

Strenger

Ein gutes Gefühl.

ATTRAKTIV, EFFIZIENT UND ZUKUNFTSSICHER

Quartier Alpenblick in Otterfing

Mehrfamilienhaus mit
Wohnungen und Gewerbe





DAS PROJEKT

Nah an München. Mitten im Grünen.

Willkommen in Otterfing – einem der attraktivsten Orte im Münchner Südosten. Gelegen im idyllischen Voralpenland, bietet Otterfing einen repräsentativen Standort für Unternehmen, Praxen und Dienstleister, die Wert auf ein hochwertiges Umfeld und beste Erreichbarkeit legen.

Die Gewerbeeinheiten werden in hochmoderner und nachhaltiger Bauweise errichtet. Flexible Raumaufteilung, helle Räume dank bodentiefer Fenster, moderne Haustechnik mit Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung sowie konfigurierbaren, individuellen Böden und eigene Terrassen sorgen für ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld. Der KfW-40-Standard steht für zukunftsorientiertes Bauen und eröffnet attraktive Fördermöglichkeiten.

Otterfing bietet alles, was einen guten Gewerbestandort ausmacht: eine kaufkräftige Nachbarschaft, wachsende Einwohnerzahlen und eine ruhige, grüne Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität. Dank hervorragender S-Bahn-Anbindung nach München sind Sie bestens vernetzt. Stellplätze – auf Wunsch mit E-Mobilität – stehen direkt am Haus zur Verfügung.

Otterfing vereint modernes Design, Nachhaltigkeit und ein starkes Umfeld – der ideale Standort für Ihr Unternehmen.



STAATLICHE FÖRDERBANK KfW

So profitieren Sie als Eigennutzer von der Förderung.

