

SUSTAINABLE BEAUTY
Obersendling

#### Our Passion

Im Jahr 2011 hat alles in New England, USA begonnen. Katja Herold, Gründerin von THE HEROLD HOMES ist damals ihrer Passion gefolgt und fing an, anspruchsvolle Anwesen mit einem lokalen Team zu renovieren. Zurück in Deutschland führte sie THE HEROLD HOMES hier fort und brachte ihr Know-How, den Charme und die hohe Lebenslust der Villen Neuenglands mit und verband all diese Komponenten mit deutschem Qualitätsniveau.

Nach rund 250 realisierten Bauprojekten umfasst das Team von THE HEROLD HOMES inzwischen 60 Mitarbeiter aus unterschiedlichen Gewerken. Auf Grundlage dieser Erfahrung werden mit viel Leidenschaft, optimale Wohnumfelder für unsere Kunden geschaffen.

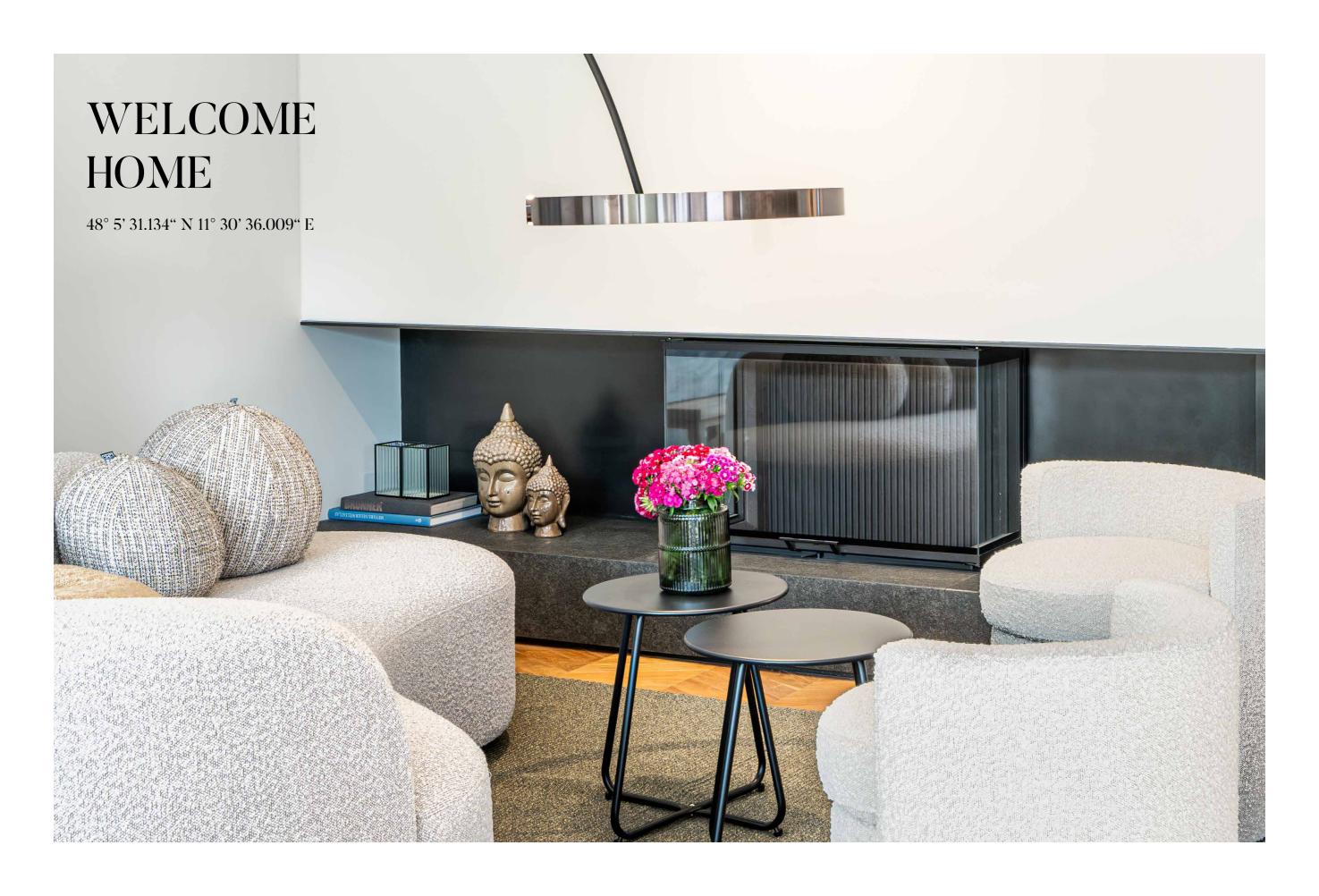


#### The Herold Homes

"Wir modernisieren Häuser mit viel Leidenschaft und höchstem ästhetischen Anspruch. Am Ende soll es das perfekte Zuhause sein."

