

Strenger

Ein gutes Gefühl.

ATTRAKTIV, EFFIZIENT UND ZUKUNFTSSICHER

Quartier Alpenblick in Otterfing

BAU
STOLZ



Unverändliche Visualisierung



BAU
STOLZ

Unverändliche Visualisierung

DAS PROJEKT

Voralpen-Idylle im Südosten Münchens.

Willkommen in Otterfing - einem der attraktivsten Orte im Münchner Südosten. Gelegen im idyllischen Voralpenland, bieten Otterfing und Ihr neues Zuhause eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Ihr neues Zuhause wird in hochmoderner und nachhaltiger Bauweise errichtet. Durchdachte Grundrisse, Designbäder, Fußbodenheizung, Außenjalousien und ein eigener Garten sorgen für maximalen Wohnkomfort. Der KFW-40 QNG-Standard ermöglicht gesundes und zukunftsorientiertes Wohnen sowie attraktive Fördermöglichkeiten.

Otterfing bietet alles, was das Leben angenehm macht: In einem familienfreundlichen Umfeld finden Sie eine moderne Grundschule, mehrere Kindergärten, ein vielfältiges Vereinsleben, zahlreiche Rad- und Wanderwege und vieles mehr. Dank einer optimalen Verkehrsanbindung gelangen Sie mit der S-Bahn schnell in die Münchner Innenstadt. Ihr Auto können Sie entspannt in der quartierseigenen Tiefgarage oder vor dem Haus parken.

Otterfing vereint modernes Design, Nachhaltigkeit und Natur – das perfekte Zuhause für Familien und Pendler gleichermaßen.

AUF EINEN BLICK

Hier kommen Preis und Design unter ein Dach.

Projekthighlights:

Attraktive Lage mit idealer Anbindung: S-Bahn-Station Otterfing fußläufig erreichbar, in nur ca. 30 Min. Direktverbindung mit der S3 zum Münchner Marienplatz. Schule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Sportangebote in unmittelbarer Nähe

Gemeinschaft & Naturliebe: Direkt angrenzender Spielplatz, aktives Vereinsleben und vielfältige Freizeitangebote in der Gemeinde. Naherholung im Hofoldinger Forst, Seenlandschaften und Alpenpanorama direkt vor der Haustür

Designhaus mit moderner Ausstattung: Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, sichtbare Holzdecken, voll ausgestattete Designbäder, Tiefgarage und nachhaltige Bauweise nach KfW40-QNG-Standard

Nachhaltiges Energiekonzept: Ökologische Holzbauweise, quartierseigene Pellet-Heizung sowie Infrastruktur für E-Mobilität — für klimafreundliches Wohnen

Kapitalanleger: Dank 10 % AfA-Abschreibung besonders attraktiv — mit dem Strenger-Sorglos-Paket ganz ohne Aufwand vermietbar



Unverändliche Visualisierung

32

Häuser

4-6

Zimmer

2

Wohnungen mit je 84 m²

2026

Geplante
Fertigstellung

ca. 92-135

m²

2

Gewerbeeinheiten mit je 100 m²



BAU
STOLZ

STAATLICHE FÖRDERBANK KfW

Eigenutzer und Kapitalanleger. Von Förderung profitieren.

Attraktive Immobilienfinanzierung leicht gemacht:
Die staatliche KfW-Förderbank unterstützt sowohl
Eigenutzer als auch Kapitalanleger mit zinsgünstigen
Krediten. Reduzieren Sie Ihre monatliche Belastung
für Zins und Tilgung spürbar – denn nachhaltiges
Bauen lohnt sich gleich doppelt.

Einkommensunabhängige Förderung: Klimafreundlicher Neubau 297, 298*

KfW-Sonderkredit bis 100.000 Euro bzw. bis 150.000 Euro für
Projekte mit zusätzlicher QNG-Zertifizierung. Unabhängig von
Einkommen und Vermögen, für Eigenutzer und Kapitalanleger.

Einkommensabhängige Förderung: Wohneigentum für Familien, 300*

Förderkredit bis maximal 270.000 Euro für Eigenutzer-Familien,
deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen
90.000 Euro bei einem Kind, zuzüglich 10.000 Euro je weiterem
Kind nicht überschreitet.



