





4

Ein hochwertiges Zuhause in idyllischer Lage

10

Daten und Fakten

12

Objektbeschreibung und Visualisierung

16

Ausstattung

22

Ansichten und Grundrisse

26

Bauträger und Vertrieb





Bauzeit 2021 bis 2023  
2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 und 7 Wohneinheiten  
3 Geschosse (EG, OG, DG) inkl. Tiefgarage  
Wohnflächen ab ca. 47 m<sup>2</sup> bis ca. 120 m<sup>2</sup> zzgl. Nutzflächen

# Die Sattlerhöfe No 8

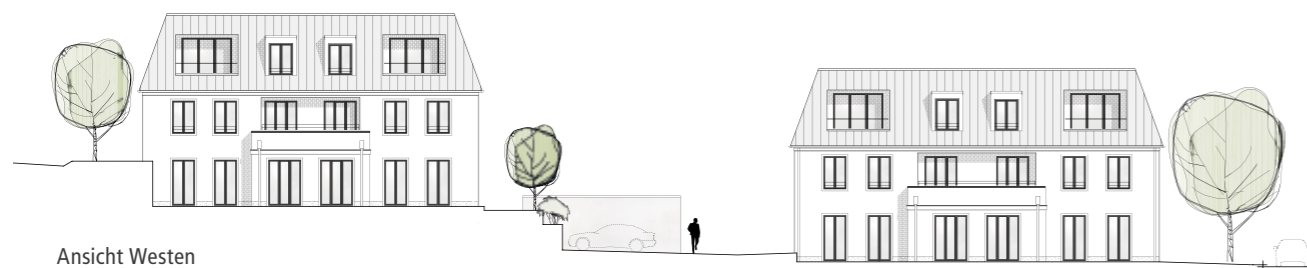


unverbindliche Darstellung

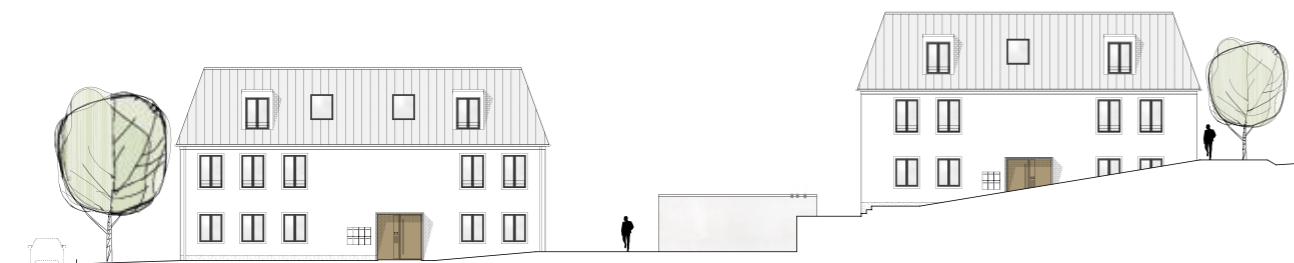
## Moderne Wohnform auf traditionsreichem Grund

Woher haben die Sattlerhöfe ihren Namen? 1785 erhält der Sattler Thomas Stadler aus Jetzendorf die Genehmigung zur Erbauung eines Hauses. Dies war die Grundsteinlegung des Sattlerhofes, der aus einem Wohnhaus, einem Stall und einem Stadel bestand. Der Name des Anwesens stammt also von der Berufsbezeichnung des Erbauers. Die Besitzer wechselten im Laufe der Jahrhunderte, der Name des Anwesens aber blieb bis heute erhalten. Die nagelneu erbauten Sattlerhöfe No 8 stehen also auf traditionsreichem Grund, bieten jedoch allen Komfort modernen Wohnens. Ein weiterer Vorteil: Sie liegen nicht in einer reinen Schlafesiedlung, sondern sind eingebettet in einen bestehenden, lebendigen Ortskern mit bester Infrastruktur.





Ansicht Westen



Ansicht Osten

# Klassisch und klar. So geht modernes Wohnen

Ihr Auto findet in der Tiefgarage und auf den Außenstellflächen einen sicheren Platz.



unverbindliche Darstellung

Die Sattlerhöfe No 8 liegen in zentraler, ruhiger Lage und bestehen aus zwei architektonisch anspruchsvollen Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer, unterirdischer Tiefgarage. Die Gebäude werden in monolithischer Ziegelbauweise mit insgesamt 12 hellen und ansprechenden Zwei- bis Fünfstückerwohnungen errichtet.

### Eine in sich stimmige Architektur

Die klassische, geradlinige Architektur im zeitlosen Villenstil ist geprägt vom eleganten Mansardendach, den charmanten Gauben im Dachgeschoss und den deutlich strukturierten Fensteranordnungen.

Sie verleihen der Fassade eine geschlossene, in sich stimmige Wirkung. Unterstützt wird dieses durch ein konsequent abgestimmtes Farbkonzept.