Katja Herold

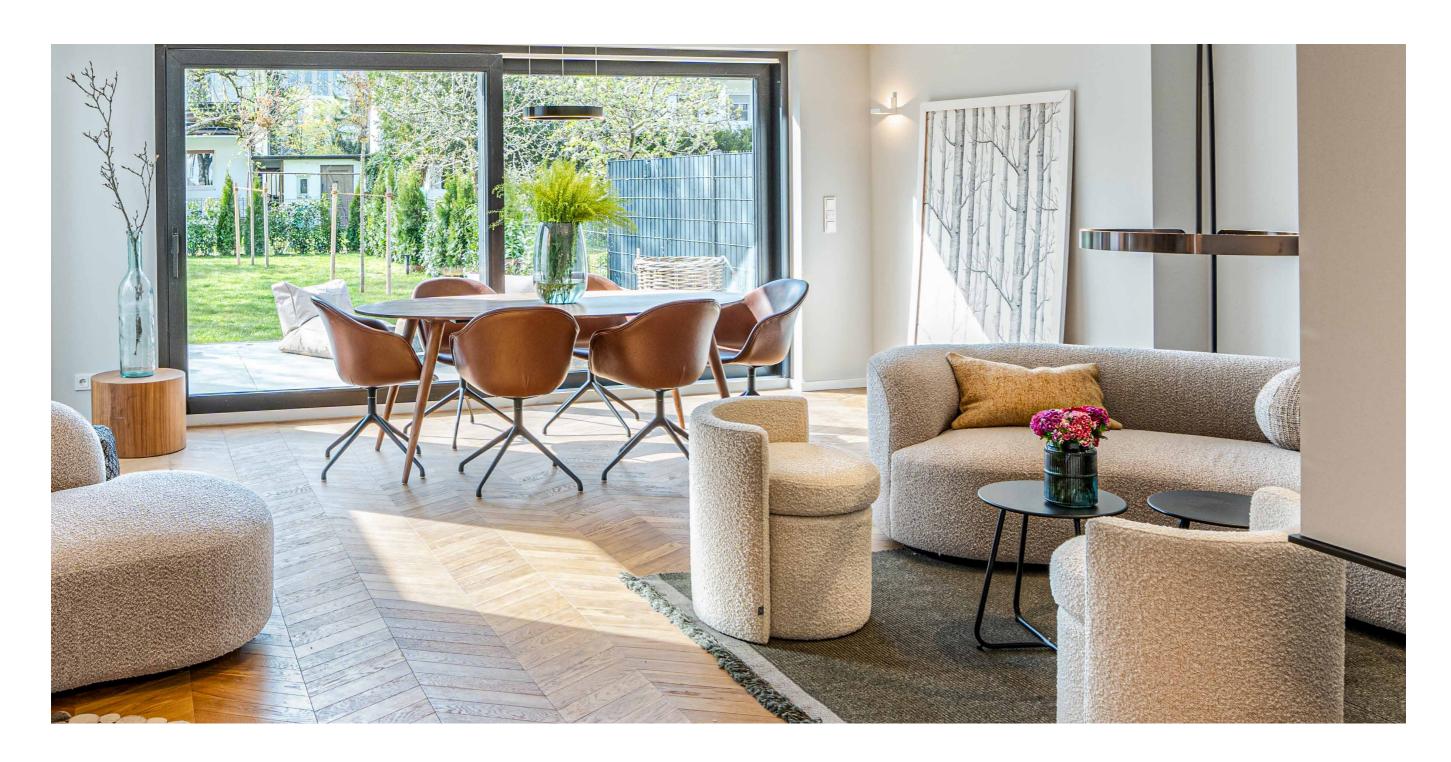
Dr. John Herold



# THE ART OF LIVING

OAK / STONE / LIGHT / FIRE





## Enjoy the Good Life

Dieser atemberaubende Wohn- und Essbereich erstreckt sich auf rund 47 m² und verzaubert mit einer unvergleichlichen Atmosphäre. Vor dem wunderschönen Kamin kann man den Alltag hinter sich und den Abend mit der Familie entspannt ausklingen lassen.

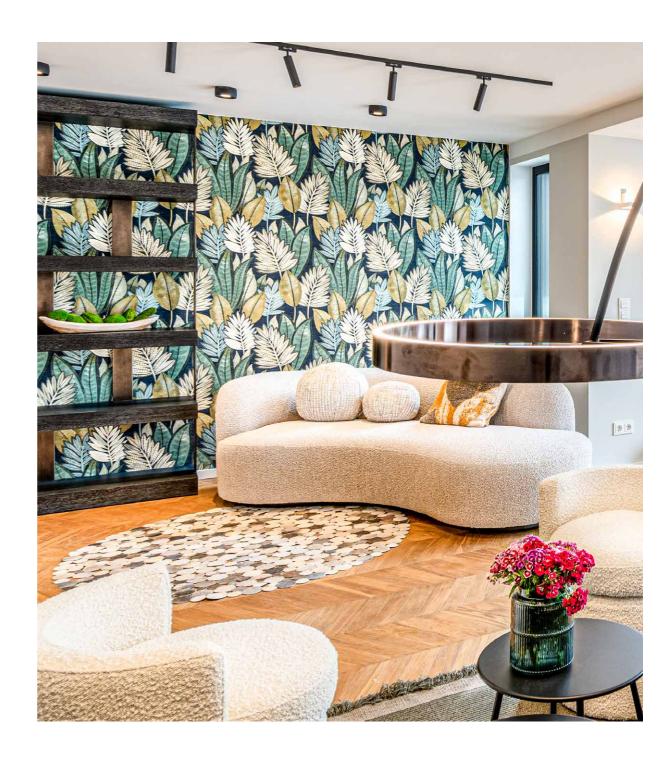
#### Get Together

Warme Töne und Materialien, sowie eine großzügige Raumaufteilung schaffen eine einzigartige Atmosphäre.









#### Let Your Soul Dangle

Egal ob man vor dem Kamin sitzt und das Knistern des Feuers genießt, den Blick in den wunderschönen Garten schweifen lässt oder sich einfach in der Lounge Area zurücklehnt – dieser Raum lässt Träume wahr werden.