Mehr Infos zur
KfW-Förderung

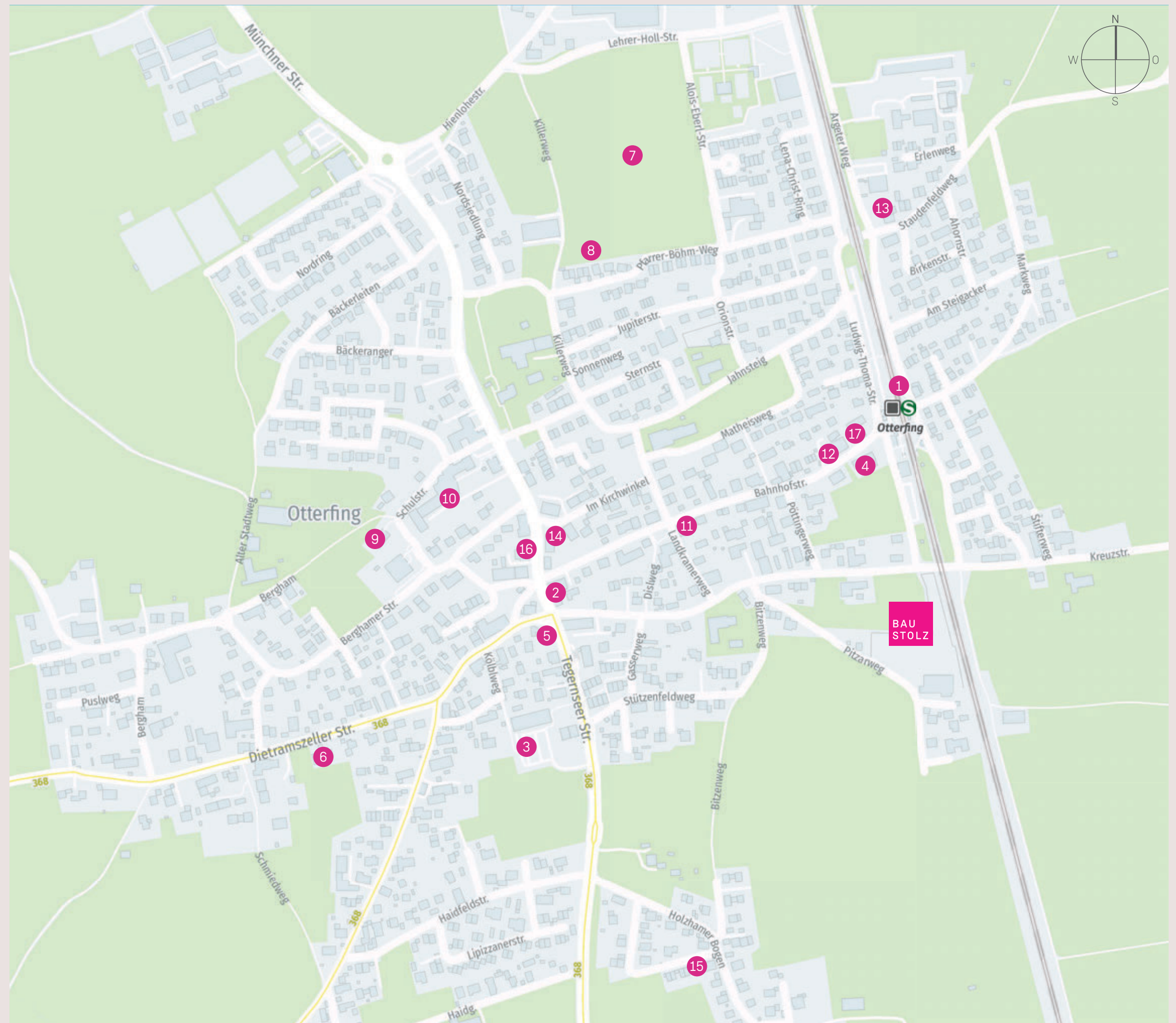
*Quelle: KfW.de Stand 11/2024

Alpenblick Otterfing

- 1 Bahnhof Otterfing: S3 und S6
- 2 Metzgerei Haslauer
- 3 Penny
- 4 HAIR WELLNESS by Gitti Kárpáty
- 5 Otterfing Radlkeller
- 6 Autodienst Otterfing
- 7 Tennis Club
- 8 Spielplatz
- 9 Kindergarten
- 10 Grundschule
- 11 Sonnen Apotheke
- 12 Hotel Baumann
- 13 Wertstoffhof
- 14 Bäckerei Hohenadl
- 15 Zahnarzt
- 16 Raiffeisenbank
- 17 Gasthaus Baumann