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

Einkommensabhängige Förderung: Wohneigentum für Familien, 300*

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



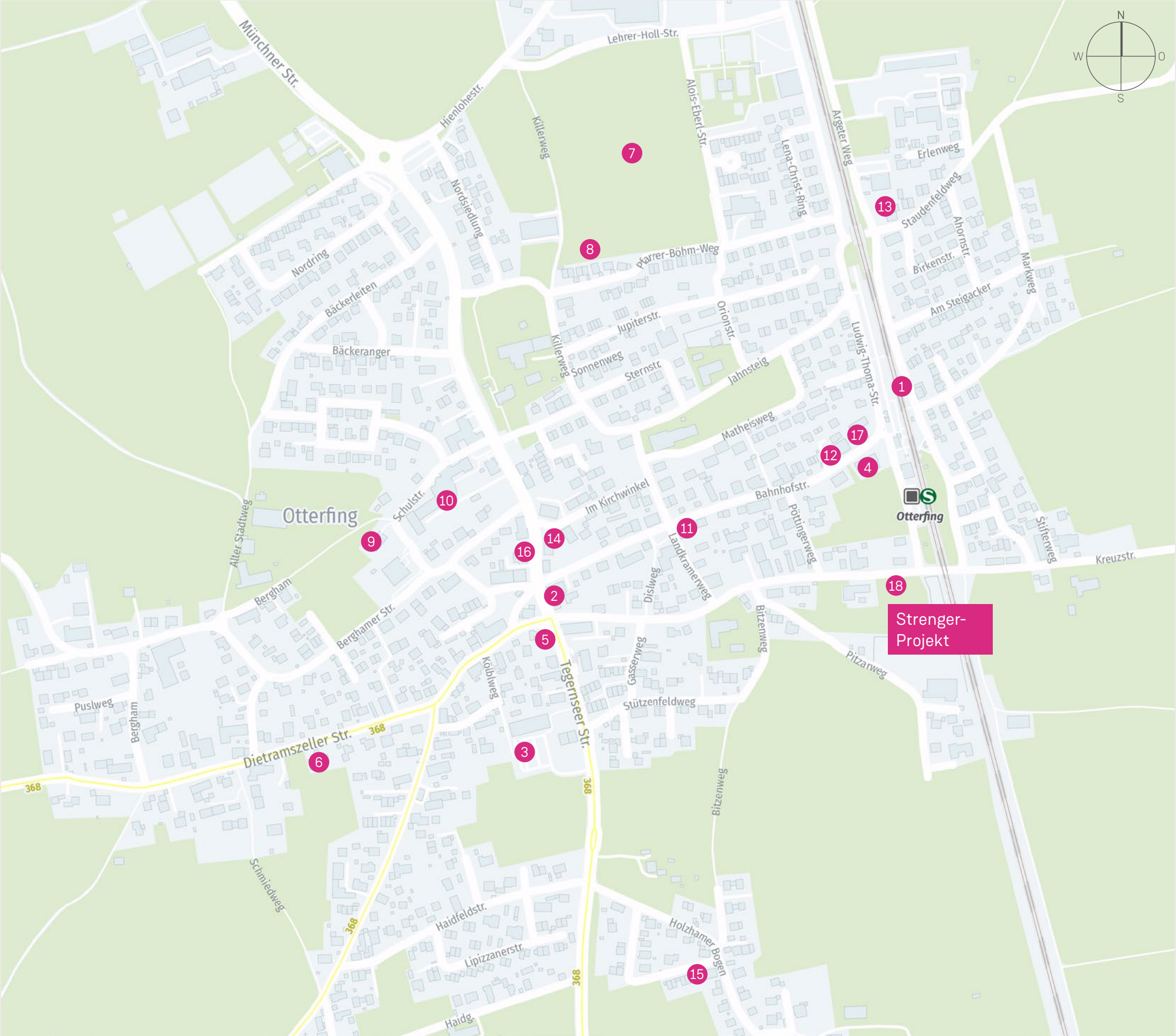
Mehr Infos zur
KfW-Förderung

*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
- 18 Pferdeweide

Projekt-Anschrift:
Pitzarweg 19, 83624 Otterfing



DAS BAUEN WIR FÜR SIE

Nachhaltig gebaut, damit das Leben einzieht



Naturnah wohnen, urban angebunden



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 GEWERBE

Gewerbeeinheiten

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

Auf den Punkt gebracht:

Umweltfreundliche und preiswerte Energieversorgung

Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung

Flexible Grundrissgestaltung

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

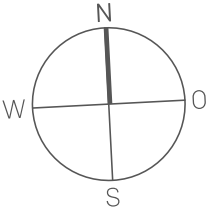
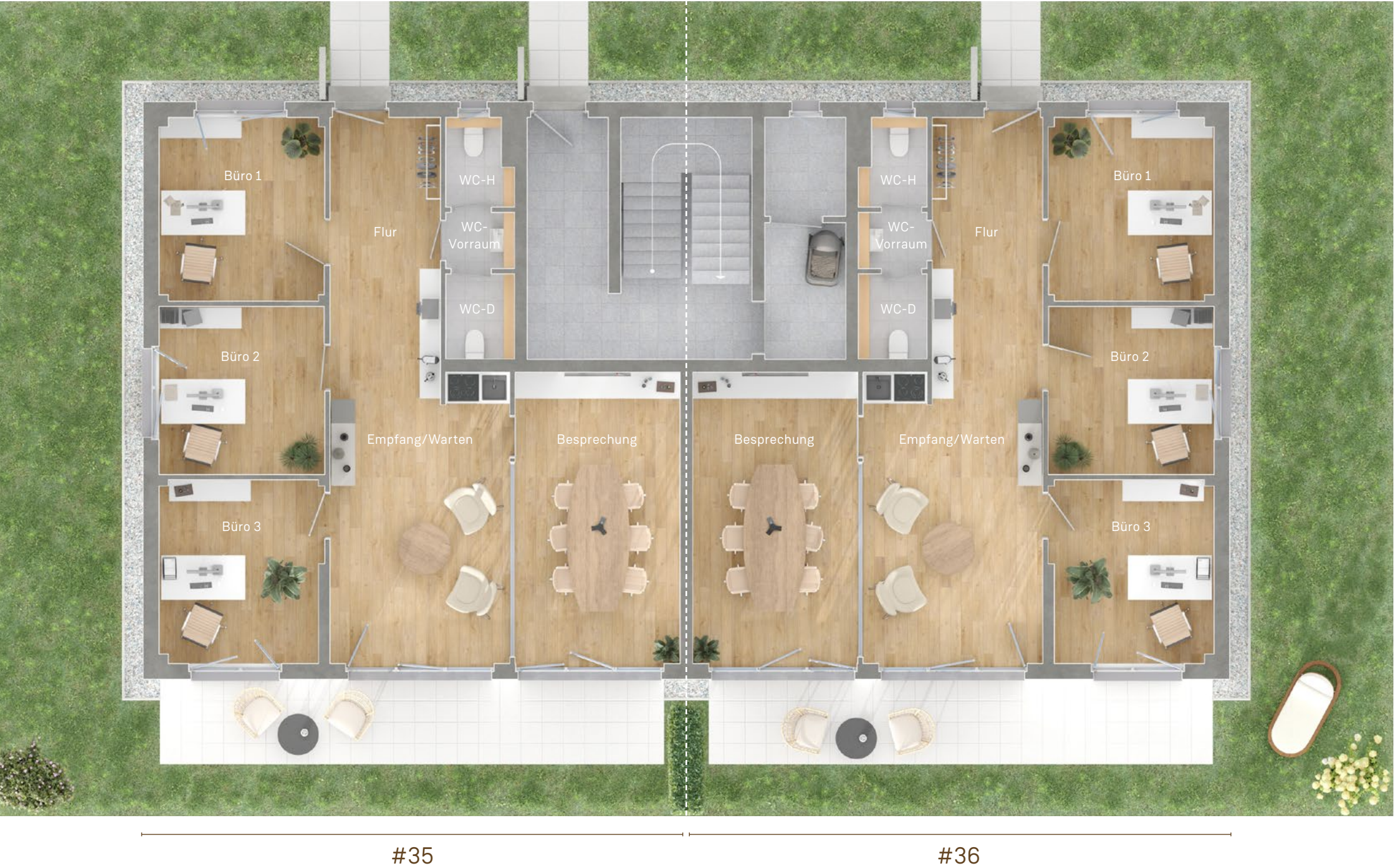
Ruhige und grüne Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität

2 Stellplätze pro Einheit



So könnte Ihr Geschäft aussehen

Beispiel-Grundriss Gewerbe: Ausbauvariante 1A (35 & 36). Flexible Grundrissgestaltung möglich. Jeweils ca. 83,82 m²



Büro 35 / 36
Büroeinheit (Erdgeschoss)

Flur	11,84 m²
WC-D	1,94 m²
WC-Vorraum	1,36 m²
WC-H	2,06 m²
Büro 1	10,97 m²
Büro 2	10,11 m²
Büro 3	10,36 m²
Empfang/Warten	17,73 m²
Besprechung	17,45 m²
Nutzungsfläche gesamt gem. DIN 277	83,82 m²

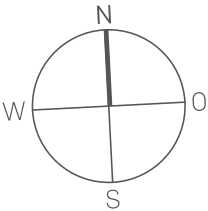
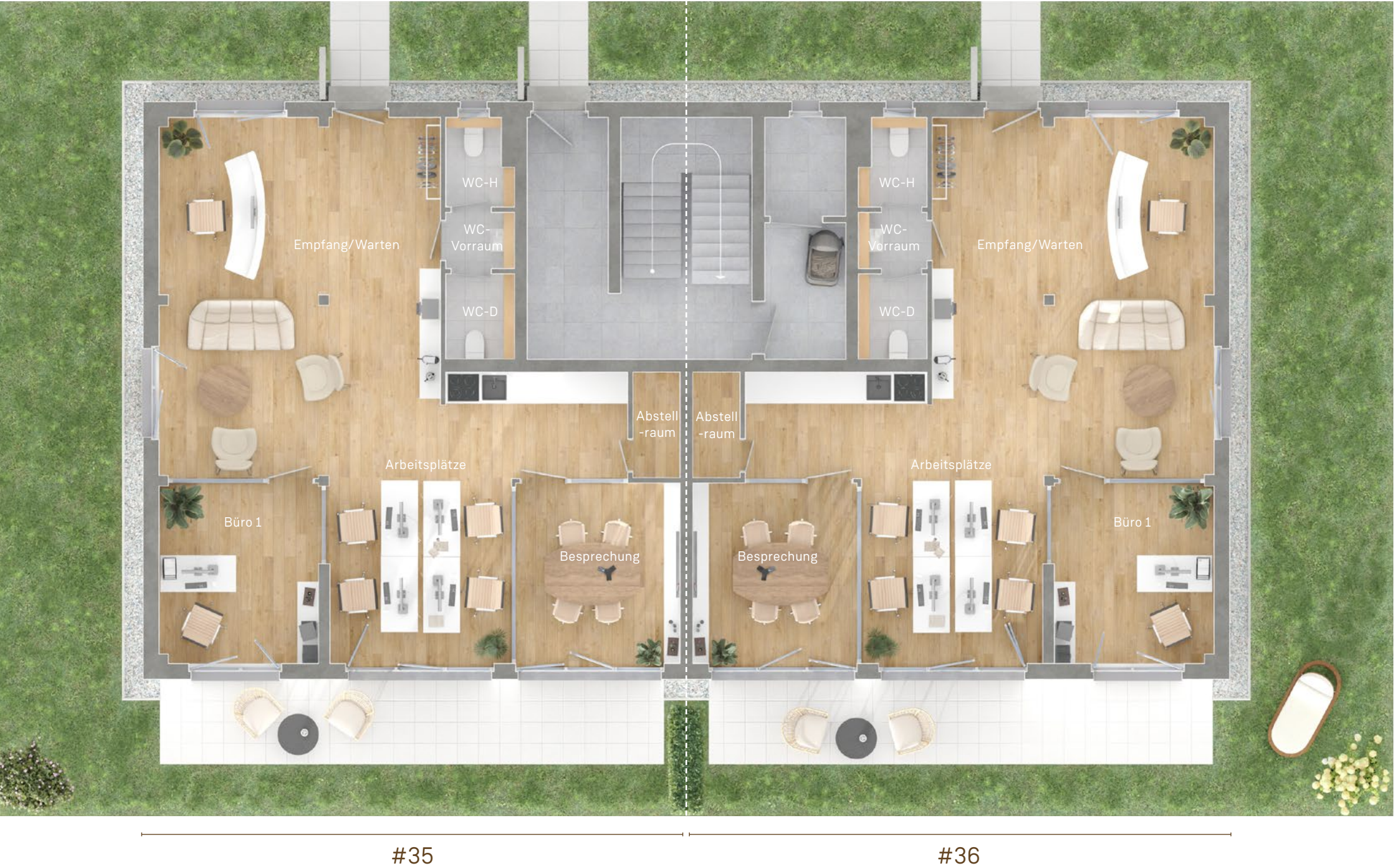
zuzüglich Terrasse 15,36 m²

Darstellung ist nur ein beispielhafter Gestaltungsvorschlag.
Ausbau (u. a. Trockenbau-Zwischenwände, WC- und Nasszellen, Bodenbelag, Ausbau HLS-/E-Installation, Einbauten und Möblierung) im Kaufpreis nicht enthalten und nach individuellem Kundenwunsch konfigurier- und kalkulierbar.



So könnte Ihr Geschäft aussehen

Beispiel-Grundriss Gewerbe: Ausbauvariante 1B (35 & 36). Flexible Grundrissgestaltung möglich. Jeweils ca. 85,56 m²



Büro 35 / 36
Büroeinheit (Erdgeschoss)

WC-D	1,94 m²
WC-Vorraum	1,36 m²
WC-H	2,06 m²
Empfang/ Warten	33,76 m²
Büro 1	10,7 m²
Variable Bürofläche	22,83 m²
Besprechung 1	11,04 m²
Besprechung 2	1,87 m²
Nutzungsfläche gesamt gem. DIN 277	85,56 m²
Nutzungsfläche ohne Ausbau	87,85 m²

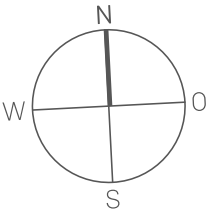
zuzüglich Terrasse 15,36 m²

Darstellung ist nur ein beispielhafter Gestaltungsvorschlag.
Ausbau (u. a. Trockenbau-Zwischenwände, WC- und Nasszellen, Bodenbelag, Ausbau HLS-/E-Installation, Einbauten und Möblierung) im Kaufpreis nicht enthalten und nach individuellem Kundenwunsch konfigurier- und kalkulierbar.



So könnte Ihr Geschäft aussehen

Beispiel-Grundriss Gewerbe (Einzelnutzung): Ausbauvariante 2. Flexible Grundrissgestaltung möglich. Ca. 174,26 m²



Büro Einzelnutzung
Büroeinheit (Erdgeschoss)

WC-D	1,94 m ²
WC-Vorraum	1,36 m ²
WC-H	2,06 m ²
Empfang/ Warten	33,76 m ²
Büro 1	10,7 m ²
Variable Bürofläche	90,56 m ²
Besprechung 1	10,7 m ²
Besprechung 2	23,18 m ²
Nutzungsfläche gesamt gem. DIN 277	174,26 m ²
Nutzungsfläche ohne Ausbau	176,72 m ²

zuzüglich Terrasse 30,72 m²

#Einzelnutzung

Darstellung ist nur ein beispielhafter Gestaltungsvorschlag.
Ausbau (u. a. Trockenbau-Zwischenwände, WC- und Nasszellen, Bodenbelag, Ausbau HLS-/E-Installation, Einbauten und Möblierung) im Kaufpreis nicht enthalten und nach individuellem Kundenwunsch konfigurier- und kalkulierbar.



HALLO ZUHAUSE

Baustolz Wohnungen

Freuen Sie sich auf Ihr modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung. Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, individuell gestaltbare Böden, großzügiger Außenbereich (Loggia) sowie voll ausgestattetes Designbad im OG.

Auf den Punkt gebracht:

Hochwertige Böden, nach Ihren Vorlieben konfigurierbar

Großzügige Loggia

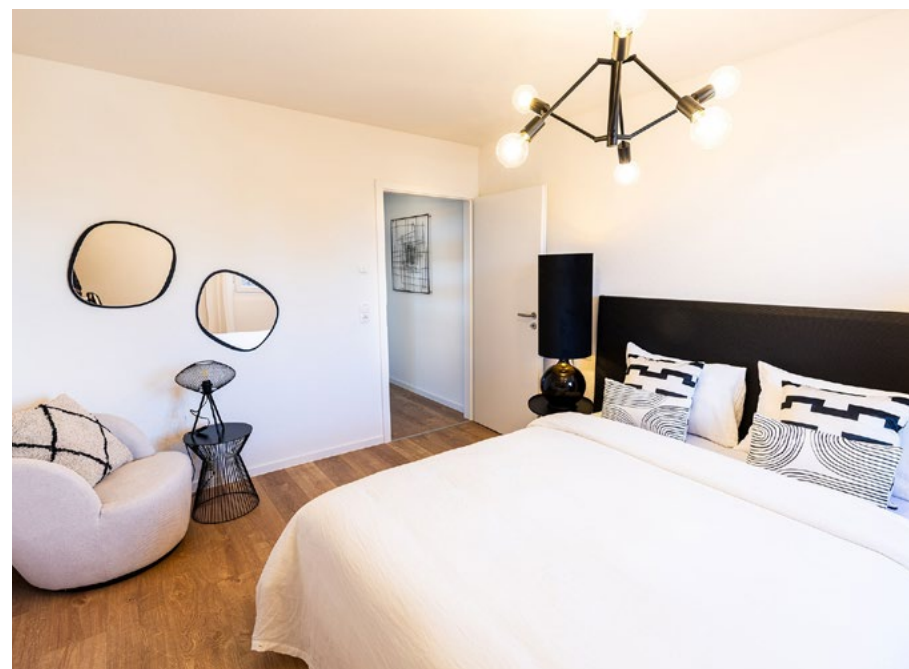
Voll ausgestattetes Designbad mit Dusche und Duschkabine

Dachgeschoss auf Wunsch ausgebaut
und individuell konfigurierbar gestaltet

Optional: Marken-Einbauküche

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
mit Einzelraumsteuerung

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



So könnte Ihr Zuhause aussehen

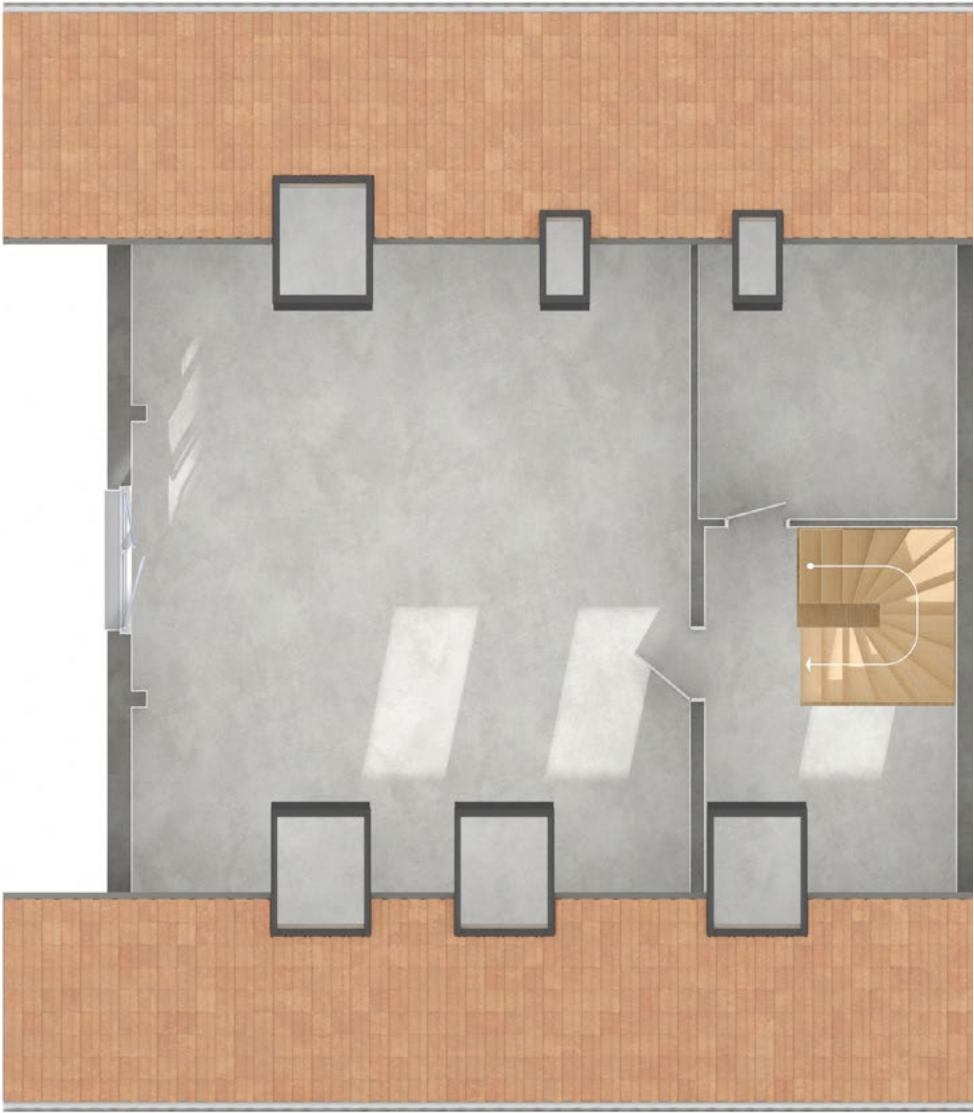
Beispiel-Grundriss Maisonette-Wohnung (33 — Ausbauvariante 1: mit Dachgeschoss Stauraum). Gesamt ca. 135,57 m²



Maisonette 33, Obergeschoss

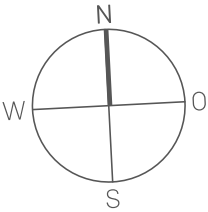
Entree/Garderobe	4,25 m²
Bad	5,93 m²
Wohnen/Küche/Essen	45,89 m²
Kind 1	10,81 m²
Kind 2	10,76 m²
Loggia 50 %	4,50 m²
Gesamt	82,14 m²

Möblierung und Einbauten der Wohnräume
sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



Maisonette 33, Dachgeschoss ohne Ausbau

Gesamt ausbaubare Wohnfläche DG	53,43 m²
Nettoraumfläche	85,63 m²



So könnte Ihr Zuhause aussehen

Beispiel-Grundriss Maisonette-Wohnung (33 — Ausbauvariante 2: mit Dachgeschoss Home-Office). Gesamt ca. 133,80 m²



Maisonette 33, Obergeschoss

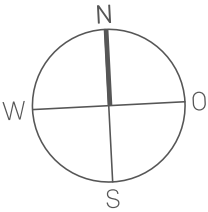
Entree/Garderobe	4,25 m ²
Bad	5,93 m ²
Wohnen/Küche/Essen	45,89 m ²
Kind 1	10,81 m ²
Kind 2	10,76 m ²
Loggia 50 %	4,50 m ²
Gesamt	82,14 m ²

Möblierung und Einbauten der Wohnräume
sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



Maisonette 33, Dachgeschoss (Home-Office)

Galerie DG	5,83 m ²
Abstellraum/begehbbarer Schrank DG	7,50 m ²
Home-Office	38,33 m ²
Gesamt	51,66 m ²



So könnte Ihr Zuhause aussehen

Beispiel-Grundriss Maisonette-Wohnung (33 — Ausbauvariante 3: mit Dachgeschoss Wohnraumerweiterung). Gesamt ca. 132,60 m²



Maisonette 33, Obergeschoss

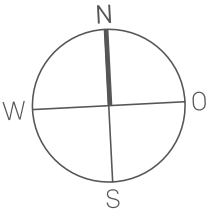
Entree/Garderobe	4,25 m ²
Bad	5,93 m ²
Wohnen/Küche/Essen	45,89 m ²
Schlafen	10,81 m ²
Kind	10,76 m ²
Loggia 50 %	4,50 m ²
Gesamt	82,14 m ²

Möblierung und Einbauten der Wohnräume
sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



Maisonette 33, Dachgeschoss (Wohnen)

Galerie DG	5,83 m ²
Abstellraum/begehrbarer Schrank DG	7,50 m ²
Dachstudio/Schlafen	38,33 m ²
Ensuite Bad	6,50 m ²
Gesamt	50,46 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 160 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

