



P311 | München Obermenzing

Obermenzing | eine der schönsten Wohngegenden Münchens, in malerischer Lage am Fluss Würm, brilliert mit Jugendstilvillen aus der Hand des bekannten Architekten August Exter, der das Stadtbild maßgeblich geprägt hat.

Die **TwoHands Immobilien GmbH** setzt auf langjährige Erfahrung und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen, die sich durch erfolgreiche Expertise eines großen Netzwerks auszeichnet.

Diplom-Kaufmann André Potreck, Geschäftsführer TwoHands Immobilien, ist **Experte in den Bereichen Immobilien, Financial Services, Consulting und Projektmanagement** und wird das Bauvorhaben in Obermenzing koordinieren. Sein Team umfasst unter anderem namhafte Architekten und Professionisten mit Schwerpunkt im Bereich Denkmal- und Ensembleschutz.

Projektbeschreibung

Die Rubensstraße, in der die beiden Grundstücke erworben wurden, liegt in der **Villenkolonie Pasing II in Obermenzing** – einer der schönsten Wohnlagen Münchens.

Das vordere der beiden Grundstücke ist mit einer **Einfamilienvilla aus dem Jahre 1899** bebaut. Erste Gespräche mit der Denkmalschutzbehörde haben ergeben, dass dieses Gebäude seitens der Behörden als erhaltenswürdig eingestuft wird und im Sinne des Ensembleschutzes revitalisiert wird.

In enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der lokalen Baukommission wird der Gartenstadtcharakter der Villenkolonie erhalten und die **substanzstarke Bestandsvilla sorgfältig kernsaniert und restauriert**. Da die Villa nicht als Einzeldenkmal geführt wird, bestehen Freiräume den hinteren Bereich des Gebäudes neu zu gestalten – d.h. die **vordere Fassade wird weitestgehend wieder hergestellt. Im hinteren Bereich soll die Villa um einen modernen Kubus ergänzt** werden, um so eine **Wohnfläche von ca. 220m²** zu realisieren.



Auf dem hinteren Grundstück wird eine **historisierende Walmdachvilla mit rund 200m² Wohnfläche** geplant, die sich harmonisch in das Ensemble einfügt. Hierbei sollen nach Möglichkeit alle Bäume, die für den Gartenstadtcharakter prägend sind, erhalten werden.

FAZIT: ‚Fin de Siècle‘-Esprit in mondäner Lage gepaart mit gehobenen zeitgenössischem Wohngefühl in perfekter Infrastruktur und hohem Erholungswert.

Das Investment-Angebot

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 150.000,-
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 400.000,-
Crowdfunding-Zeichnungsfrist:	bis 12.09.2021
Darlehens-Laufzeit:	30 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate
Standard-Verzinsung:	7,5% p.a.

Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit - zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen - die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Für diesen Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und des Gesellschafters, **Gesellschafterdarlehen nachrangig gegenüber Ihrem Darlehen** zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung Ihrer Darlehensbeträge** haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 500.000 vom Geschäftsführer
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche zum Laufzeitende** vom Gesellschafter

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger und dem Nachrangdarlehensvertrag (wird vor Vertragsunterzeichnung angezeigt). Bitte beachten Sie die Risikohinweise. Trotz dieser Sicherungsmittel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens kommt.

Aktueller Stand und Ausblick

Die **Verträge** zum Erwerb der beiden Grundstücke sind **unterzeichnet**. Sondierungsgespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Lokalbaukommission haben bereits stattgefunden.

Im **September 2021** wird die **Bauvoranfrage für den Neubau im hinteren Teil** des Grundstücks eingereicht, mit deren positiven Bescheid im Februar 2022 gerechnet wird. Im **März 2022** fällt dann der **Vermarktungsstart für die entwickelte hintere Liegenschaft** in der Rubensstraße.

Im **Februar 2022** wird die **Baugenehmigung für die Kernsanierung der bestehenden Jugendstilvilla**, im vorderen Teil der Liegenschaft, eingereicht – mit der rechtskräftigen Genehmigung wird im Juni 2022 gerechnet. Direkt im Anschluss daran, im **Juli 2022** wird der **Baubeginn** der Revitalisierung erfolgen.

Die **Fertigstellung der modernisierten Villa** soll im **Oktober 2023** erfolgen, deren Vermarktungsmaßnahmen direkt im Anschluss starten.

Mikrostandort München Obermenzing

Der Stadtbezirk 21 umfasst die Stadtteile Obermenzing und das südlich gelegene Pasing, in dem über 74.500 Menschen leben.

Mit seiner **pittoresken Lage am Fluss Würm** und den zahlreichen historischen Villen, die die Handschrift des **bekanntesten deutschen Architekten August Exters** tragen, zählt Obermenzing zu den schönsten Lagen Münchens.

Besonders bekannt ist der Stadtteil durch das Wasserschloss Blutenburg, das heute die größte internationale Jugendbibliothek weltweit beherbergt und Schauplatz zahlreicher kultureller und traditioneller Events ist.

Für Wasserratten steht das Westbad sowohl im Sommer als auch im Winter für Badespaß zur Verfügung. Im Sommer ergänzen ein Beachvolleyball- und ein Kinderspielplatz das Angebot.

Wer gerne im Grünen flaniert, hat dazu im Schlosspark des Schlosses Nymphenburg, der an den botanischen Garten grenzt, die Möglichkeit.

Makrostandort München

München ist die **Landeshauptstadt des Freistaates Bayern** und ist mit rund **1,5 Millionen Personen** die einwohnerstärkste Stadt Bayerns und die **drittgrößte Gemeinde Deutschlands**.

München gilt als **internationales Zentrum für Kultur, Politik, Wissenschaft und Medien**. Es ist Sitz zahlreicher Konzerne, darunter beispielsweise Allianz, BMW, Munich Re, Siemens und MTU und auch Sitz der einzigen Börse Bayerns.

Sie gilt als eine der **sichersten, unter den deutschen Großstädten über 200.000 Einwohner:innen** und bietet eine **hohe Lebensqualität**.

Durch eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten, internationaler Sportveranstaltungen, Messen und Kongressen sowie das weltbekannte Oktoberfest ist München ein Anziehungspunkt für den internationalen Tourismus.

Zusammenfassung

Objekt:	Villenkolonie Pasing II
Adresse:	Rubensstraße 4 81245 München
Standort:	rund 12 km vom Münchner Zentrum entfernt
Grundstücksfläche:	480 m ² Bestandsvilla 523m ² Bauplatz historisierende Villa
Nutzfläche:	rund 220m ² nach Kernsanierung & Zubau rund 200m ² Neubau
Projektvolumen:	rund EUR 4,5 Mio.
Bauart:	Kernsanierung Zubau Neubau
Objekt:	Einfamilien-Villen
Verwertungsstatus:	März 2022 Vertriebsstart Grundstück Oktober 2023 Verkaufsstart Villa nach Fertigstellung
Aktueller Status:	Grundstücke angekauft Planungsphase
Baugenehmigung:	in Vorbereitung
Finanzierung:	vorhanden
Emittent:	TwoHands Immobilien GmbH
Gesellschaftsform:	GmbH
Gründungsjahr:	2020
Firmensitz:	56422 Wirges
Wirtschaftlicher Eigentümer:	Dipl. Kaufmann André Potreck
Branchenerfahrung:	> 14 Jahre
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 150.000
Limit:	EUR 400.000
Zeichnungsfrist:	bis 12.09.2021
Laufzeit:	30 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 7,5% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	endfällige Kapitalrückzahlung jährliche Zinszahlung
Typus:	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen