



www.reginolt19.de



REGINOLT 19

Exklusives Wohnen
im Münchner Norden



In der ruhigen Reginoltstraße 19 im grünen Münchner Norden entsteht ein architektonisch anspruchsvolles **Dreispänner-Ensemble mit drei großzügigen Einfamilienhäusern**. Moderne Architektur und hochwertige Ausstattung verbinden sich hier zu einem harmonischen Wohnkonzept für Familien mit Stilbewusstsein und Anspruch.

INHALTSVERZEICHNIS

ARCHITEKTUR & KONZEPT	04
EXKLUSIVES WOHNEN FÜR FAMILIEN	07
GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG	07
AUSSTATTUNG	08
LAGE – MÜNCHNER NORDEN	14
INTERAKTIVER LAGEPLAN	20
LAGE – IHRE NEUE UMGEBUNG	22
ÜBERSICHT LAGEPLAN / HÄUSER	24
ANSICHTEN	26
GRUNDRISS	32
PROJEKTÜBERSICHT	40
REFERENZOBJEKT "AM PFAFFENSTEIG 6" IN MÜNCHEN-FELDMOCHING	42
ÜBER UNS	43

ARCHITEKTUR & KONZEPT



Die drei Häuser – eingebettet in eine gewachsene, familienfreundliche Wohnlage – vereinen klare, zeitlose Architektur mit großzügigen Grundrissen auf mehreren Ebenen mit insgesamt 137 qm Wohnfläche.

Großzügige Wohn-/Essbereiche mit offener Küche und bodentiefen Fenstern schaffen helle, fließende Räume. In den oberen Geschossen bieten drei Schlafzimmer, ein Familienbad sowie ein zusätzliches Dachstudio mit bis zu zwei Gästezimmern Platz für alle Lebensphasen.

Optional im DG Einliegerwohnung mit Dusch-Bad und Küche möglich.

Jede Einheit verfügt über einen **privaten Garten mit Terrasse** sowie eigene **Stellplätze direkt am Haus**. Hochwertige Materialien, energieeffiziente Bauweise und modernste Haustechnik sorgen für Wohnkomfort auf gehobenem Niveau – ganz im Stil des Schwesterprojekts „Am Pfaffensteig 6“ in München.



Exklusives Wohnen für Familien

Ob Homeoffice, Fitness oder Gästezimmer – die durchdachte Raumplanung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterfronten öffnen den Blick ins Grüne, während der Garten zum privaten Rückzugsort wird.

Die Grundstücke sind individuell zugeschnitten und bieten unterschiedlich viel Freiraum – von 114 m² bis hin zu 281 m².



Grundstücksaufteilung

Haus 1 rechts (Süd-Ost)

210 m² Grundstück inkl.
13 m² Gemeinschaftseigentum

Haus 2 Mitte (Süd)

114 m² Grundstück inkl.
13 m² Gemeinschaftseigentum

Haus 3 links (Süd-West)

281 m² Grundstück inkl.
13 m² Gemeinschaftseigentum

REGINOLT 19





Stil, Qualität und Wohnkomfort auf hohem Niveau

Die REGINOLT 19 steht für eine zeitlos moderne Architektur kombiniert mit einer Ausstattung, die durch Design, Funktionalität und Qualität überzeugt. Alle drei Häuser werden mit derselben hochwertigen Bau- und Ausstattungsqualität ausgeführt – durchdacht bis ins Detail und auf Langlebigkeit ausgelegt.

Architektur & Bauweise

- Massivbauweise mit hochwertigen Wärmedämmkomponenten
- Energieeffiziente Bauausführung nach aktuellem GEG
- Satteldach mit zwei großflächigen Gauben mit seitlichen Fenstern im Dachgeschoss
- Großzügige Fensterflächen ausgeführt als bodentiefe Fenster / Türen mit Dreifachverglasung im ganzen Haus
- Elektrische Rollläden
- Terrasse mit eigenem Garten
- Eigener großer Stellplatz pro Haus direkt am Grundstück

Innenausbau & Design

- Edler Vollholzparkett oder hochwertige Design-Vinylböden in Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Fliesen in Küche, Bad, WC und Diele
- Fußbodenheizung in allen 4 Geschossen, einzeln steuerbar
- Hochwertige Innentüren mit Edelstahlrückern

Sanitär & Badgestaltung - 3 Bäder

- Design-Badkeramik und Armaturen namhafter Hersteller (z. B. Duravit, Hansgrohe o. ä.)
- Duschen und Badewanne mit hochwertiger Armatur
- Duschbad im Erdgeschoss
- Familienbad im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche
- Duschbad im Dachgeschoss optional