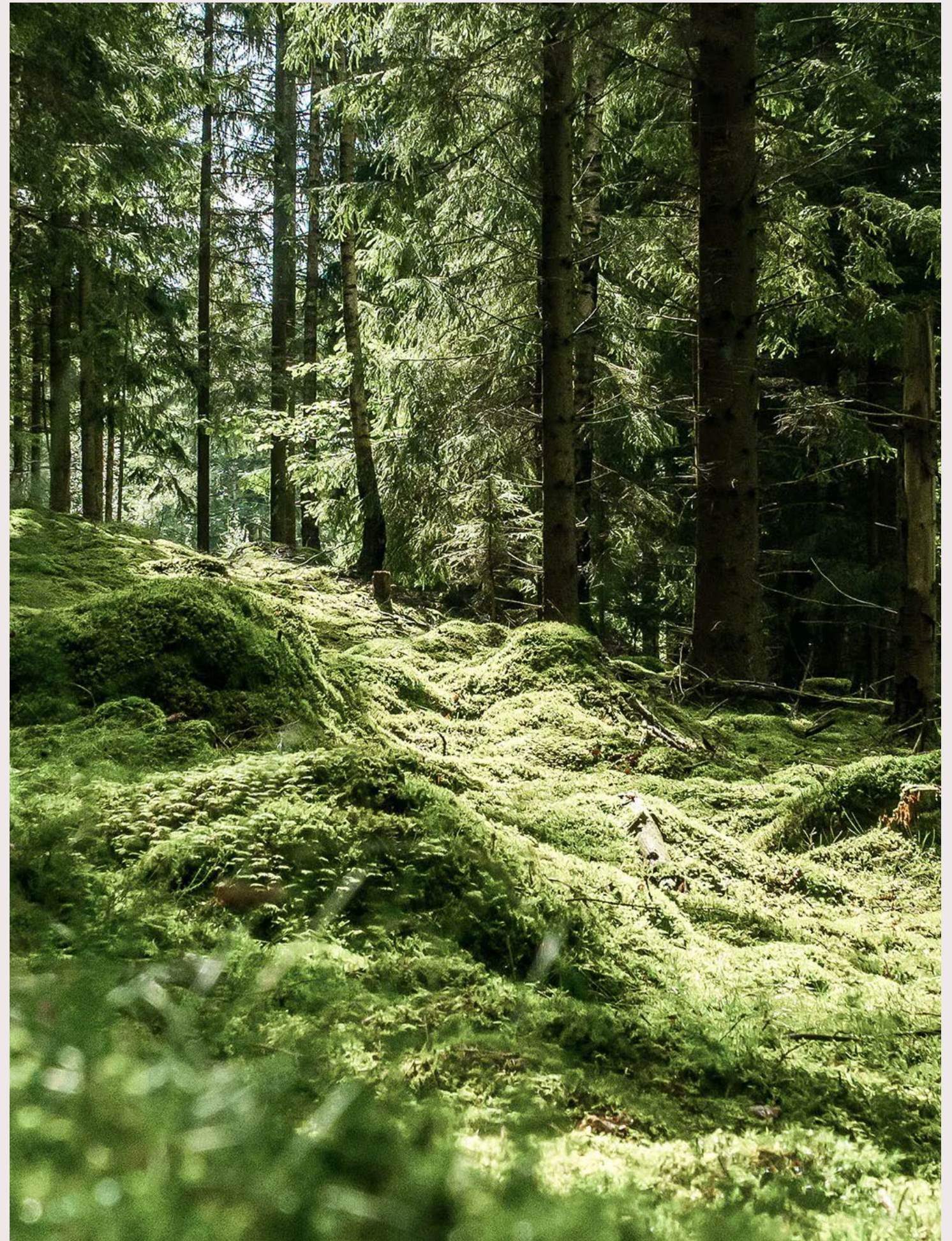
Baustolz setzt bei allen neuen Projekten auf höchsten Qualitätsstandard und Nachhaltigkeit. Die Häuser erfüllen den KfW-40 Standard und tragen das staatliche Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Durch den Einsatz wohngesunder Baustoffe wird ein ideales Raumklima für Familien geschaffen.

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.



Familienunternehmer des Jahres 2025

Die Strenger Gruppe wurde von der INTES Akademie, FBN Deutschland und dem Verband Die Familienunternehmer als „Familienunternehmer des Jahres 2025“ ausgezeichnet. Gewürdigt werden damit unsere klare Nachfolgeregelung, gelebte Family Governance und ein Wertekompass, der unser Unternehmen seit Jahrzehnten leitet.



V.l.n.r.: Julien Ahrens, Dr. Daniel Hannemann, Dr. Lis Hannemann-Strenger Ingrid Strenger und Karl Strenger

Die Jury würdigte die sorgfältig vorbereitete Übergabe an Dr. Lis Hannemann-Strenger, Dr. Daniel Hannemann und Julien Ahrens – für uns ein entscheidender Schritt, Verantwortung in der Unternehmerfamilie bewusst und zukunftsorientiert weiterzugeben. Besonders freut uns die Anerkennung dafür, wie wir wirtschaftliche Stärke mit gesellschaftlicher Wirkung verbinden: hochwertige Architektur, nachhaltige Bauweisen und bezahlbarer Wohnraum prägen ebenso unser Selbstverständnis wie eine verlässliche Wertekultur.

Mit Baustolz ermöglichen wir serielle, energieeffiziente Eigenheime zu attraktiven Festpreisen – ein wichtiger Beitrag für Familien und Menschen mit kleinerem Budget. Zugleich setzen wir seit über 40 Jahren Maßstäbe in der ganzheitlichen Quartiersentwicklung: von der Planung und dem Bau über Service und Vermietung bis hin zu Maklerleistungen aus einer Hand.

Innovationsfreude, Mut und ein klarer Blick für zukünftige Bedürfnisse treiben uns kontinuierlich an. Diese Auszeichnung verstehen wir daher als Anerkennung unseres Weges – und als Ansporn, ihn mit derselben Verantwortung und Überzeugung fortzuführen.

