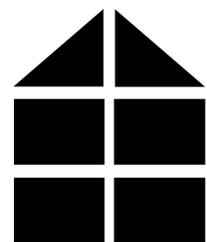


NEST

EXPOSÉ



G49

NEST

NEST Ecoproject 21 GmbH & Co.KG
Baumkirchner Str. 4
81673 München
T. +49.89 990 1628 10
mail@nest-ecoarchitektur.de

GEMEINWOHL 
ÖKONOMIE Ein Wirtschaftsmodell
mit Zukunft
Mitgliedsunternehmen

INNOVATIVES WOHNPROJEKT

VOM DOPPELHAUS ZUM FLEXIBLEN, GENERATIONENGERECHTEN WOHNEN

GRÜN & RUHIG WOHNEN

In der Gratspitzstr. 49, einer sehr ruhigen, gewachsenen Wohngegend in München, entsteht ein klimagerechtes, kreislauffähiges Mehrfamilienhaus mit flexibel und innovativ geplanten Grundrissen. Das Haus bietet mit ca. 280m² Platz für 8-12 Personen und ist flexibel als Doppel-, Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nutzbar.

Zum großen, rückwärtigen Garten bieten zwei seitliche, offene Carports für Autos oder Fahrräder mit Glasdach und Ladestation viel Raum, der ebenso als überdachte Terrassenerweiterung eingerichtet werden kann.

Die Besonderheit der Lage ist der große, unverbaubare und eingewachsene Garten auf der straßenabgewandten Seite des Hauses.

Hier bleiben zwei Apfelbäume und ein Zwetschgenbaum erhalten. Die restliche Fläche kann in Absprache mit den Käufern als Gemüse- und Kräutergarten oder als Spielwiese für die Kinder gestaltet werden. Ein Bestandsgartenhaus kann auf Wunsch renoviert und bestehen bleiben und die Gartennutzung ergänzen.



GUTE LAGE FÜR DEN NESTBAU

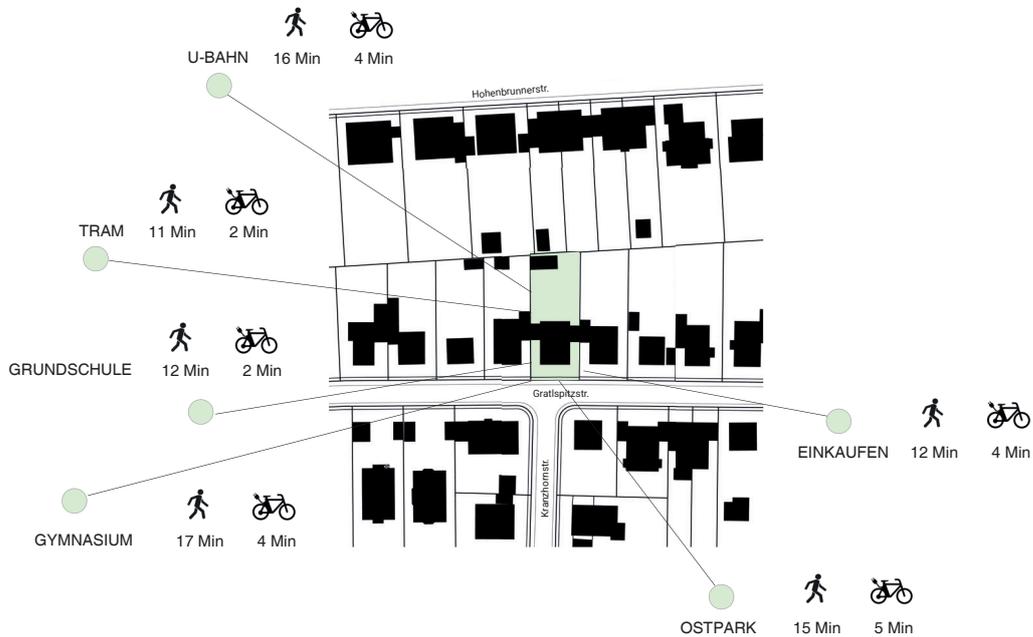
FAMILIENFREUNDLICH & GUT ANGEBUNDEN

NEST G49 befindet sich in einer ruhigen, wenig befahrenen Straße in Berg am Laim in München. Eingebettet in die gewachsene Nachbarschaft erreichen Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten, Spielplätze und Sportvereine zu Fuß oder mit dem Rad.