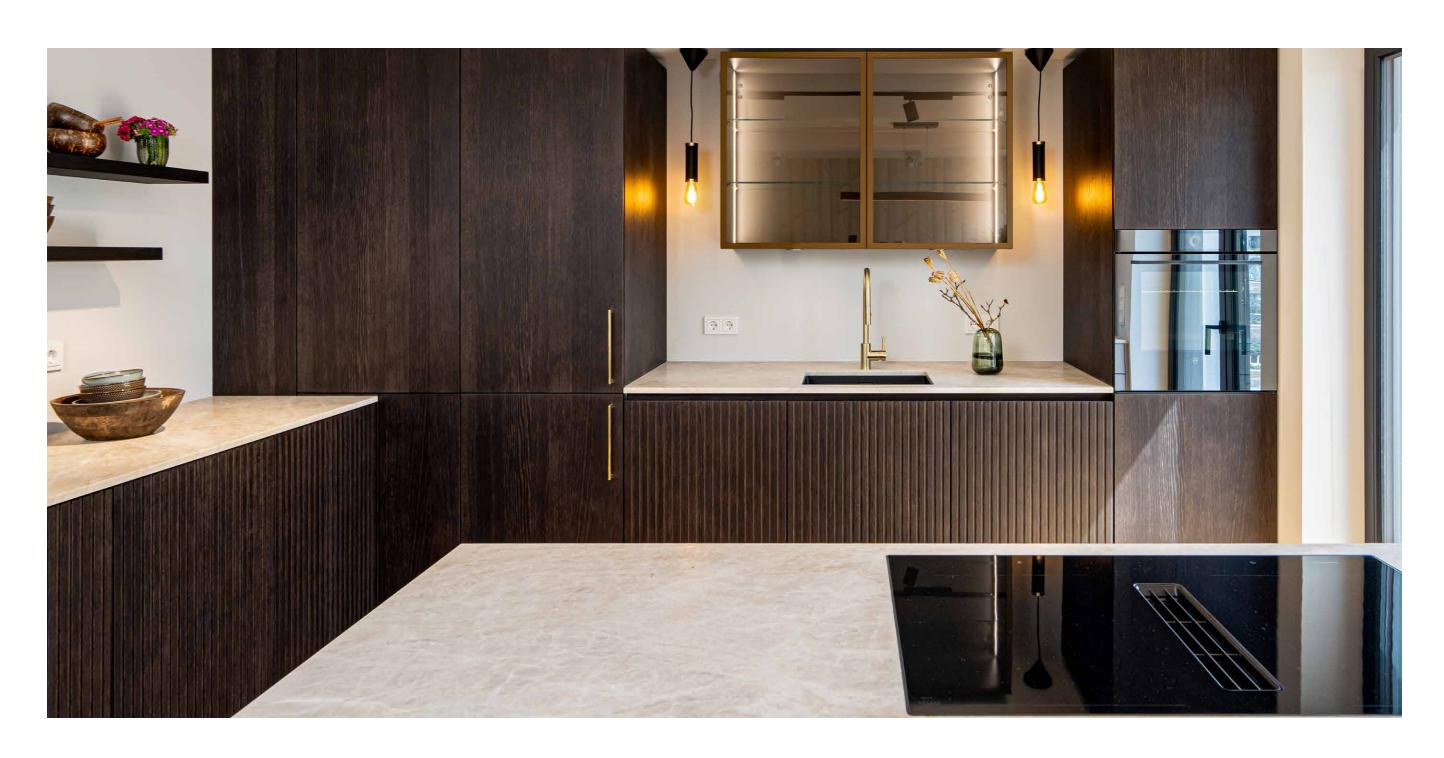
# A GLASS OF WINE, PLEASE

WOOD / BRASS / CALACATTA



#### Provide Hospitality

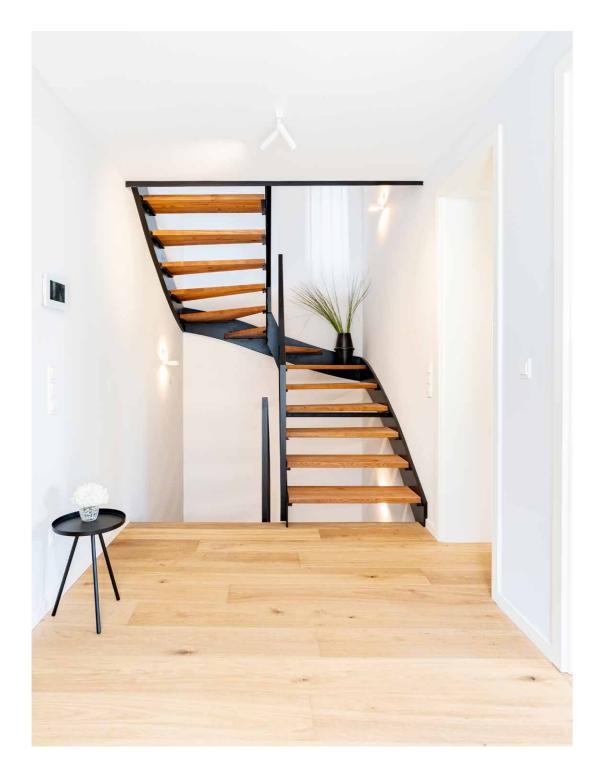
Diese elegante Design-Küche mit Geräten von Miele und Gaggenau ist ein Ort, an dem sich Schönheit und Funktionalität vereinen. Hier wird jeder Moment des Tages zu einem besonderen Erlebnis. Das merkt man spätestens, wenn man beim Café von den ersten Sonnenstrahlen geküsst wird. Die Kochinsel bietet zusätzlich Raum zum Platz nehmen, so dass man hier auch herrlich frühstücken oder abends zum Ausklang des Tages einen Aperitif trinken kann.





# SPACE FOR DREAMS

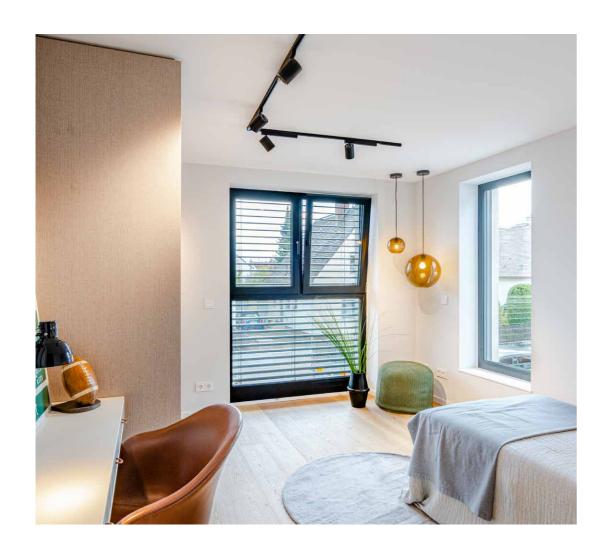
WOOD / LIGHT



#### Live in Balance

Im obersten Stockwerk erwartet Sie ein Elternbereich mit Ensuite-Bad, der durch eine wunderschöne Flügeltür vom Bereich der Kinder getrennt ist. Hier findet man den perfekten Ausgleich und kann sich ungestört zurückziehen - die perfekte Balance.





#### Make Dreams Come True

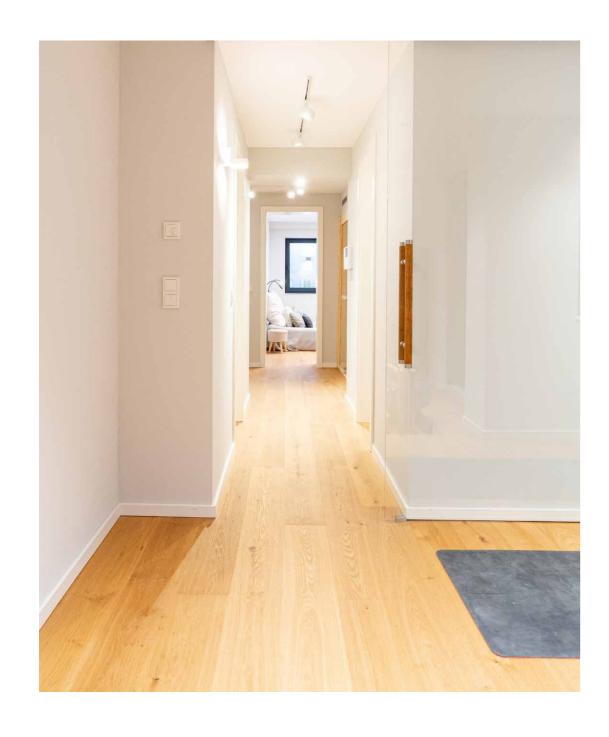
Drei Zimmer lassen genügend Platz zum Schlafen, Spielen, Arbeiten, Lernen, kreativ sein, und um sich in sein eigenes Reich zurückzuziehen. Ein großes eigenes Bad für die Kinder schafft Privatsphäre.

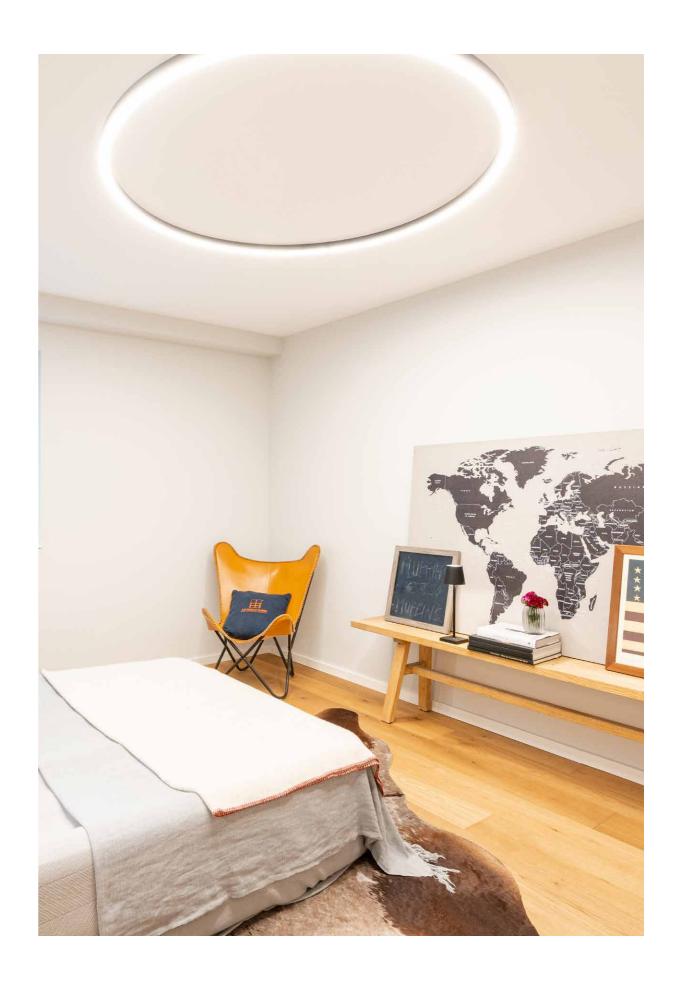




#### Share Easily

Es ist ein Luxus, sein zu Hause mit seinen Freunden teilen zu können. In der Residence No.34 ist das ohne Weiteres möglich. Im Untergeschoss haben Gäste ihren eigenen Bereich. Ein großzügiges Gästezimmer mit eigenem Bad bieten Privatsphäre. Und wer möchte, hat noch genügend Raum für ein Home Office und sogar noch genügend Platz, seinen sportlichen Ambitionen nachzukommen.