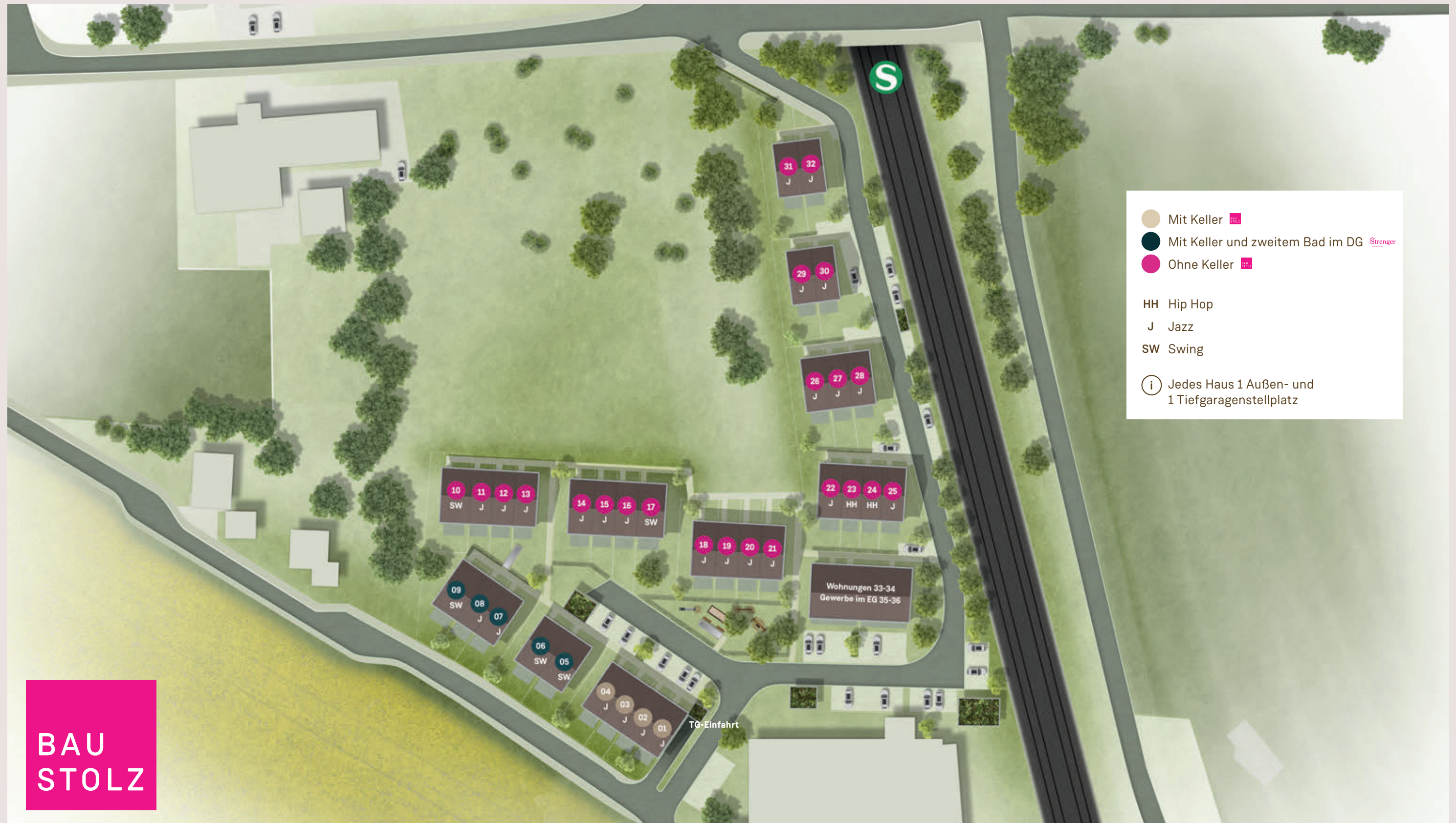
Projekt-Anschrift:

Pitzarweg 19, 83624 Otterfing



DAS BAUEN WIR FÜR SIE

Nachhaltig gebaut, damit das Leben einzieht.



Naturnah wohnen, urban angebunden.



BAU
STOLZ

Lage

- **Otterfing:** Zentral gelegen im südlichen Umland von München – zwischen Stadt und Alpen

Entfernungen & Fahrzeiten (ab Otterfing)

- **München Marienplatz:** ca. 35 Minuten mit der S-Bahn (Direktverbindung mit der S3)
- **Tegernsee:** ca. 30 Minuten Fahrzeit
- **Starnbergersee:** ca. 20 Minuten Fahrzeit
- **In die Berge:** ca. 45 Minuten Fahrzeit

HALLO ZUHAUSE

Haustyp Swing

6 Zimmer bieten viel Platz für Ihre ganze Familie. Zwei Designbäder, ein Gäste-WC, Malervlies, Eichentreppenstufen und eine versiegelte Kellerfläche sind im Standard enthalten – das Parkett ist individuell konfigurierbar und rundet die hochwertige Ausstattung stilvoll ab.

Auf den Punkt gebracht:

Fernsicht in die Alpen und ins Grüne

Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich

Zwei Designbäder und Gäste-WC

Begehrter Kleiderschrank und Elternbad im 2. OG

Stylische Holzdecke und Malervlies

Elektrische Rollläden und Fußbodenheizung

Großzügiger Garten mit bis zu 245 m² Grundstückfläche, Holzschutz inklusive

KfW40-NH QNG Standard

1 Tiefgaragenstellplatz, 1 Außenstellplatz
(Auf Wunsch mit E-Mobilität)



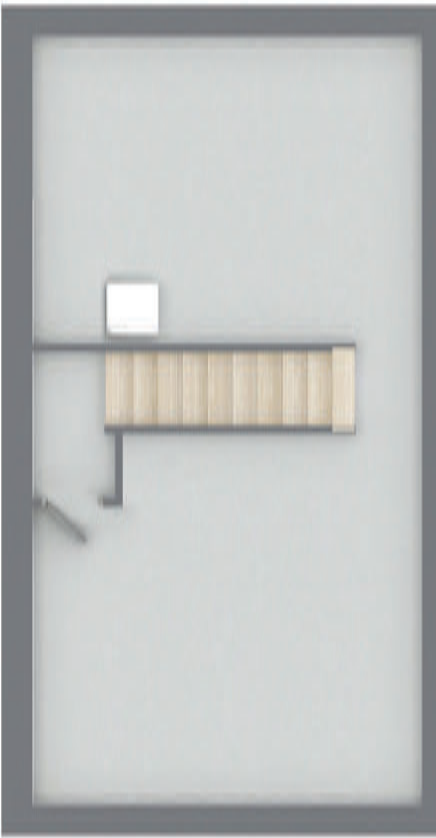
Mehr Infos und
virtueller Rundgang



Unveränderliche Visualisierungen

So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Swing (05). Wohnfläche gesamt ca. 134,53 m²