Zur Naherholung bietet der nahegelegene Ostpark die besten Möglichkeiten.

Berufspendler profitieren von der guten öffentlichen Anbindung sowie den kurzen Wegen in die Innenstadt.

			
MARIENPLATZ	17 Min	34 Min	25 Min
OSTBAHNHOF	9 Min	20 Min	16 Min
FLUGHAFEN	35 Min	1 h	2 h



FLEXIBEL & ZUKUNFTSSICHER

INNOVATIV GEPLANT - GEMEINSAM GEBAUT

NEUES WOHNEN

NEST G49 ist mit ca. 280m² Wohnfläche maximal modular und flexibel geplant, um die unterschiedlichsten Wohnkombinationen zu ermöglichen.

Alle Kombination der Geschosse und Räume sind denkbar: Nutzung eines ganzen Geschosses als abgeschlossene Einheit, die Aufteilung in klassische Doppelhaushälften oder Zuschalten von einzelnen Räumen.

Durch einen Technikschränk pro Geschoss und Einheit sind die technischen Leitungen einfach zugänglich und eine Umnutzung der Räume bei veränderten Bedürfnissen mit nur geringem Umbaufwand möglich. Dies bietet dauerhafte Flexibilität bei individuellen Wünschen oder Bedürfnissen der Eigentümer.

Sollten aufgrund von persönlichen Veränderungen weniger oder mehr Platz benötigt werden, haben sie dank des flexiblen Wohnraum- und Technikkonzepts die Möglichkeit, einzelne Etagen abzutrennen und z.B. unterzuvermieten oder für Mehrgenerationenwohnen zu nutzen.



GEMEINSCHAFTLICH NUTZEN

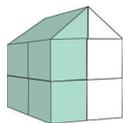
Die zukünftigen Bewohner haben auch bei einer klassischen Aufteilung in Doppelhaushälften sowohl im Haus als auch im Garten die Möglichkeit bestimmte Bereiche gemeinsam zu nutzen, wenn sie dies wünschen.

Dies kann die gemeinsame Nutzung der Technik- und Hobbyräume im Keller sein oder auch die gemeinsame Bewirtschaftung eines Teils der nordlichen Gartenfläche und des Bestandsgartenhauses.

Jede Einheit erhält ihren privaten Eigentumsbereich, eine entsprechende, mit den zukünftigen Käufern gemeinsam abgestimmte Teilungserklärung bietet hierfür den rechtlichen Rahmen und lässt gleichzeitig den Spielraum zum gemeinschaftlichen Leben, wenn gewünscht.

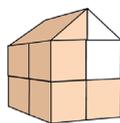
PLANEN SIE MIT!

Wir bauen nach Ihren Wünschen, dafür brauchen wir Sie! Kontaktieren Sie uns gerne für ein persönliches, unverbindliches Planungsgespräch und entwickeln wir gemeinsam Ihr Wunschhaus!