## SPA

CERAMIC / GLASS / STONEWARE / WARMTH

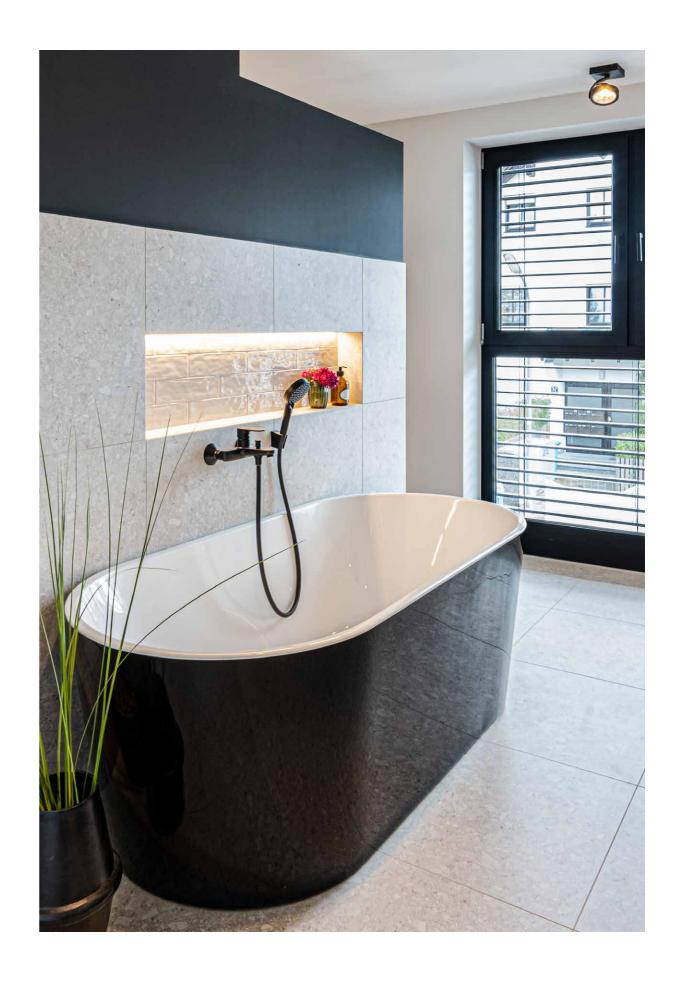


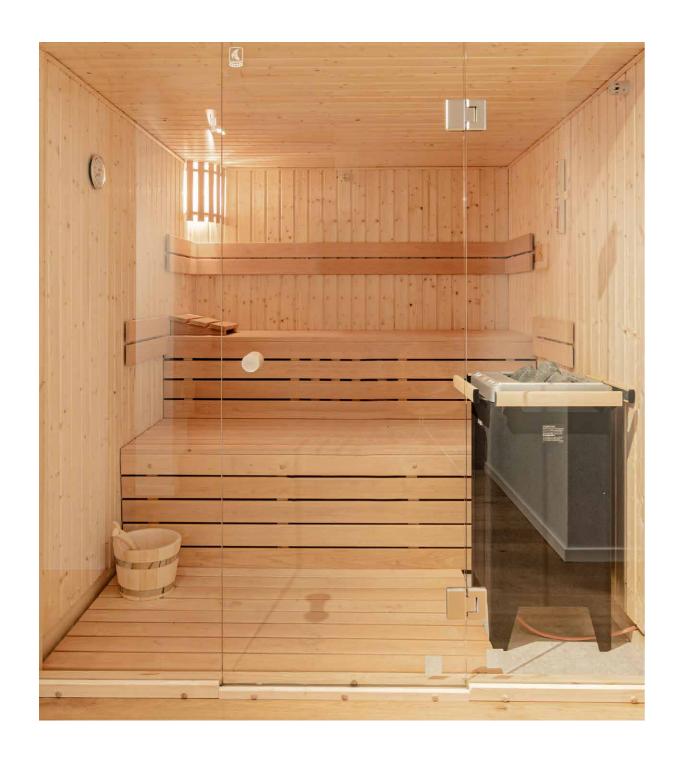
#### Start the Day Fresh

Ein Ensuite-Bad im Elternbereich, ein eigenes Bad für die Kinder, ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein weiteres Bad im Gästebereich machen den Start in den Tag stressfrei. Ausgestattet mit den schönsten Armaturen von Dornbracht, Marazzi-Fliesen und eigens angefertigten Glaselementen fühlt man sich wie im eigenen privaten SPA.









### Just Relax

Was gibt es Wohltuenderes als eine warme Sauna von Klafs nach einem ereignisreichen Tag? Richtig. Nichts.