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Küche	16,52 m²
Wohnen/Essen	28,89 m²
WC	1,32 m²
Abstellraum	2,32 m²
Terrasse 50 %	5,28 m²
Gesamt	ca. 54,33 m²



Obergeschoss

Schlafen	12,69 m²
Kind 1	10,52 m²
Kind 2	10,52 m²
Bad	7,02 m²
Flur	6,92 m²
Gesamt	ca. 47,67 m²



Dachgeschoss

Dachstudio	19,83 m²
Elternbad	8,05 m²
Begehrbarer Schrank	4,65 m²
Gesamt	ca.32,53 m²

HALLO ZUHAUSE

Haustyp Jazz

Die 5 Zimmer der optimal geschnittenen Häuser richten Sie ganz nach Ihren Vorstellungen ein. Zwei Designbäder, ein Gäste-WC, Malervlies, Eichentreppenstufen und eine versiegelte Kellerfläche sind im Standard enthalten – das Parkett ist individuell konfigurierbar und rundet die hochwertige Ausstattung stilvoll ab.

Auf den Punkt gebracht:

Fernsicht in die Alpen und ins Grüne

Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich

Zwei Designbäder und Gäste-WC

Stylische Holzdecke und Malervlies

Elektrische Rollläden und Fußbodenheizung

Großzügiger Garten mit bis zu 245 m² Grundstückfläche, Holzschutz inklusive

KfW40-NH QNG Standard

1 Tiefgaragenstellplatz, 1 Außenstellplatz
(Auf Wunsch mit E-Mobilität)

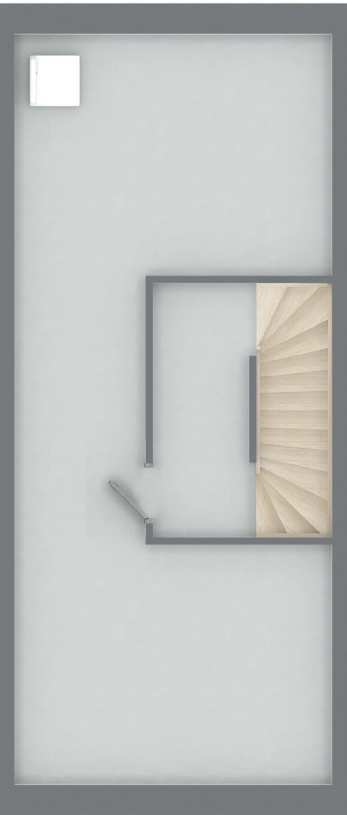


Mehr Infos und
virtueller Rundgang



So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Jazz (07). Wohnfläche gesamt ca. 107,95 m²



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Küche	11,96 m²
Wohnen/Essen	25,75 m²
WC	1,38 m²
Terrasse 50 %	4,56 m²
Gesamt	ca. 43,65 m²



Obergeschoss

Schlafen	14,26 m²
Kind 1	14,26 m²
Bad	5,85 m²
Flur	3,78 m²
Gesamt	ca. 38,15 m²



Dachgeschoss

Galerie	8,89 m²
Kind 2	14,45 m²
Bad	2,81 m²
Gesamt	ca. 26,15 m²

HALLO ZUHAUSE

Haustyp Jazz

Mit dem Jazz freuen Sie sich jeden Tag aufs nach Hause kommen. Die 5 Zimmer der optimal geschnittenen Häuser richten Sie ganz nach Ihren Vorstellungen ein – mit einem zweiten Kinderzimmer, Homeoffice oder Fitnessraum bringen Sie Leben ins Haus.

Auf den Punkt gebracht:

Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich und stylischer Holzdecke

Dachgeschoss mit einem Zimmer und offener Galerie, z. B. als Elternschlafzimmer oder Hobbybereich nutzbar

Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung

Voll ausgestattetes, möbliertes Designbad und Gäste-WC

Schöner Garten mit großzügiger Terrasse, Holzschichtschutz inklusive

Umweltfreundliche Energieversorgung mit Pelletheizung

KfW40-NH QNG Standard

1 Tiefgaragenstellplatz 1 Außenstellplatz
(Auf Wunsch mit E-Mobilität)



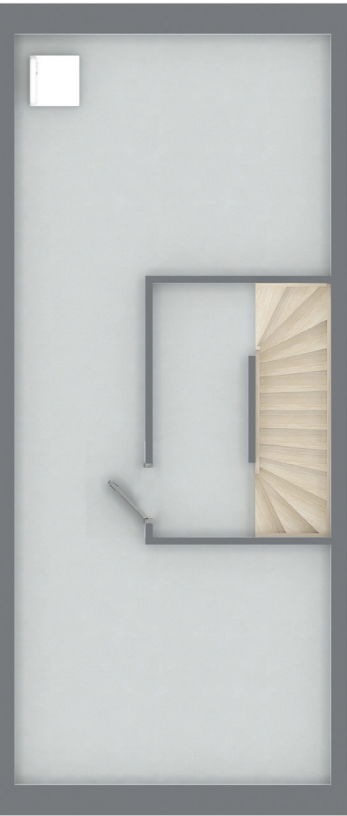
Mehr Infos und
virtueller Rundgang



So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Jazz (01). Wohnfläche gesamt ca. 108,25 m²

BAU
STOLZ



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Küche	11,96 m ²
Wohnen/Essen	25,75 m ²
WC	1,38 m ²
Terrasse 50 %	4,56 m ²
Gesamt	ca. 43,65 m ²