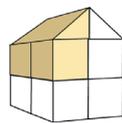
DHH
140 m²

5 Zi-Küche-Bad



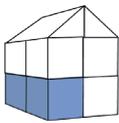
DHH+
195 m²

7 Zi-Küche-Bad



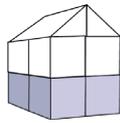
Maisonette
80 m²

3 Zi-Küche-Bad



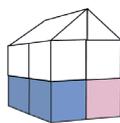
Apartment
58 m²

1 Zi-Küche-Bad



Etagenwhg.
112 m²

3Zi-Küche-Bad



Apartment+
74 m²

2Zi-Küche-Bad



agentur@nest-ecoarchitektur.de
T. 089.990 1628 - 14



OPTIMALE FLÄCHENNUTZUNG

JEDER QUADRATMETER ZÄHLT

UNSER KONZEPT

Der Flur stellt in unseren Grundrissen nicht nur eine Verkehrsfläche dar, sondern kann gemäß unserem Planungskonzept mit unterschiedlichen Funktionen belegt werden, je nach Aufteilung der Geschosse und Bedürfnissen der Bewohner. Durch die Anordnung des Technikschranks in dieser Zone, ist auch der Einbau einer Küchenzeile möglich. So kann ein Geschoss als separate Wohnung genutzt werden, bzw. in Zukunft dahingehend leicht umgerüstet werden.

GARDEROBE / SCHRANKRAUM 2m² *

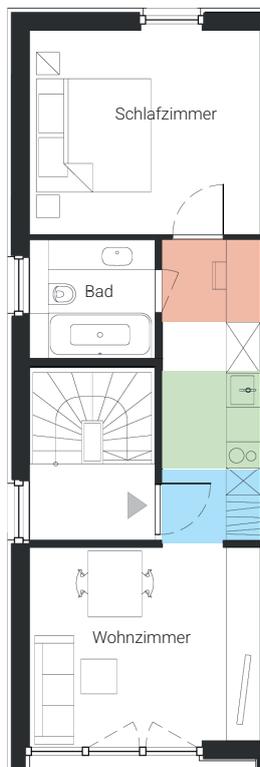
ARBEITSZIMMER 2,5m² **

KÜCHE 3m² ***

;-)

BEISPIELGRUNDRISS 3-ZIMMER-WOHNUNG

44m² - 3-Zimmer/Küche/Bad



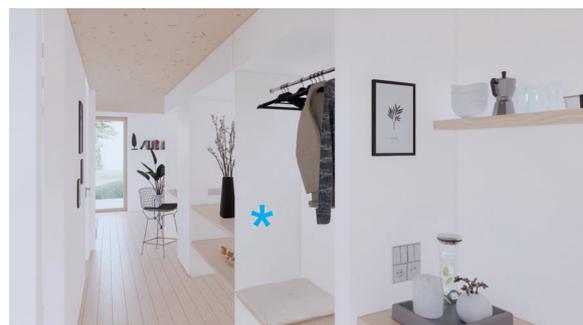
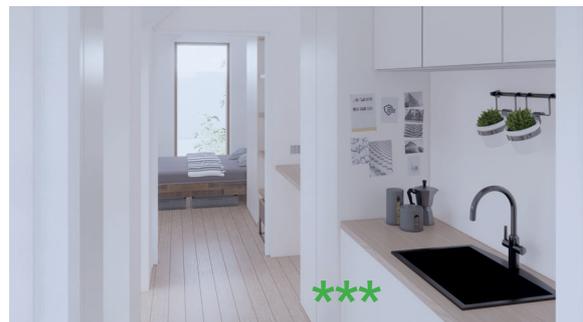
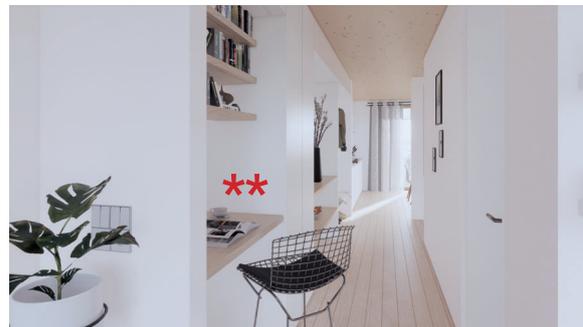
**
Arbeitszimmer

Küche

*

Schlafzimmer	15,0m ²
Wohnzimmer	15,0m ²
Arbeitszimmer	2,5m ²
Küche	3,0m ²
Bad	4,5m ²
Garderobe/Flur	4,0m ²

44,0m²



KLIMAFREUNDLICH & SPARSAM

ENERGIEEFFIZIENT & ERNEUERBAR

UNABHÄNGIGKEIT DURCH ENERGIEEFFIZIENZ

Durch den effizienten NEST-Gebäudestandard benötigt das Wohnhaus nur noch einen Bruchteil der Heizenergie herkömmlicher Gebäude. Die minimalen Heizkosten sowie die Nutzung lokal erzeugter, erneuerbarer Energien bieten den Bewohnern größtmögliche Kostenersparnis und Unabhängigkeit von den Energiemärkten.

Die besonders hohe Ausführungsqualität und das zukunftssichere Energiekonzept garantieren zudem eine hohe Wertstabilität und geringe Instandhaltungskosten.



AKTUELLE FÖRDERMITTEL

Über das aktuelle KfW-Förderprogramm Bundesförderung für effiziente Gebäude „Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude“ (Stufe 2) können Sie für einer Wohneinheit 150.000 € Förderkredit zu extrem günstigen Zinskonditionen in Anspruch nehmen

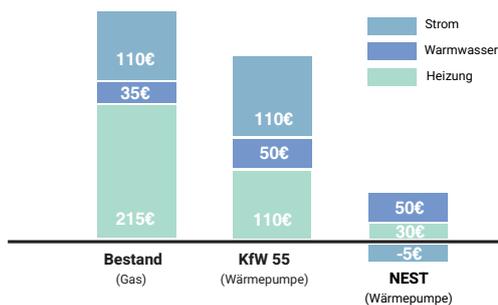
Das neu aufgelegte KfW-Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ bietet für Familien mit geringem oder mittlerem Einkommen bei Erwerb und Selbstbezug eines QNG-zertifizierten Gebäudes noch höhere Kreditbeträge und nochmal verbesserte Zinskonditionen!

EIGENEN SOLARSTROM NUTZEN

Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ermöglicht den Direktverbrauch des eigens erzeugten Stroms. Dieser wird entweder von den Bewohnern direkt genutzt oder im Batteriespeicher zwischengespeichert, so dass auch nach Sonnenuntergang Strom aus eigener Erzeugung zur Verfügung steht. Selbst die Ladestationen in den Carports können mit eigenem Strom versorgt werden. Der Restbedarf wird durch Ökostrom aus dem Netz gedeckt. Eine Notstromfunktion sichert die Stromversorgung über die Photovoltaikanlage im Falle eines Blackouts.

BETRIEBSKOSTENSCHÄTZUNG*

Heizung + Warmwasser + Strom / pro Monat / Beispiel DHH



ERSPARNIS

pro Monat
bis zu ca. **330€**

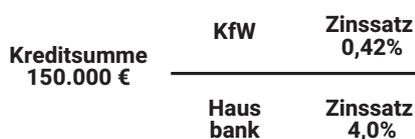
pro Jahr
bis zu ca. **4.000€**

10 Jahre
bis zu ca. **40.000€**

* Teilweise Preisprognosen NEST.
Kostensteigerung 10-Jahres-Prognose einkalkuliert.
Angaben ohne Gewähr.
Berechnung kann bei NEST angefordert werden.

ZINSVORTEIL FÖRDERPROGRAMM*

„Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude“ (Stufe 2)



ERSPARNIS

pro Monat
ca. **275€**

pro Jahr
ca. **3.300€**

10 Jahre
ca. **33.000€**

* Stand 06.06.2023. Tatsächliche Ersparnis abhängig von den individuellen Konditionen der Hausbank.

NEST

WOHNGESUND & KREISLAUFFÄHIG

GENERATIONENGERECHT BAUEN

HOLZBAU & NATÜRLICHES MATERIAL

G49 wird inklusive der Kellerdecke in materialarmer Holzständerbauweise mit Zellulose-Dämmung und Massivholzdecken erstellt.

Nachwachsende Materialien und die Recyclingfähigkeit des gesamten Gebäudes bestimmten alle weiteren Komponenten der Planung.