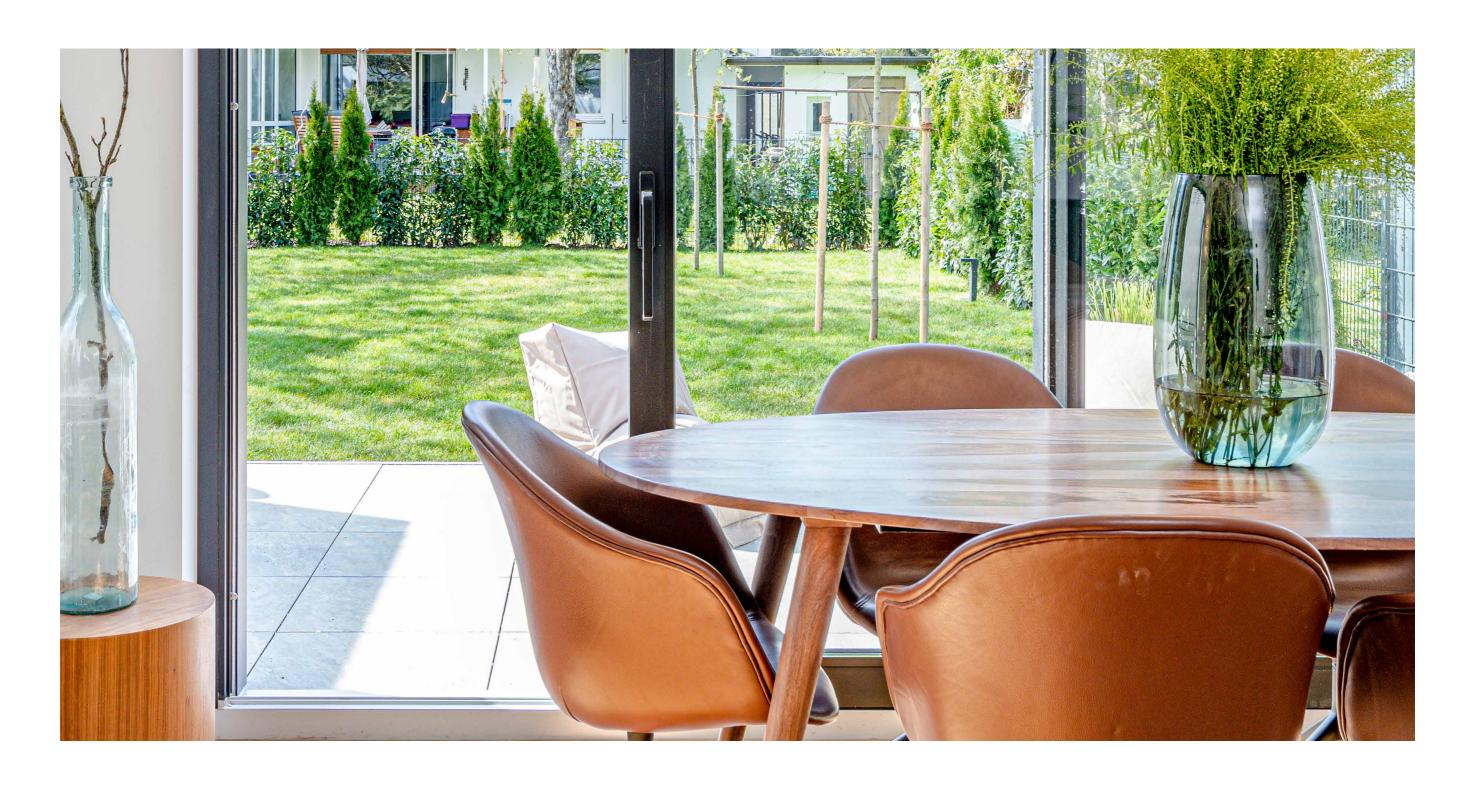
# WALK IN THE PARK

408 m²/ LAWN / TREES / SUNSET



### Enjoy the Atmosphere

Sich hier wohl zu fühlen, ist ein Kinderspiel. Die letzten Sonnenstrahlen des Tages fallen direkt auf die Terrasse. Bis spät in den Abend kann man hier verweilen und genießen.







#### Obersendling

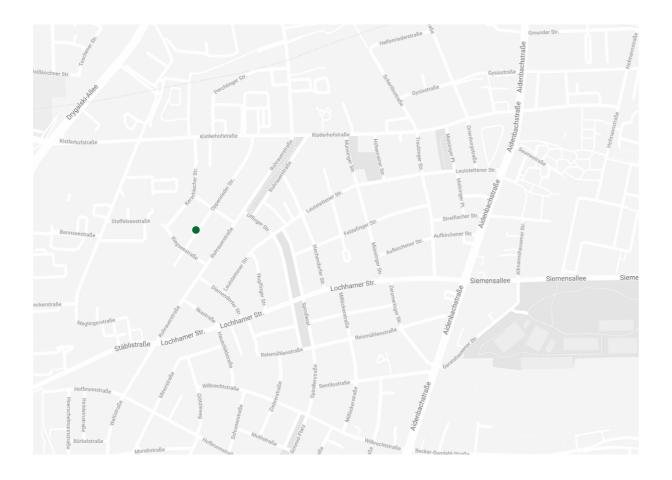
Der Stadtteil Obersendling liegt im Südwesten Münchens. Hier genießen Sie alle Vorteile des Stadt- lebens und sind gleichzeitig nah am malerischen Isartal und den umliegenden Wäldern. Der Tierpark Hellabrunn sowie der Südpark oder das Freibad Maria Einsiedel sind schnell erreichbar.

Direkt vor der Haustür befindet sich ein kleiner Park mit Spielplatz zum Toben oder Joggen. Wollen Sie die Münchner Innenstadt erkunden, so können Sie Ihr Auto geflissentlich stehen lassen. Die U-Bahn ist in wenigen Gehminuten erreicht und bringt Sie schnell ins turbulente Geschehen.

#### Location

Alle Vorteile der Stadt vor der Haustür und gleichzeitig perfekt an die Natur angebunden. Egal wonach einem der Kopf steht - das Auto kann man hier in jedem Fall stehen lassen.

8 km	Kita	0,01 km
42 km	Schulen	1,5 km
0,8 km		
0,3 km		
1,2 km		
0,3 km		
0,4 km		
0,5 km		
	42 km 0,8 km 0,3 km 1,2 km 0,3 km 0,4 km	42 km Schulen 0,8 km 0,3 km 1,2 km 0,3 km 0,4 km



# Object Description and Floor Plans

Durch die wunderschöne Eingangstür gelangt man in das Entrée des Hauses mit maßgefertigter Garderobe und Gäste-WC. Über eine deckenhohe Glasschiebetür gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Loungearea, luxuriösem Kamin und herrlicher Aussicht in den großzügigen Garten. Gegenüber liegend befindet sich die stilvolle, elegante Küche von Dross&Schaffer mit riesiger Kochinsel und Geräten von Miele und Gaggenau. Hier bleiben keine Wünsche offen und sogar die Morgensonne begrüßt einen herzlich beim ersten Café zum Frühstück.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer. Durch bodentiefe Fenster und Zugänge zu dem großen Balkon sind alle Räume mit viel Tageslicht versorgt. Auf dieser Etage befindet sich außerdem ein großzügiges Bad mit Rainshower und frei stehender Badewanne.