Schlafen	14,26 m ²
Kind 1	14,26 m ²
Bad	5,85 m ²
Flur	3,78 m ²
Gesamt	ca. 38,15 m ²



Dachgeschoss

Galerie	10,63 m ²
Kind 2	15,82 m ²
Gesamt	ca. 26,45 m ²

So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Jazz (22). Wohnfläche gesamt ca. 108,25 m²

BAU
STOLZ



Erdgeschoss

Küche	11,96 m ²
Wohnen/Essen	25,75 m ²
WC	1,38 m ²
Terrasse 50 %	4,56 m ²
Gesamt	ca. 43,65 m ²

Obergeschoss

Schlafen	14,26 m ²
Kind 1	14,26 m ²
Bad	5,85 m ²
Flur	3,78 m ²
Gesamt	ca. 38,15m ²

Dachgeschoss

Galerie	10,63 m ²
Kind 2	15,82 m ²
Gesamt	ca. 26,45 m ²

HALLO ZUHAUSE

Haustyp Hip Hop

Das Hip Hop lädt Sie ein, das Leben voll auszukosten. In diesem clever designten Reihenhauses bieten 5 Zimmer genug Raum für alles, was Sie im Alltag vorhaben. Das Beste daran: Sie bekommen ein ganzes Haus zum Preis einer Wohnung.

Auf den Punkt gebracht:

Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich und stylischer Holzdecke

Dachgeschoss mit Galerie

Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung

Voll ausgestattetes und möbliertes Designbad

Schöner Garten mit großzügiger Terrasse, Holzschutz inklusive

Umweltfreundliche Energieversorgung mit Pelletheizung

KfW40-NH QNG Standard

1 Tiefgaragenstellplatz 1 Außenstellplatz
(Auf Wunsch mit E-Mobilität)



Mehr Infos und
virtueller Rundgang



So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Hip Hop (23). Wohnfläche gesamt ca. 91,55 m²

BAU
STOLZ



Erdgeschoss

Küche	11,94 m²
Wohnen/Essen	21,56 m²
Terrasse 50 %	3,84 m²
Gesamt	ca. 37,34 m²



Obergeschoss

Schlafen	12,28 m²
Kind 1	12,28 m²
Bad	3,87 m²
Flur	3,78 m²
Gesamt	ca. 32,21 m²



Dachgeschoss

Galerie	9,47 m²
HWR/Abstellraum	12,53 m²
Gesamt	ca. 22,00 m²

HALLO ZUHAUSE

Baustolz Wohnungen

Freuen Sie sich auf Ihr modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung ganz nach Ihren Wünschen. Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, individuell gestaltbare Böden, großzügige Außenbereiche wie Loggia sowie voll ausgestattete Designbäder.

Auf den Punkt gebracht:

Hochwertige Böden, nach Ihren Vorlieben konfigurierbar

Großzügige Loggia

Voll ausgestattetes Designbad mit bodenebener Dusche und Duschkabine

Abstellraum als unausgebauter Dachboden

Optional: Marken-Einbauküche

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumsteuerung

1 Außenstellplatz, 1 Tiefgaragenstellplatz
(Auf Wunsch mit E-Mobilität)



Mehr Infos und
virtueller Rundgang



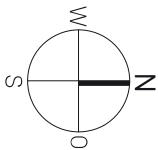
So könnte Ihre Wohnung aussehen.

Beispiel-Grundriss Wohnung (33). Wohnfläche gesamt ca. 83,94 m²

BAU
STOLZ



Beispielhafte Raumaufteilung, individuell abstimmbare



Wohnung 33, MFH, Obergeschoss

Flur/Abst./Gard.	5,39 m ²
Bad	5,78 m ²
WC	1,57 m ²
Wohnen/Küche/Essen	35,70 m ²
Schlafen	10,82 m ²
Kind 1	10,09 m ²
Kind 2	10,09 m ²
Loggia 50 %	4,50 m ²
Gesamt (inkl. 1 % Putzabzug)	83,94 m ²

HALLO GEWERBE

Gewerbeeinheiten

Freuen Sie sich auf Ihre repräsentative Gewerbe-
einheit mit flexibler Raumaufteilung, moderner
Haustechnik, hellen Räumen dank bodentiefer
Fenster, individuellen Böden sowie Terrassen und
stilvollen, maßgefertigten Sanitäreinrichtungen.

Auf den Punkt gebracht:

Umweltfreundliche und preiswerte Energieversorgung

Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung

Flexible Grundrissgestaltung bei frühem Erwerb

Repräsentativer Standort im Süden Münchens
mit hervorragender S-Bahn-Anbindung

Ruhige und grüne Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität

Stellplatz (auf Wunsch mit E-Mobilität)



Mehr Infos und
virtueller Rundgang



So könnte Ihr Geschäft aussehen.

Beispiel-Grundriss Gewerbe (36). Flexible Grundrissgestaltung möglich.
Gesamt ca. 99,94 m²

BAU
STOLZ



Büro 36, Büroeinheit, Erdgeschoss

Flur	11,87 m ²
WC-D	1,94 m ²
WC-Vorraum	1,64 m ²
WC-H	1,97 m ²
Büro 01	10,70 m ²
Büro 02	10,09 m ²
Büro 03	10,21 m ²
Empfang/Warten	18,33 m ²
Besprechung	17,83 m ²
Terrasse	15,36 m ²
Gesamt (inkl. 1 % Putzabzug)	99,94 m ²

Bei uns liegt Ihr Wohnglück in bester Hand.