Durch einen Echtholz-Dielenboden auf Lagerhölzern mit Holzfaserplatten als Trittschalldämmung können wir auf herkömmlichen Estrich verzichten.

Lehmputz auf Holzfaserplatten als innere Wandoberfläche kann auf Wunsch der Käufer ausgeführt werden und erweitert die Menge an nachwachsenden, natürlichen Materialien.

LANGLEBIGE WERTE

Wir setzen Material sparsam ein, verzichten soweit möglich und sinnvoll auf unnötige Schichten und verwenden möglichst Verbindungen, die rückbaubar sind.

Somit können einzelne Elemente zerstörungsfrei ausgebaut und ersetzt werden und die recyclingfähigen Materialien wieder in den Kreislauf eingebracht werden.

Der NEST-Materialpass hilft beim Umbau oder Austausch einzelner Elemente und bietet gleichzeitig eine langfristige Dokumentation der verwendeten Materialien. So steht das Haus auch für zukünftige Generationen als dokumentierter Materialspeicher zur Verfügung.



CO₂-FUSSABDRUCK

Mit der Ökobilanzierung führen wir eine systematische Analyse der Umweltwirkungen unseres Gebäudes entlang des gesamten Lebenswegs durch. Dazu gehören sämtliche Umweltwirkungen, die während der Produktion, der Nutzungsphase und der Entsorgung sowie den damit verbundenen Prozessen, wie beispielsweise der Herstellung der Bauelemente und Materialien entstehen.

Durch die Verwendung von Holz als primären Konstruktions-Baustoff entsteht beim Bau eines Gebäudes eine sogenannte „CO₂-Senke“: Bäume binden während ihrer Lebenszeit nach und nach CO₂ aus der Atmosphäre und speichern es in Form von Kohlenstoff dauerhaft - auch noch als Bauholz. So wird das Klima entlastet und es kann auf andere, energieintensive Baumaterialien verzichtet werden.

GESUNDES WOHNEN

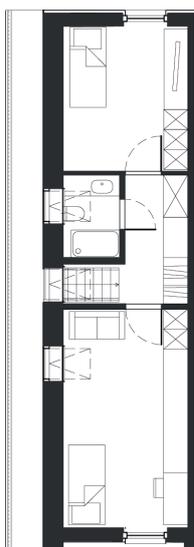
Wir achten bei den verwendeten baukonstruktiven Materialien und Oberflächen auf natürliche, schadstoffarme Alternativen und reduzieren im Sinne eines LowTech-Gebäudes die Haustechnik weitgehend, bei gleichbleibendem Komfort.

Die hygienische Lüftungsanlage sorgt für eine dauerhafte Frischluftzufuhr in den Räumen und unterstützt so die saubere Raumluftqualität.