### Ein harmonisches Gesamtkonzept

Die bewusste Wahl hochwertiger und nachhaltiger Materialien prägen das äußere Erscheinungsbild der beiden Häuser zusätzlich. Dazu gehören Qualitätsfenster der Firma Internorm, Spenglerarbeiten aus Kupfer, ein optisch ansprechender Biberschwanzziegel sowie qualitativ hochwertige Außenanlagen. Details wie die filigranen Faschen (gestalterisch abgesetzte



unverbindliche Darstellung

Umrahmungen von Fenstern und Türen) betonen die Einheitlichkeit des Ensembles und runden das Gesamtkonzept ab.

### Der Blick nach draußen

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen mit Privatsphäre, teils als Terrasse mit Garten, teils als eingeschnittene Loggien. Die Gärten, Terrassen und Loggien mit Westausrichtung versprechen sonnige Nachmittage. Die Grundrissorganisation in Kombination mit der durchdachten Fensteranordnung sorgt für helle, lichtdurchflutete Räume.



unverbindliche Darstellung





# Jetzendorf. Mitten im Grünen. Mitten im Leben.

## Ortsteil Priel in Jetzendorf

Leben und Wohnen im ländlichen Bereich wird zunehmend attraktiver. Die herrliche Ruhe und das viele Grün verstärken den Erholungsfaktor und die Weite des Blickes ist Balsam für die Seele. Alle diese Vorteile bietet die lebendige Gemeinde Jetzendorf im Oberen Ilmtal, im südlichen Zipfel des Landkreises Pfaffenhofen a.d. ILM gelegen. Die Sattlerhöfe No 8 befinden sich mitten im Ortsteil Priel. Sie wohnen also nicht in einer abgeschlossenen Wohnsiedlung, sondern mitten in einem lebendigen Umfeld.

### Hier geht alles zu Fuß

Für seine ca. 3.000 Einwohnern bietet Jetzendorf eine sehr gute Infrastruktur: zwei Kindergärten und eine Grundschule machen den Ort auch für junge Familien attraktiv, mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind alle fußläufig zu erreichen, ebenso das Ärztehaus, die Apotheke sowie eine Bank. In Jetzendorf wird nicht nur gewohnt, sondern auch gelebt – davon zeugen die fast 30 Vereine und mehrere Gaststätten.

### Vor der Haustür geht die Freizeit los

Der Freizeitwert ist beträchtlich, denn ringsum finden Sie viel Grün für ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren, eine schnelle Feierabendrunde mit dem Mountainbike ist also kein Problem. Und wer gerne hoch hinauswill, der ist in wenigen Minuten im Waldkletterpark.



Waldkletterpark Oberbayern

### Beste Anschluss an Wirtschaftsmetropolen

Jetzendorf befindet in einem verkehrstechnisch günstig gelegenen Dreieck zwischen München, Augsburg, Ingolstadt und Pfaffenhofen a.d. ILM. Vom nur 6 km entfernten S-Bahnhof in Petershausen besteht eine direkte Bahnlinie nach München und Ingolstadt. Die Autobahnanschlussstelle A8 / A9 ist in wenigen Minuten erreichbar, der Flughafen München in 30 Minuten.



Schloss Jetzendorf



Apotheke am Schloss

Per Auto sind es nach München (Stadtmitte), nach Ingolstadt und Augsburg jeweils ca. 50 km, nach Pfaffenhofen a.d. ILM nur 15 km.

Einheit	Etage	Zimmer	WFL.*	zzgl. Nfl.	Terrasse/Balkon (absolut)	Garten
A 01	EG	2	66,34 m <sup>2</sup>		11,91 m <sup>2</sup>	+
A 02	EG	2	46,51 m <sup>2</sup>		10,91 m <sup>2</sup>	+
A 03	KG + EG	3	75,76 m <sup>2</sup>	68,14 m <sup>2</sup>	12,91 m <sup>2</sup>	+
A 04	OG	3	72,13 m <sup>2</sup>		6,04 m <sup>2</sup>	
A 05	OG	4	92,70 m <sup>2</sup>		6,04 m <sup>2</sup>	
A 06	DG	2	60,04 m <sup>2</sup>	0,85 m <sup>2</sup>	5,69 m <sup>2</sup>	
A 07	DG	3	74,92 m <sup>2</sup>	0,85 m <sup>2</sup>	5,69 m <sup>2</sup>	
B 01	KG + EG	4	113,28 m <sup>2</sup>	39,66 m <sup>2</sup>	13,73 m <sup>2</sup>	+
B 02	KG + EG + OG	5	118,88 m <sup>2</sup>	46,61 m <sup>2</sup>	14,20 m <sup>2</sup>	+
B 03	OG	4	108,60 m <sup>2</sup>		12,69 m <sup>2</sup> (B) + 12,26 m <sup>2</sup> (T)	+
B 04	DG	2	68,79 m <sup>2</sup>	1,36 m <sup>2</sup>	8,85 m <sup>2</sup>	
B 05	DG	2	61,72 m <sup>2</sup>	1,36 m <sup>2</sup>	8,85 m <sup>2</sup>	