Über die wunderschöne Holztreppe mit edlem Stahlgeländer gelangt man über eine hochwertige Flügeltür in das geräumige Dachgeschoss. Hier befindet sich der beeindruckende Elternbereich mit exklusivem Ensuite-Bad. Durch maßgefertigte Schreinereinbauten der Firma Pfisterer findet hier selbst eine umfangreiche Garderobe ausreichend Platz.

Das gesamte Souterrain ist ein weiteres Highlight des Hauses. Hier sind ein schöner Gästebereich, ein Fitnessbereich mit Sauna der Firma Klafs sowie ein weiteres Badezimmer zu finden. Zusätzlich gibt es hier eine Home Office Möglichkeit und darüber hinaus jede Menge Staufläche für die große Familie.

Der ästhetisch angelegte Außenbereich mit Sonnenterrasse und schönem Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen. Insgesamt steht ein Garagenplatz und ein Vorplatz zur Verfügung.

THE HEROLD HOMES verfolgt nicht nur das Ziel, Ästhetik, Design, Individualität und Funktionalität miteinander zu verbinden, sondern setzt auch auf wegweisende Energieeffizienz. Mit einem Solardach, einer Wärmepumpe und E-Mobility-Systemen ist dieses Haus nahezu autark und verkörpert damit eine beispiellose Symbiose aus Luxus und Nachhaltigkeit.

#### **EQUIPMENT & HIGHLIGHTS**

Eichenparkett (Fischgrät) auf allen Etagen, Fußbodenheizung, hochwertige Schreinerküche von Dross&Schaffer mit Miele-Geräten, bodentiefe Fenster mit Dreifachvergla- sung, freistehende Badewannen, Marazzi-Fliesen, Dorn- bracht-Armaturen, bodentiefe Glasduschen, Sauna mit KLAFS-Steuerung, komfortabler Gaskamin, maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner, Entkalkungsanlage, elektrische Verschattung (Raffstore), LED-Beleuchtung im gesamten Haus von Molte Luce, Außenbeleuchtung, elektrisches Garagentor, elektrisches Einfahrtstor, Wärmepumpe, Solardach, weitgehnde Autarkie, Starkstromverfügbarkeit für E-Fahrzeuge in der Garage uvm.

#### **FACTS**

Ruhige, zentrale Lage Großer uneinsehbarer Garten

408 m<sup>2</sup> Grund

271 m<sup>2</sup> Wohnfläche

66 m<sup>2</sup> Nutzfläche

8 Zimmer

3 Badezimmer

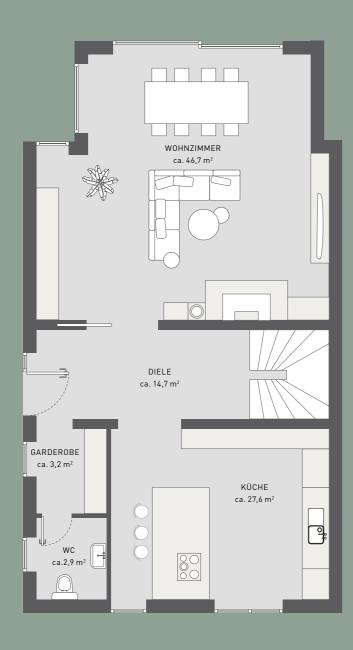
Garagenplatz

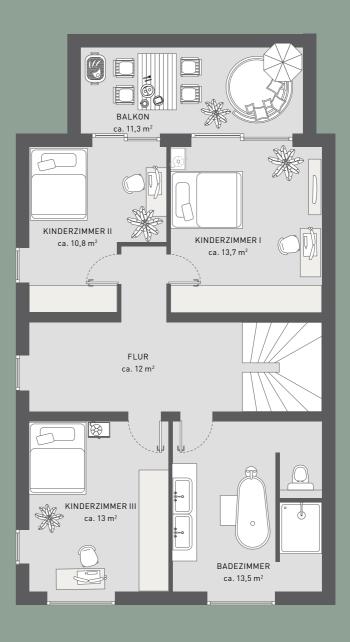
4 Etagen

22 m<sup>2</sup> Terrasse

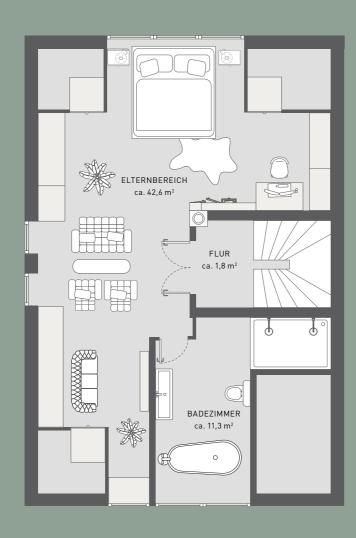
Heizung Wärmepumpe/Solar

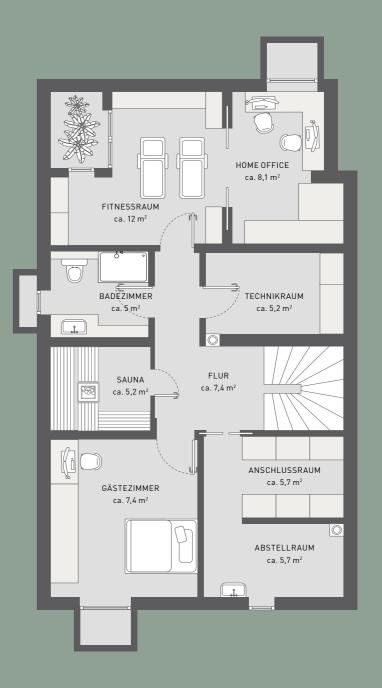
Weitgehende Autarkie





#### BASEMENT





# BE GREEN

HEAT PUMP / THERMAL WINDOWS / SOLAR ENERGY



#### Be Green, Be Future!

Schon heute an morgen gedacht. Perfekte Wärmedämmung und Fenstersysteme mit Dreifachverglasung der Spitzenklasse. Derweil produziert das ästhetisch anspruchsvoll integrierte Solardach Strom für die umweltschonende Wärmepumpe und den Haushalt. Überschüssiger Strom wird ins Netz gespeist und zu Geld gemacht.



HEAT PUMP



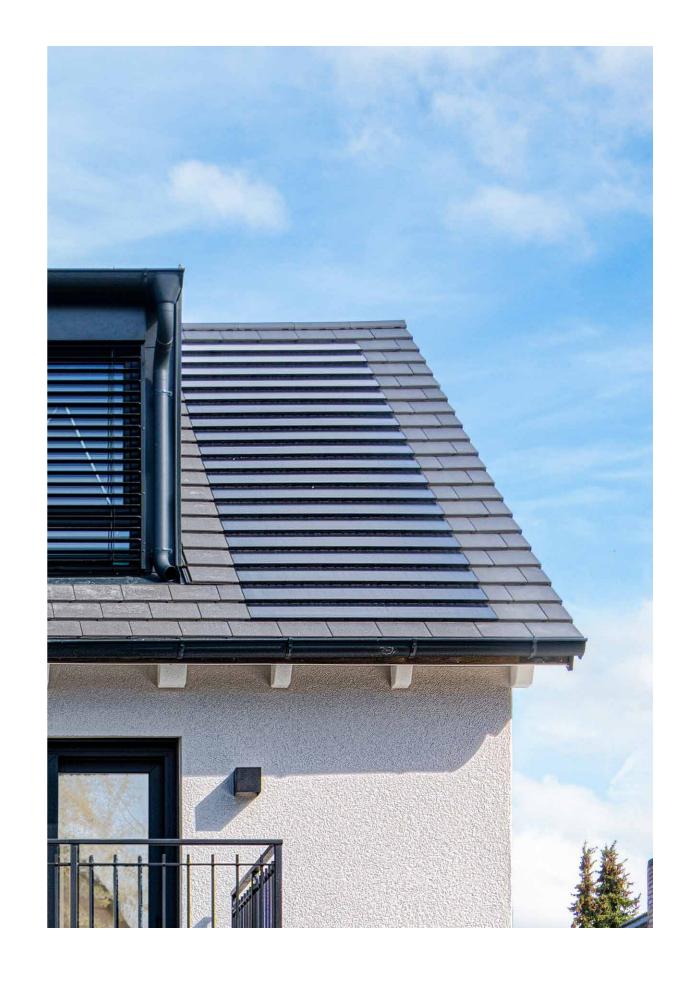
E- MOBILITY

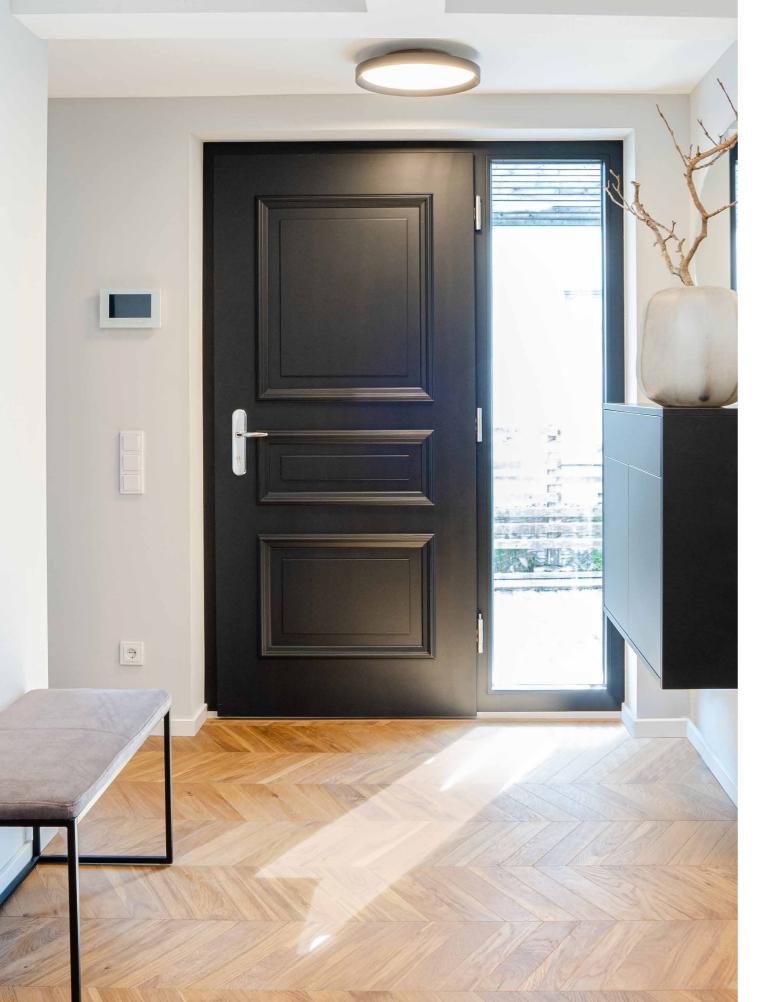


THERMAL WINDOWS



SOLAR ENERGY





#### Residence No.34

Wohnfläche 271 m² Nutzfläche 66 m² Grund 408 m²

Erstbezug nach Kernsanierung Baujahr 2023 Gewährleistung fünf Jahre

Bezugsfrei ab sofort