Strenger steht für ein gutes Gefühl – wegen der hohen Qualität und der Bonität eines der kapitalstärksten, familiengeführten Wohnbauunternehmen Deutschlands. Bei uns kommen alle Leistungen rund um Immobilien aus einer Hand.

> 9.000 WE fertiggestellt

200.000.000 € Produktionsumsatz p. a.

60.000.000 € Eigenkapital

Firmengruppe

- Strenger baut exklusive Eigentumswohnungen und Quartiere, die hochwertige Architektur und Nachhaltigkeit ideal vereinen
- Die Produktmarke Baustolz steht für seriell gebaute Reihenhäuser und Wohnungen mit maximaler Energieeffizienz - bis zu 20 % unter dem Marktpreis
- Strenger Mietwohnungsbau verwaltet und betreut den firmeneigenen Immobilienbestand
- Strenger Makler Services sind Spezialisten für die Vermarktung gebrauchter hochwertiger Immobilien
- Service-, Gebäudemanagement- und Renovierungsleistungen komplettieren unser Angebot

Zahlen, Daten, Fakten

- Produktionsumsatz von über 200 Millionen Euro p. a.
- Über 9.000 erfolgreich verwirklichte Wohnträume an mehr als 300 Standorten
- Überdurchschnittlich gute, zertifizierte Bonität durch 60 Millionen Euro Eigenkapital
- Über 40 Jahre Erfahrung
- Wir bauen für Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Kunden wie Family Offices
- Ab 2030 sind alle neuen Strenger-Gebäude im Lebenszyklus CO₂-neutral oder CO₂-positiv
- Alle neuen Projekte entstehen in Holz-/Hybridbauweise und im Energiestandard KfW40-NH

Strenger ist und bleibt ein Familienunternehmen

- Kein Börsengang
- Keine Beteiligung fremder Gesellschafter
- Keine Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern
- Langfristige, nachhaltige Perspektive in allen Belangen

Gebäudezertifizierung: Nachhaltigkeit, Mehrwerte und Benefits für Kund:innen.

Die Vorteile eines nachhaltig zertifizierten Gebäudes im Überblick. Diese werden von externen Gutachtern während der Planung – und des Bauprozesses evaluiert.



Gesundheit

Verbesserte Innenraumluftqualität

Trinkwasserhygiene

Tageslichtkomfort

Barrierefreiheit (Geschosswohnungsbau nach LBO)



Sommerlicher Wärmeschutz



Schallschutz

Luft- und Trittschallschutz

Schutz vor Außenlärm

Schutz vor Körperschall und Installationen



Sicherheit

Präventiver Schutz gegen Einbruch

Brandmeldung und Brandbekämpfung



Ökobilanz

Niedriges Treibhauspotential

Niedrige Primärenergie durch
effizienten Energieverbrauch

Einsatz von Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft



Transparenz

Gebäudeakte

Ressourcenpass

Wohngesund, gemütlich und sicher.

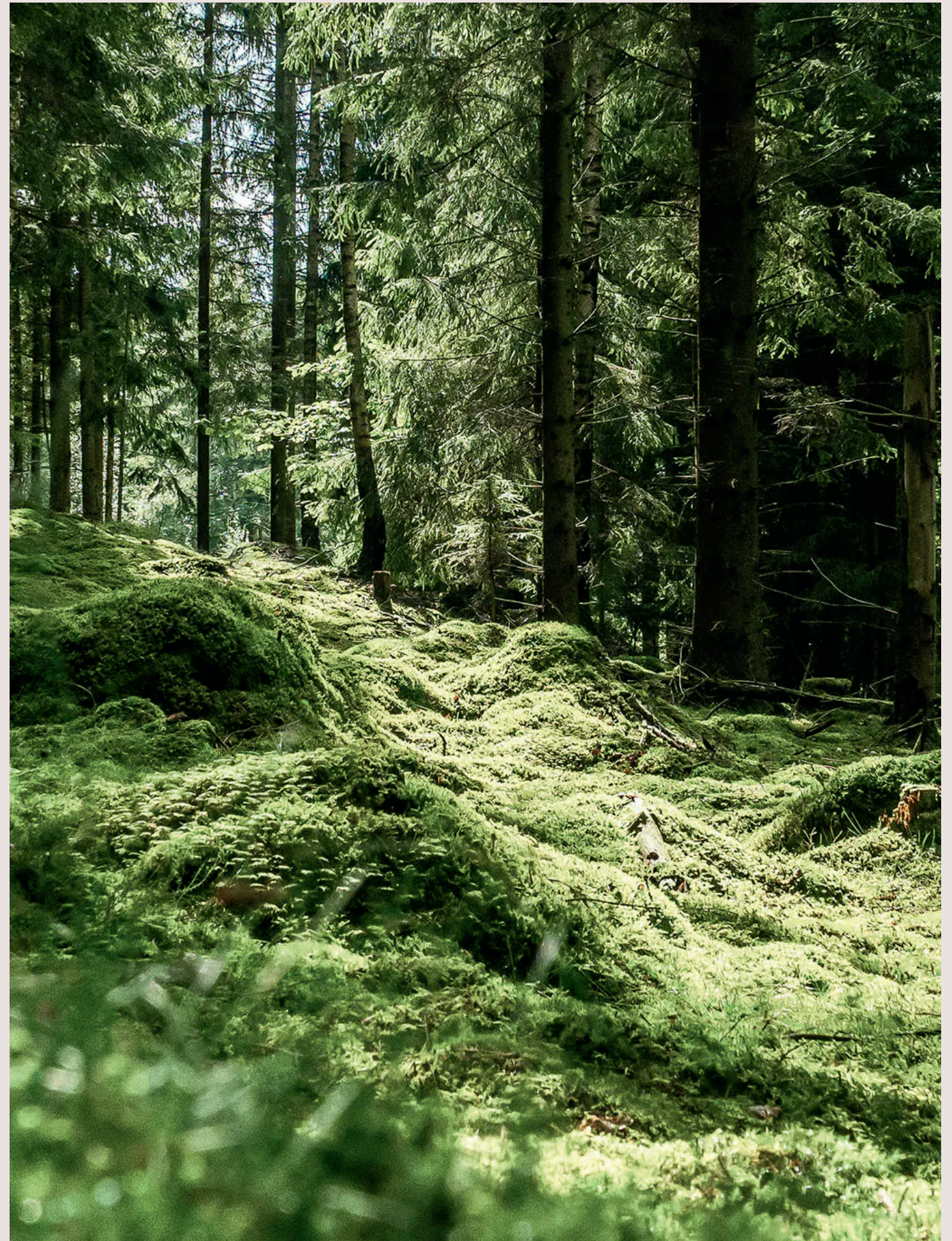
Baustolz setzt bei allen neuen Projekten auf höchsten Qualitätsstandard und Nachhaltigkeit. Die Häuser erfüllen den KfW-40 Standard und tragen das staatliche Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Durch den Einsatz wohngesunder Baustoffe wird ein ideales Raumklima für Familien geschaffen.

Die durchdachte Planung des Hauses legt großen Wert auf Wohngesundheit, indem sie Aspekte wie Trinkwasserhygiene, kontinuierlichen Luftaustausch, sommerlichen Wärmeschutz sowie Tageslichtverfügbarkeit optimiert. Mehr dazu finden Sie auf unserer Website.

Die Energiekonzepte werden standort- und projektspezifisch entwickelt, um minimale Energiekosten und CO₂-Emissionen zu gewährleisten. Aktuell werden PV-Strom, Wärmepumpen und Fernwärme implementiert.

Im Jahr 2023 wurden alle Baustolz-Haustypen grundlegend weiterentwickelt, um neue Maßstäbe in Wohngesundheit und -komfort zu setzen. Die Häuser erfüllen die Anforderungen des QNG-Siegels des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und sind im höchsten Energieeffizienzstandard KfW40 gebaut. Neben schadstofffreien Baumaterialien erfüllen sie erhöhte Standards in Trinkwasserhygiene, Tageslichtverfügbarkeit und Schallschutz. Die Verwendung von CO₂-armer Holzbauweise und wassersparenden Armaturen trägt nicht nur zum Klimaschutz bei, sondern auch zu Einsparungen im Portemonnaie.

Baustolz-Häuser und -Wohnungen sind durch die Zusammenarbeit mit Energieberatern und Auditoren sicher auf Nachhaltigkeitsaspekte geprüft und zertifiziert, wodurch Kunden sich um nichts kümmern müssen.



STRENGER STANDORTE

Deutschlandweit zu Hause.

Strenger
Ein gutes Gefühl.

Strenger steht für ein gutes Gefühl von Anfang an. Denn zu Hause ist mehr als ein Grundriss mit vier Wänden. Es ist ein Ort zum Wohlfühlen, den Sie mit Leben füllen. Darum realisieren wir seit über 40 Jahren ganzheitliche Bauprojekte, bei denen wir auf höchste Qualität setzen - sei es bei Architektur und Design, der ökologisch-nachhaltigen Bauweise oder dem persönlichen Kontakt. Ganzheitlich heißt für uns auch: Wir bieten alle Services rund ums Wohnen zum Kauf oder zur Miete, Gebäude-management und Maklerleistungen aus einer Hand an.

Eigenheime sind Familiensache, für unsere Kund:innen und für uns als eigentümergeführtes Familienunternehmen. Dabei wirtschaften wir als eines der kapitalstärksten familiengeführten Wohnbauunternehmen Deutschlands unabhängig von Investoren, jetzt und in Zukunft. Wir haben bereits mehr als 9.000 Kund:innen an über 300 Standorten deutschlandweit erfolgreich in ihr neues Zuhause gebracht. Nicht nur Eigenheimbesitzer:innen sind von unserer Qualität überzeugt, auch zahlreiche Jurys aus den Bereichen Innovation, Ökologie und Architektur haben uns ausgezeichnet.



Hamburg

Berlin

Frankfurt

Ludwigsburg
(Zentrale)

München

Kapitalanlage ohne Kopfzerbrechen.