\* Terrassenflächen und Balkone sind zu 50 % in den Wohnflächen mit eingerechnet



unverbindliche Darstellung

Qualitativ nachhaltige Bauweise

- \ Zu jeder Wohnung gehören 2 Stellplätze (Tiefgarage und Außenstellplatz) und ein Kellerabteil.
- \ Eine Wohnung verfügt zusätzlich über einen eigenen ca. 20m<sup>2</sup> großen Motorradkellerraum, der gegen Aufpreis erworben werden kann.
- \ Im Bereich der großzügigen Tiefgaragenstellplätze befinden sich separate, gesicherte Fahrradstellplätze.
- \ Alle Wohnungen einschließlich der Tiefgarage sind komfortabel per Aufzug und auch über das Treppenhaus zu erreichen.
- \ Die Außenflächen sind bei Bezug der Wohnungen vollständig angelegt. Sowohl die Privatgärten als auch die Gemeinschaftsfreiflächen sind durch eine ansprechende Bepflanzung und Rollrasen vom ersten Tag an nutzbar.
- \ Zur gesamten Wohnanlage gehört ein Spielplatz auf einer Gemeinschaftsfläche im nord-östlichen Bereich des Grundstückes.

# Auf den Punkt gebracht Daten und Fakten

## Profitieren vom Energieeffizienzhaus 55

Die gesamte Wohnanlage der Sattlerhöfe No 8 wurde im Energieeffizienzstandard 55 errichtet. Das bedeutet für Sie nicht nur umwelt-, ressourcen- und kostensparendes Heizen, sondern auch die Möglichkeit, ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 150.000 Euro sowie bis zu 26.250,00 Euro staatlichen Tilgungszuschuss\* über die KfW Bank zu erhalten.

## Sorgfältige Planung mit heimischem Handwerk

Alle Abläufe von der Planung bis zur Fertigstellung werden bei uns akribisch abgestimmt. Die Umsetzung erfolgt in technisch und architektonisch kontrollierter Einzelvergabe an ausgewählte – und wo immer möglich – regionale Handwerksbetriebe.

\* ab 01.07.2021, vorbehaltlich Änderungen durch die KfW



unverbindliche Darstellung



unverbindliche Darstellung

Großzügige Balkone und Gärten



Referenz

Familienfreundlich

Fertigstellungstermin voraussichtlich August 2023





unverbindliche Darstellung

# Objektbeschreibung und Visualisierung

Es fühlt sich an wie:  
nach Hause kommen.



unverbindliche Darstellung

Das eigene Zuhause ist der Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen wollen. Es soll Geborgenheit schenken und Ihre Individualität widerspiegeln, es soll ausreichend Platz für Ihre Familie bieten und ein gastlicher Ort für Freunde sein. Es soll Offenheit ausstrahlen und Rückzugsmöglichkeiten bereithalten. Das alles haben wir bei der Planung der Wohnungen in den Sattlerhöfen No 8 berücksichtigt und ein durchdachtes Raumkonzept mit ausgeklügelten Grundrissen geschaffen.

## Die kleine feine Wohnanlage setzt sich wie folgt zusammen:

- \ **Fünf 2-Zimmerwohnungen**, zwei davon im Erdgeschoss, die drei anderen im Dachgeschoss.
- \ **Drei 3-Zimmerwohnungen**, eine 2-geschossige übers Kellergeschoss und Erdgeschoss, eine im Obergeschoss, eine im Dachgeschoss.
- \ **Drei 4-Zimmerwohnungen**, ebenfalls eine 2-geschossige übers Kellergeschoss und Erdgeschoss, zwei im Obergeschoss.
- \ **Eine 5-Zimmerwohnung**, die sich über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstreckt.
- \ Zwei Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche bis zu 153 m<sup>2</sup> verteilen sich über zwei Geschosse.
- \ Eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> zzgl. einer Nutzfläche mit ca. 46 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Geschosse.

Ideal also für Familien, um genug Rückzugsmöglichkeiten für alle zu haben. Ein besonderes Highlight der drei Wohneinheiten ist der gesonderte Bereich, der das Schlafzimmer, die Ankleide und ein Bad en Suite mit Dusche und Badewanne umfasst. So entsteht ein kleines privates Refugium innerhalb des Familienreiches.

Dank der fließenden Übergänge von Wohn-, Koch- und Essbereich entsteht ein großer, offener Erlebnisbereich, der es erlaubt, dass sich alle Bewohner verschiedenen Tätigkeiten widmen können.



Die hohen Decken schenken ein luftiges Raumgefühl und tragen entscheidend dazu bei, dass die Räume großzügig und einladend wirken.

Lichtdurchflutet und offen.  
Aber mit viel Privatatmosphäre.

Einige Wohnungen (B03, B02, B01 und A03) sind mit einem Bad en Suite Bereich ausgestattet, d.h. das Bad grenzt direkt ans Schlafzimmer an und gewährt damit ein hohes Maß an Privatsphäre.