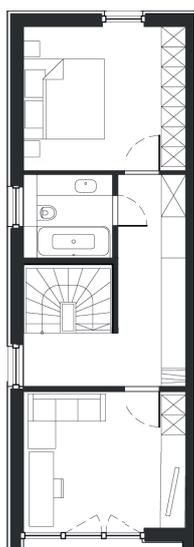
G49 | DOPPELHAUSHÄLFTE

5 ZIMMER - 140m² EG/OG/DG + 50 m² KG

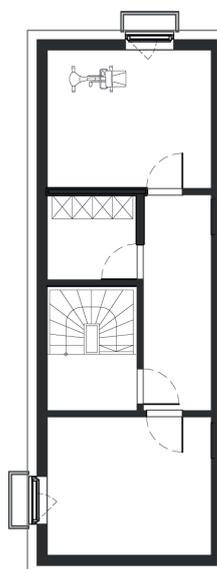
310 m² Grundstücksanteil



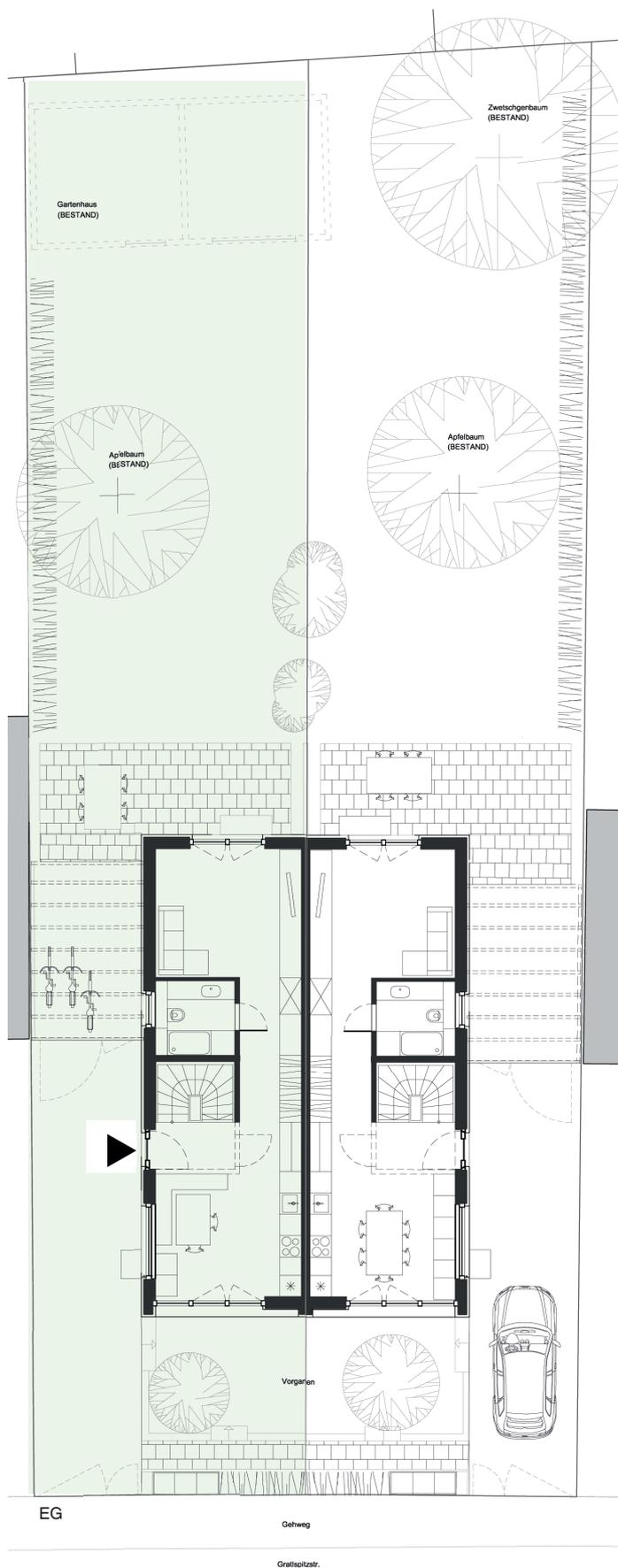
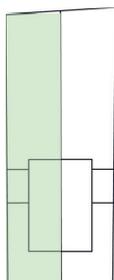
DG



OG



KG



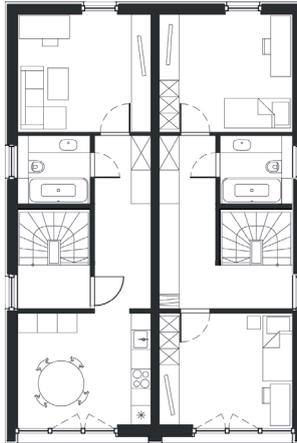
EG

Gehweg

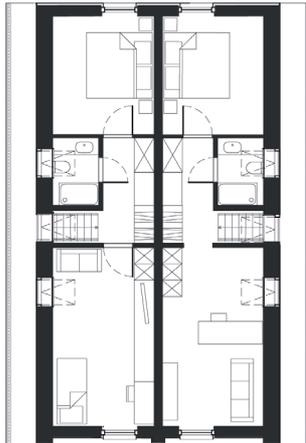
Gräfelsplatzstr.