Eine hochwertige Immobilie macht ihrem Besitzer nicht nur Freude, wenn er selbst einzieht. Sie stellt eine sichere und wertstabile Kapitalanlage für die Zukunft dar – und mit unserem Strenger-Sorglos-Paket müssen Sie sich als Käufer einer unserer Immobilien nicht über Vermietung und Verwaltung den Kopf zerbrechen. Die Arbeit übernehmen wir für Sie.



Mehr Infos für
Kapitalanleger

Immobilien als Kapitalanlage

Günstige Kaufzinsen

Schutz vor Inflation

Steuerliche Vorteile bis
zu 10 % AfA-Abschreibung p.a

Vorsorge für die Rente

Strenger-Sorglos-Paket

Mietverwaltung inkl. Abrechnung

Vermietung

Wiederverkauf

WEG-Verwaltung

Vorteile der Strenger Immobilien

Hohe Bauqualität

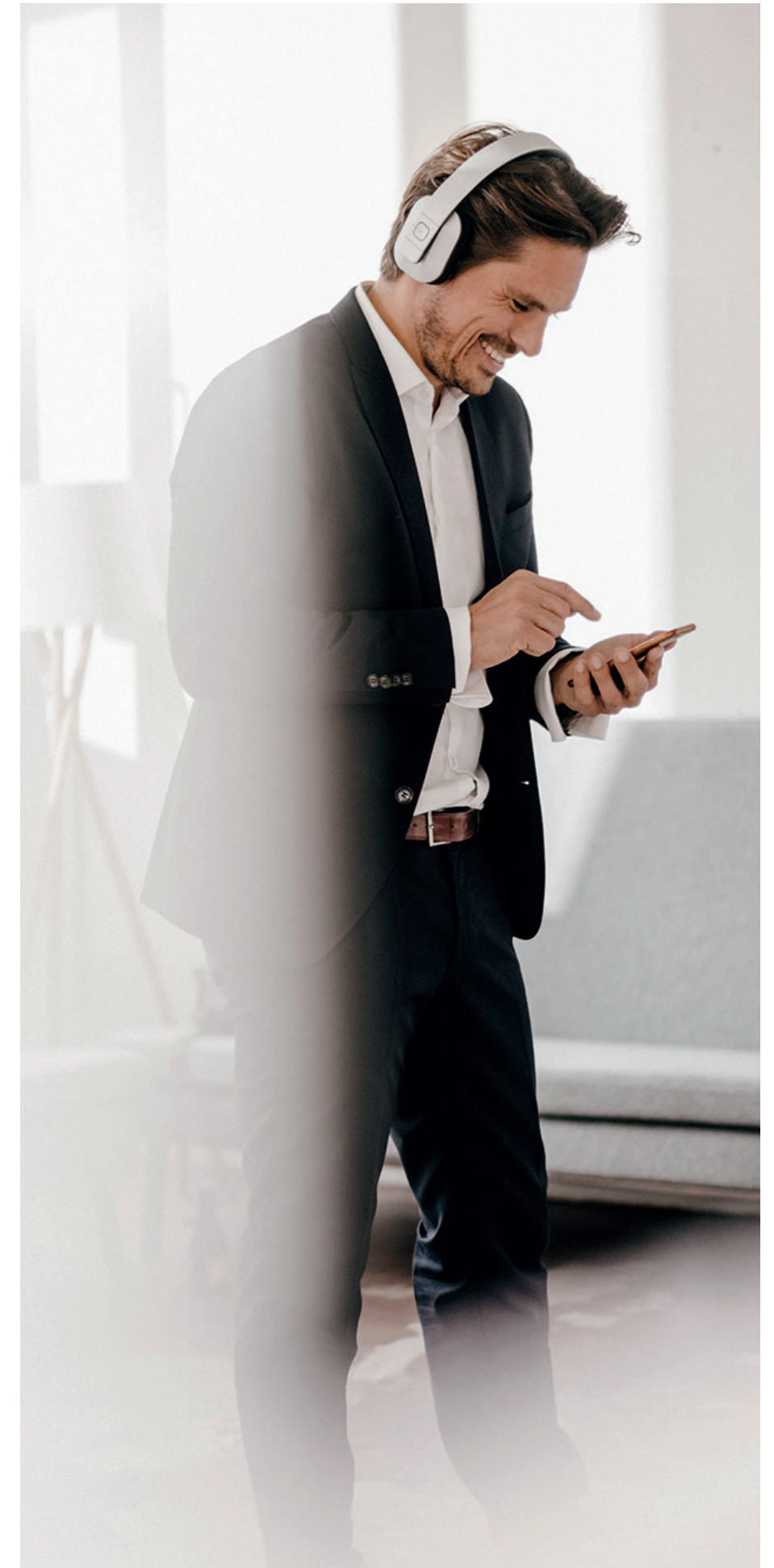
Attraktive Lagen mit hoher Wirtschaftskraft und Einwohnerzuzug

Alles aus einer Hand: Projektentwicklung, Bau, Verkauf, Qualitätsmanagement und Verwaltung

Hochwertige Ausstattung

Konzept für niedrigen Energieverbrauch

Überdurchschnittlicher Wiederverkaufswert



Wir begleiten und beraten Sie gerne.



Sarah Mucha
Verkauf



Moses Lange
Verkauf

7 Tage die Woche: Jetzt Beratung buchen.



QR-Code scannen und Ihren
individuellen Termin vereinbaren.

**BAU
STOLZ**