Die Tiefe der Loggien bietet auch für großzügige Outdoor-Möbel Platz.





# Überzeugend im Gesamtbild. Stilvoll im Detail.

## Elektroausstattung

Zur Elektroausstattung gehören die formschönen, quadratischen Schaltern und Steckdosenabdeckungen im Farbton studioweiß der Linie „future Linear“ des Herstellers Busch Jaeger. Das bewusst schlichte Design der Linie fügt sich unaufdringlich in die gesamte Raumästhetik ein.

### Lichtschalter

Großflächige, quadratische Schalter des Herstellers Busch-Jaeger, Modell future Linear, im Farbton studioweiß



### Steckdosen

SCHUKO® Steckdose



### Elektrische Rollläden

Das Jalousiemanagement eignet sich zur Steuerung aller motorbetriebenen Rollläden. Die Jalousieschalter/-taster ermöglichen das Bewegen der Jalousie bzw. des Rollladens in die zwei Fahrrichtungen durch separate Wippen.



## Türen und Fenster



Herholz



Internorm

Alle Räume zeichnen sich durch eine exquisite Ausstattung aus. Dazu gehören zum Beispiel auch die hochwertigen Innentüren und die dreifach-verglaste Qualitätsfenster der Firma INTERNORM.

### Türen: Sicherheit durch Qualität

\ Alle Innentüren des Herstellers Herholz sind in Decora Brillant-Weiß gehalten und in zeitloser und moderner CPL Oberfläche. Die Türbeschläge und -griffe in moderner Form bestehen aus Edelstahl.

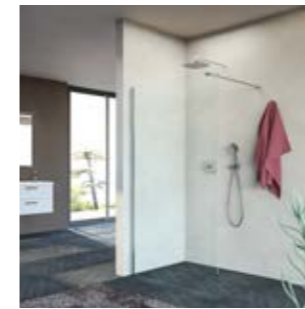
\ Für noch mehr Licht in der Wohnung erhalten die Türen zwischen Diele und Ess-/Wohnbereich Glasausschnitte aus Einscheiben-Sicherheitsglas (Klartglas)

### Fenster

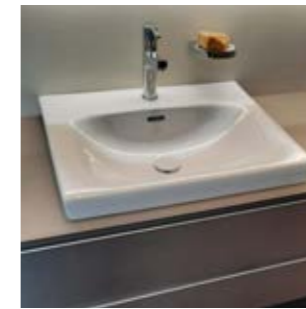
Die dreifach-verglaste Qualitätsfenster der Firma INTERNORM lassen Geräusche außen und die Wärme innen.

# Ausstattung

## Bäder



HANSA



VIGOUR

Bei der Ausstattung der Bäder wurde viel Wert aufs Detail gelegt, denn die kleinen, aber feinen Dinge machen den großen Unterschied.

Auch individuelle Wohnformen wurden berücksichtigt: So findet sich zum Beispiel in einigen Wohnungen neben dem Standardbadezimmer noch ein zusätzliches Kinder- bzw. Gästebadezimmer.

Alle Bäder sind im Duschbereich deckenhoch, im übrigen Sanitärbereich halbhoch gefliest.

### Bäder mit Komplettausstattung

- \ Bodengleiche Duschen mit Echtglas-Duschtrennwänden
- \ Verchromte Armaturen HANSA aus der Serie HANSATWIST
- \ Weiße, Keramik-Waschtische in eckiger Form von VIGOUR aus der Serie DERBY
- \ Kristallspiegel mit verdeckter Befestigung
- \ Bodeneben geflieste Duschen von VIGOUR aus der Serie INDIVIDUAL 3.0 mit Echtglas-Duschtrennwänden
- \ Weiße Badewannen von VIGOUR aus der Serie DERBY
- \ Wand-Tiefspülklosett aus weißem Sanitärporzellan ohne Spülrand von VIGOUR aus der Serie DERBY
- \ Handtuch-Heizkörper
- \ Verchromte Unterputz-Wannen- und Brausearmaturen

## Bodenbeläge



MEISTER



FEINSTEINZEUG

### Echtholz-Landhausdiele in Eiche

In allen Wohn- und Schlafräumen, Büros und internen Keller-räumen ist hochwertige gebürstete und naturgeölte Echtholz-Landhausdiele in Eiche des Herstellers „Meister“ verlegt, einschließlich furnierter Eichen-Sockelleisten.

Die angenehme Atmosphäre im Innenbereich setzt sich im Außenbereich fort: Bei der Gestaltung der Balkone wurde bewusst ein Holzbelag mit wohlichem Charakter gewählt.

### Hochwertige Fliesen

Sie können – je nach Bauabschnitt – bei der Entscheidung für Ihre Fliesen auf eine hochwertige Auswahl an Feinsteinzeug zurückgreifen. Bodenfliesen sind vorgesehen in den Bädern, Küchen, WCs, Fluren, Wasch- und Abstellräumen. Jeweils inkl. Sockelleisten (aus ganzen Fliesen geschnitten).



Rollrasenverlegung



Komplette Außenanlagenbepflanzung



Gemeinschaftsbereich

## Außenanlagen

### Hochwertiges Außen- und Innenleben

Einziehen und Grün sehen – darauf können Sie sich jetzt schon freuen! In der gesamten Wohnanlage sind die Außenanlagen durch ein professionelles eigenes Garten- und Landschaftsbau-Unternehmen bei Ihrem Einzug fertig gestaltet. Auch Zäune und Tore/Gartentüren sind bereits vorhanden und passend zum Gesamtbild ausgewählt.

#### Das erwartet Sie:

- \ Vollständig angelegter Garten
- \ Komplette Außenanlagenbepflanzung mit Düngung in Gemeinschafts- und Privatbereich in Anlehnung an das Plankonzept unseres Gartendesigners
- \ Optisch sehr schöne Rollrasenverlegung
- \ Verzinkter Doppelstabmattenzaun, jeder Garten erhält passend zum Zaun ein absperrbares Gartentor
- \ TG-Tor mit elektrischem Torantrieb und Funksender
- \ In der Tiefgarage besteht die Möglichkeit für eine Elektroladestation.

## Haustechnik

### Heizung und Warmwasser

Die Wärmeerzeugung für die gesamte Wohnanlage und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Pellets-Biomasseanlage. Damit heizen Sie umweltfreundlich, nachhaltig und klimaneutral. In allen Wohnräumen ist eine Fußbodenheizung verlegt. In den Bädern befinden sich zusätzliche Heizkörper zur Bereithaltung angewärmter Handtücher.

### Wohnraumbelüftung

In allen Badezimmern und WCs befindet sich eine dezentrale Wohnraumlüftung durch Abluftventilatoren. Die Wohnräume werden über Außenwand-Luftdurchlässe belüftet. Die Steuerung der kontrollierten Wohnraumlüftung erfolgt zentral für jeder Wohnung über eine Fernsteuereinheit in der Elektrounterverteilung. Der Effekt: ein gesundes und behagliches Wohnklima.

### Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Die Wohnanlage erhält einen Glasfaseranschluss der Telekom. Hierüber können Sie Telefon, Internet und TV beantragen.

### Aufzuganlage

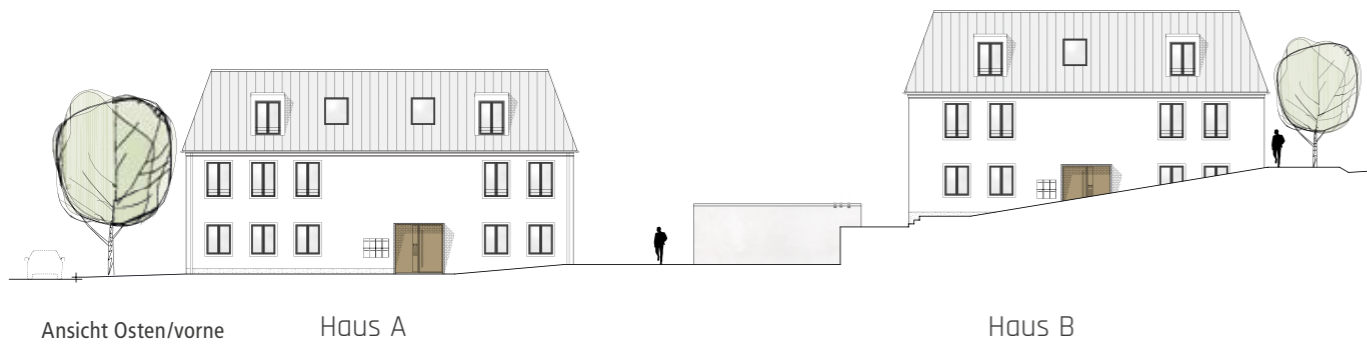
In jedem der beiden Gebäude befindet sich ein komfortabler Aufzug in alle Geschosse mit Edelstahlkabine, Spiegel, Edelstahlhandlauf und dem gleichen Natursteinboden wie im Treppenhaus.



Für Ihre Sicherheit sind bei allen Hauseingangstüren Video-Türsprechanlagen vorgesehen.

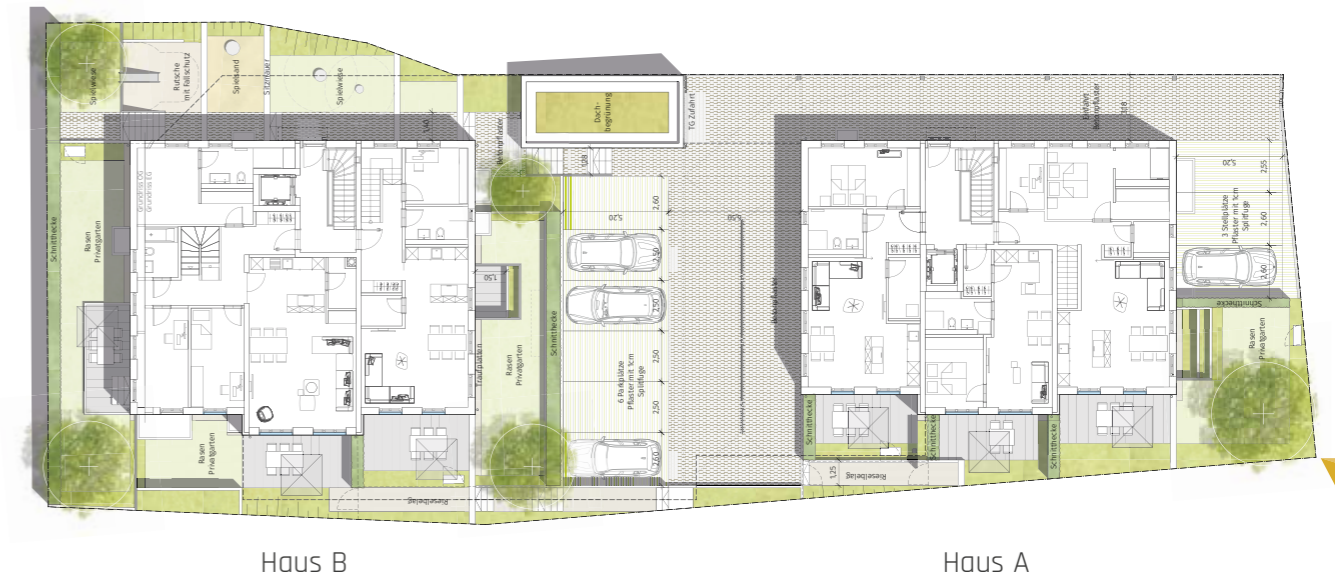


# Außenansicht

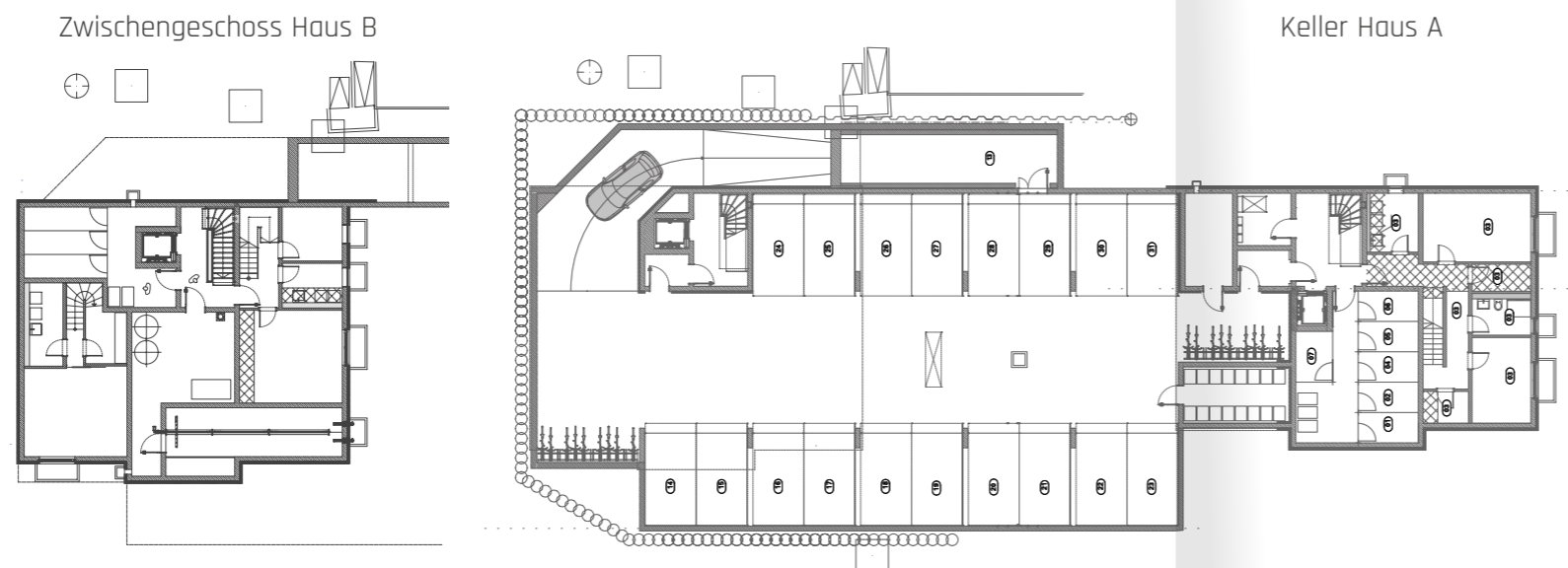


# Ansichten und Grundrisse

## Freiflächenplan

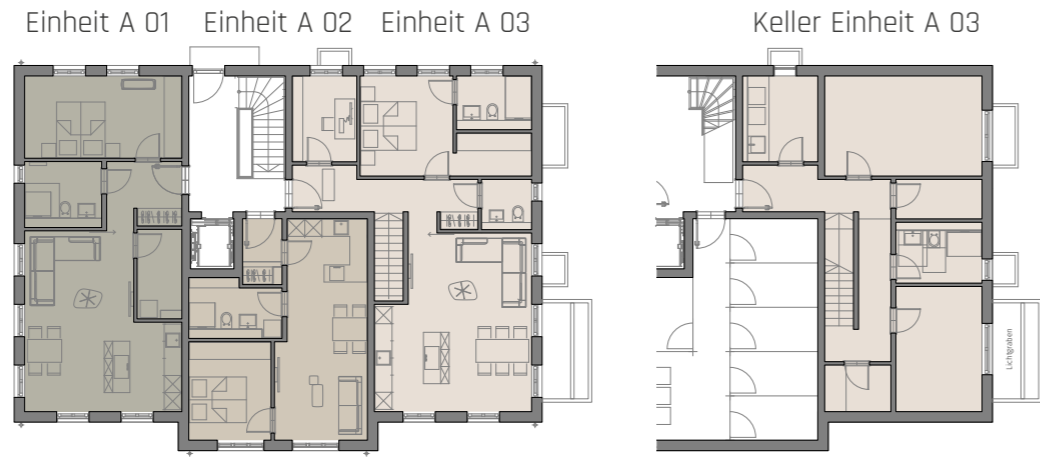


## Tiefgaragenplan

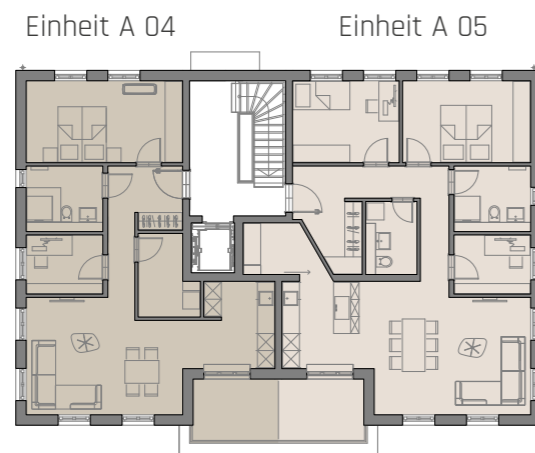


# Haus A

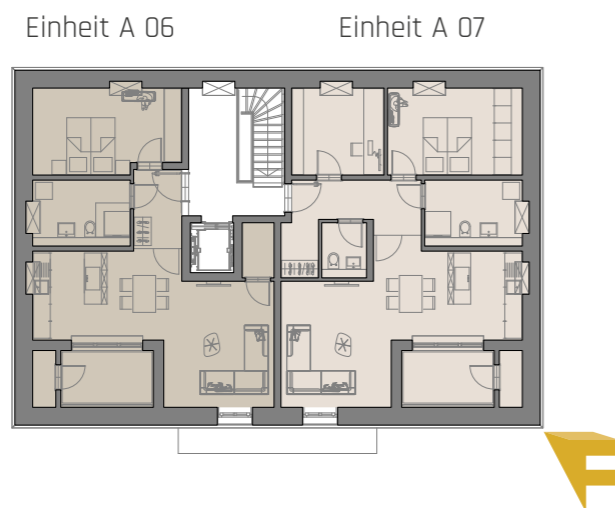
Erdgeschoss  
und Keller



Obergeschoss



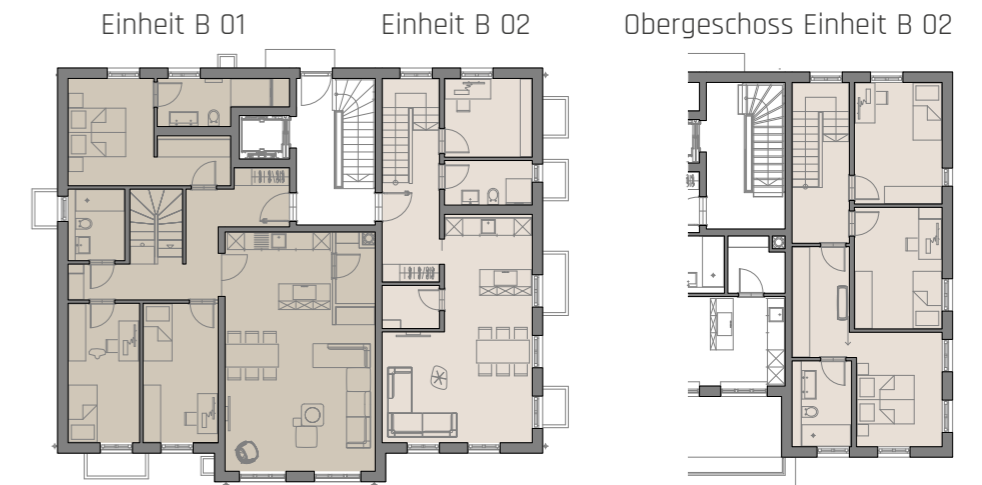
Dachgeschoss



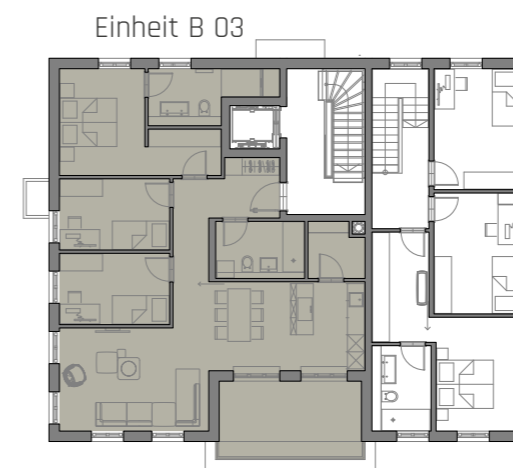
# Ansichten und Grundrisse

## Haus B

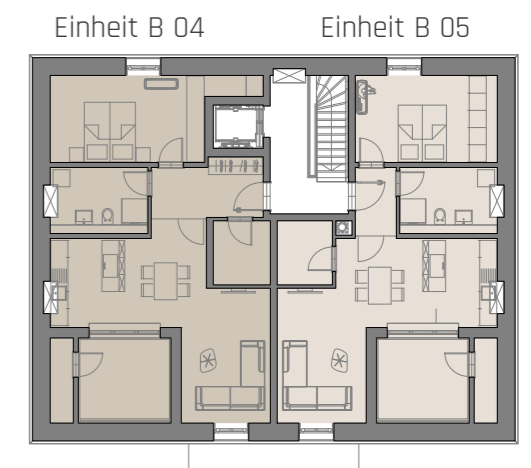
Erdgeschoss  
und Keller



Obergeschoss



Dachgeschoss





Wir von FELBER Wohnbau sind ein junges Team, das sich auf ein modernes, zukunftsgerichtetes Bauen konzentriert und dabei auf regionale Partner und Meisterbetriebe setzt. Denn damit können wir zuverlässig die hohe Qualität aller handwerklichen Ausführungen sicherstellen und unsere hohen Ansprüche an die Bauqualität realisieren. Unser Unternehmen hat seinen Sitz im Landkreis Pfaffenhofen und bringt durch den Familienbetrieb über 35 Jahre Branchenerfahrung im Garten- und Landschaftsbau mit. Spezialisiert sind wir auf Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen. Das Projekt SATTLERHÖFE N° 8 wird gemeinsam mit langjährigen Partnern und Meisterbetrieben aus dem Bauwesen realisiert.

Wir kümmern uns um Ihre individuellen Wünsche und bieten Ihnen eine persönliche und lösungsorientierte Baubegleitung.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage  
**[www.felber-wohnbau.de](http://www.felber-wohnbau.de)**

Gerne können Sie auch unseren Vertrieb, Herrn Patrick Zollbrecht kontaktieren.

## Kontakt

### Felber Wohnbau GmbH

Schulweg 11  
85301 Güntersdorf  
Telefon 08444 92433 - 0

### Sonja Tafelmaier

Telefon 08444 92433 -14

### Michael Felber

Telefon 08444 92433 -13

[info@felber-wohnbau.de](mailto:info@felber-wohnbau.de)

[www.felber-wohnbau.de](http://www.felber-wohnbau.de)

In Zusammenarbeit mit



# Bauträger und Vertrieb

### Die Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG

Seit der ersten Projektierung des Objektes SATTLERHÖFE N° 8 sind wir bei der Planung und Umsetzung durch die FELBER WOHNBAU in das Projekt miteingebunden. Beratung und Vermarktung der Wohnanlage liegen im Alleinauftrag bei der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG, Herrn Patrick Zollbrecht.

Die Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG ist Ihr regionaler Partner im Immobiliengeschäft und kann Sie kompetent mit über 30 Jahren Erfahrung beraten. Gerne begleiten wir Sie auch auf dem weiteren Weg in Ihre eigenen vier Wände und können Ihnen zugleich eine Finanzierung und die nötigen Versicherungen anbieten. Somit haben Sie einen Ansprechpartner für alle Belangen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen.

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vor.



## Kontakt

### Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG Immobilienabteilung

#### Patrick Zollbrecht

Schrobenhausener Str. 2  
85302 Gerolsbach

Telefon 08445 9261-31

Telefax 08445 1559

[patrick.zollbrecht@rb-arge.de](mailto:patrick.zollbrecht@rb-arge.de)



Wohnen mit  
Persönlichkeit

**Felber Wohnbau GmbH** Schulweg 11 • 85301 Güntersdorf  
Telefon 08444 92433 - 0 • [info@felber-wohnbau.de](mailto:info@felber-wohnbau.de)

Geschäftsführung: Sonja Tafelmaier • Michael Felber  
Registergericht Ingolstadt • HRB 9670 • St.-Nr. 124/126/20311

Bankverbindung: Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG • IBAN: DE 82721690800000086126 • BIC: GENODEF1GSB

[www.felber-wohnbau.de](http://www.felber-wohnbau.de)