele natur 5 Gespachtelter Estrich 6 Türdrücker Edelstahl





BAUÜBERWACHUNG DER DEKRA

BIS INS LETZTE DETAIL

Eine anspruchsvolle, spannende und werthaltige Architektur auf Basis einer durchdachten Planung ist das Leitbild der WertLand-Projekte.

Um zu garantieren, dass bei der baulichen Umsetzung die vertraglich festgelegten Standards eingehalten werden und man immer einen Überblick über die Arbeiten an seiner Immobilie hat, werden die Bauherren von einem Bausachverständigen der DEKRA bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens begleitet.

Bei mehreren Vor-Ort-Begehungen werden die wichtigsten Bauabschnitte der Baustelle schriftlich und fotografisch dokumentiert und so eine optimale Ausführung der Arbeiten sichergestellt.





VERTRAGLICHE ABWICKLUNG

Der Käufer und zukünftige Bauherr erwirbt das Grundstück von der WertLand GmbH. Im Grundstückskaufpreis enthalten sind neben dem eigentlichen Grundstück die Kosten für alle Planungsleistungen bis zur Baugenehmigung, das Anfertigen der Entwässerungsplanung inklusive Genehmigungsgebühr sowie die Kosten für die Grundstücksteilung und -vermessung. Das Bauvorhaben selbst wird durch einen Werkunternehmer durchgeführt, mit dem der Käufer gleichzeitig einen notariell beurkundeten Werkvertrag abschließt. Grundlage der Bauausführung ist die Baubeschreibung des Werkunternehmers.

ANGABENVORBEHALT

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen. Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kauf- und Werkvertrag.



KONTAKT

IHR KONTAKT

BAUTRÄGER



WertLand GmbH
Maximilianstraße 52
80538 München

Geschäftsführer
Thomas Link und Felix Gallist

Telefon +49 89 210 295 33
Telefax +49 89 210 295 35

info@wertland.de
www.wertland.de

Registergericht: Amtsgericht München
Registernummer: HRB 228037

BERATUNG UND PROVISIONSFREIER VERKAUF

WertLand GmbH
Maximilianstraße 52
80538 München

Telefon +49 89 210 295 33
Telefax +49 89 210 295 35

info@wertland.de
www.wertland.de



Einfachheit ist die höchste Form der Raffinesse.

LEONARDO DA VINCI