G49 | bigFAMILYHAUS

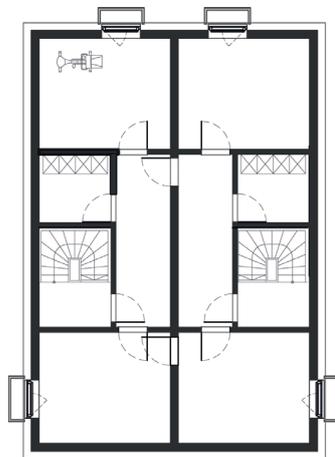
BIS 10 ZIMMER - 280m² EG/OG/DG + 100 m² KG
620 m² Grundstück



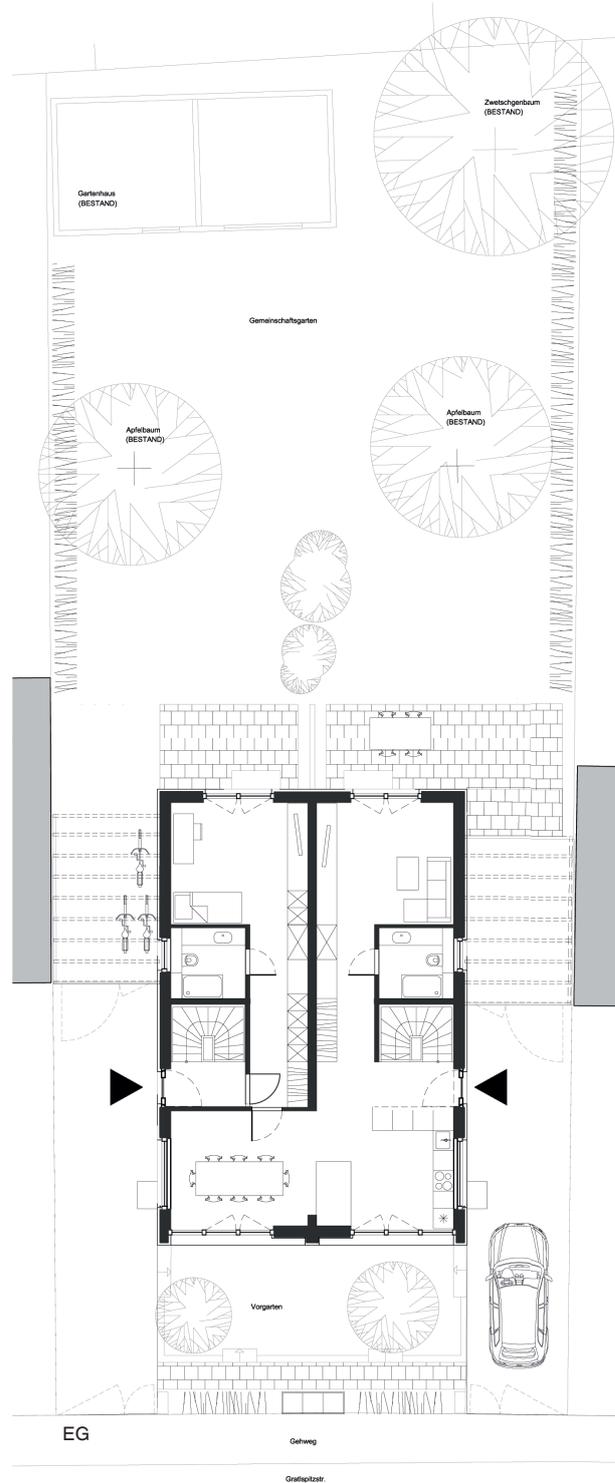
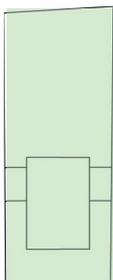
OG



DG



KG



EG