Was die Jury besonders hervorgehoben hat

Konsequente und weitsichtige Nachfolgeregelung

Starke Governance-Strukturen innerhalb der Unternehmerfamilie

Klares Werteverständnis: Verantwortung, Leistung, Fairness

Verbindung von ökonomischem Erfolg und sozialem Anspruch

Engagement für bezahlbaren und zugleich hochwertigen Wohnraum

Innovationsfreude und mutige Weiterentwicklung

STRENGER STANDORTE

Deutschlandweit zu Hause



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.



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

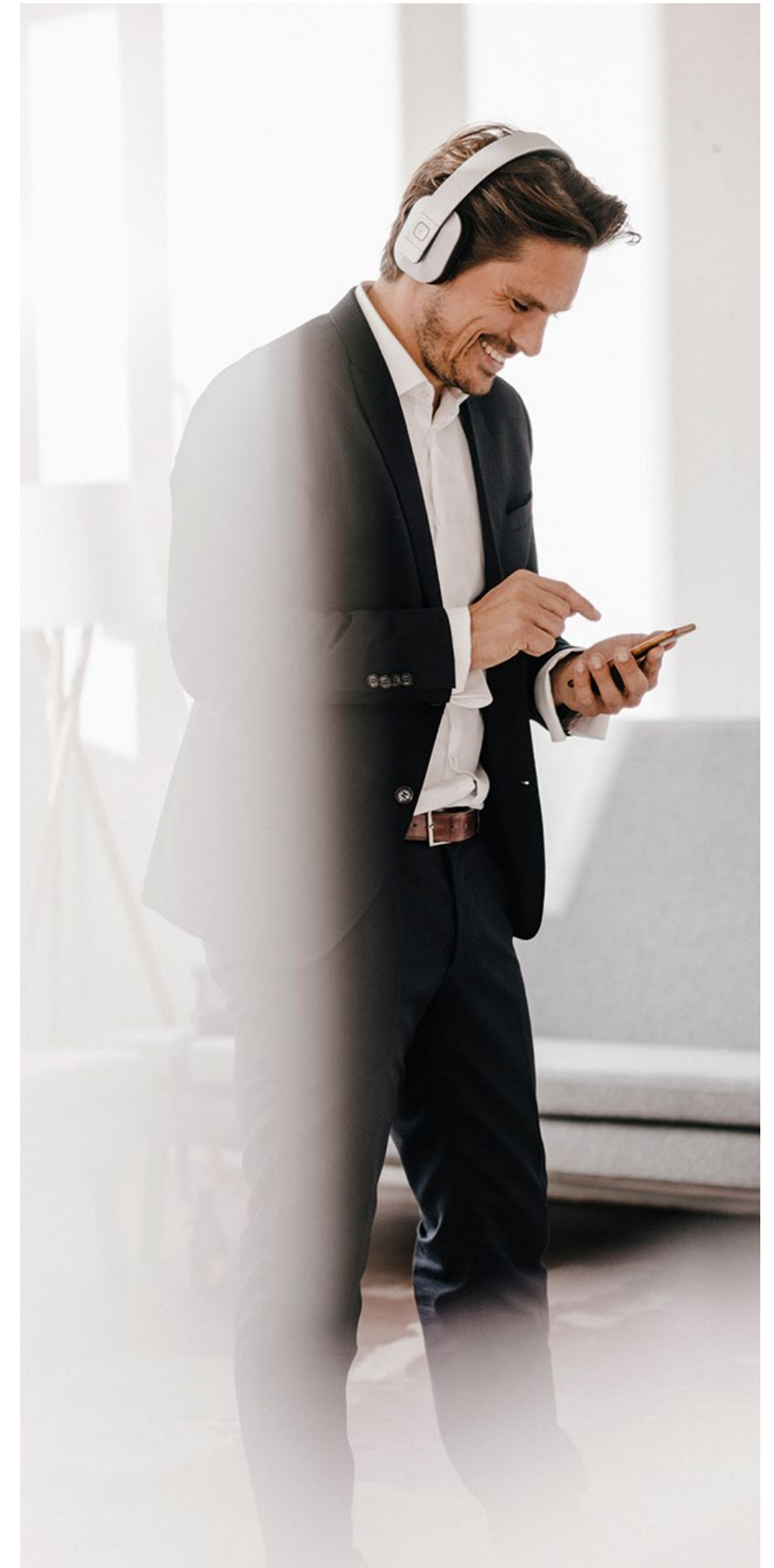
Attraktive Lagen mit hoher Wirtschafts-
kraft und Einwohnerzuzug

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



Dominik Kühfuß
Verkauf

7 Tage die Woche: Jetzt Beratung buchen



QR-Code scannen und Ihren
individuellen Termin vereinbaren