„Einfachheit ist die höchste Form der Vollendung.“

– Leonardo da Vinci

Haustechnik & Energie

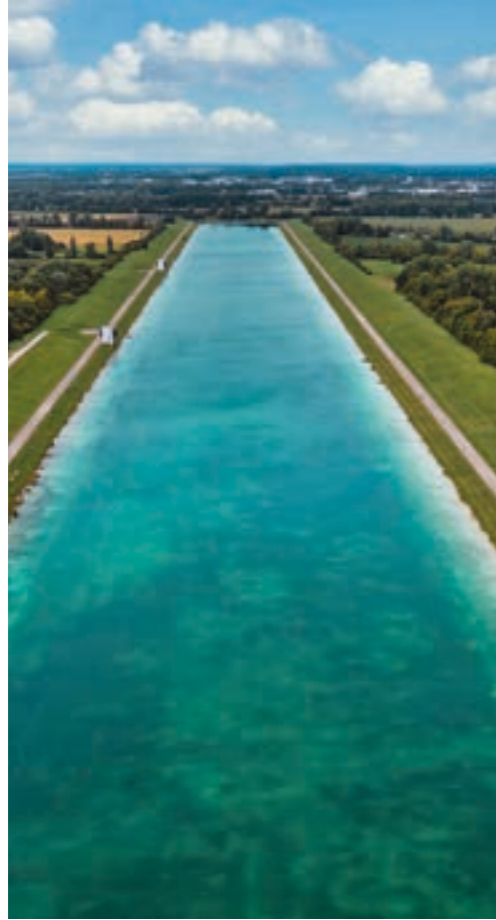
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für effiziente Wärmeversorgung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss
- Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage
- Netzwerk- und Medienanschlüsse in Wohn- und Schlafräumen
- Glasfaser-Internetanschluss vorbereitet
- Separater Technikraum im Kellergeschoss

Wasserdichter Keller & Zusatzräume

- Voll unterkellert in wasserdichter Ausführung
- Großzügige Hobbyräume – ideal für Homeoffice, Fitness oder Freizeit
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Keller
- Naturlicht über Lichtschächte

Außenanlagen

- Eigener Garten mit Terrasse mit Südausrichtung
- Pflasterung der Zuwegung
- Separater Mülltonnenplatz



Lage

Ruhig, grün & bestens angebunden.
U-Bahn und Bus in 290m Entfernung.

Das Grundstück liegt im **Münchner Norden Lerchenau-Ost** einer gepflegten Tempo-30-Zone. Familien schätzen hier das **grüne Umfeld, kurze Wege und die ausgezeichnete Infrastruktur**. Die **U-Bahn U2 (Dülferstraße)** ist fußläufig erreichbar, ebenso Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Das **MIRA Einkaufszentrum**, die **Panzerwiese** und mehrere **Badeseen** liegen nur wenige Minuten entfernt – ein perfekter Mix aus Stadtleben und Natur.

Entfernungen

- U2 Dülferstraße: ca. 4 Min. Fußweg
- MIRA Einkaufszentrum: ca. 7 Min. Fußweg
- Grundschule Ittlingerstraße: ca. 8 Min. Fußweg
- Feldmochinger See: ca. 9 Min. Autofahrt
- Olympiapark: ca. 10 Min. Autofahrt
- Autobahn A99: ca. 6 Min. Autofahrt

Fazit

Mit der **REGINOLT 19** entsteht ein seltenes Angebot für Familien, die **urbanes Leben mit privatem Rückzugsraum** verbinden möchten. Die Kombination aus moderner Architektur, durchdachter Raumaufteilung und ruhiger, grüner Lage macht dieses Projekt zu einem idealen Zuhause – nur wenige Minuten von BMW, der Innenstadt und den großen Naherholungsflächen Münchens entfernt.

MÜNCHEN – EINE DER LEBENSWERTESTEN METROPOLEN EUROPAS.



Die bayerische Landeshauptstadt verbindet wirtschaftliche Stärke mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Internationale Unternehmen, exzellente Infrastruktur sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot prägen den Standort und machen München zu einem der begehrtesten Immobilienmärkte Deutschlands.

Gleichzeitig bleibt Wohnraum knapp. Bevölkerungswachstum und wirtschaftliche Dynamik sorgen für eine dauerhaft hohe Nachfrage.

Wer hier in eine hochwertige Immobilie investiert, entscheidet sich für langfristige Wertstabilität und eine der attraktivsten Wohnlagen Europas.





Ruhig, grün & bestens angebunden - 290m zur U-Bahn & Bus

Das Bauprojekt **Reginolt 19** liegt im **Münchner Norden (Am Hart)** – in einer **ruhigen Tempo-30-Wohnstraße**, umgeben von Gärten und Wohnhäusern.

Hier genießen Familien **viel Grün, kurze Wege** und eine **ideale Anbindung** an die Innenstadt. Die U-Bahn (U2) ist bequem erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Spielplätze und Sportanlagen liegen in **Geh- oder Radnähe**.

Ein Zuhause, das **Urbanität und Ruhe** perfekt verbindet.



IN BESTER NACHBARSCHAFT

Mobilität & ÖPNV

- **U2 „Dülferstraße“** – ca. 0,29 km (5–6 Min. zu Fuß / 1–2 Min. Rad / 2–3 Min. Auto)
- **U2 „Harthof“** – ca. 1,0–1,2 km (2–3 Min. Rad / 4–6 Min. Auto)
- **S+U Feldmoching (S1/U2)** – ca. 2,0–2,3 km (6–7 Min. Rad / 7–9 Min. Auto)
- **Innenstadt & Autobahn (A99)** über Schleißheimer- / Ingolstädter Straße in 12–18 Min. erreichbar.

Einkaufen & Alltagsversorgung

- **MIRA Einkaufszentrum** – ca. 0,5–0,7 km (1–2 Min. Rad / 6–8 Min. zu Fuß)
 - **Bäckereien, Apotheken, Ärzte** rund um Dülferstraße/Dülferanger (5–10 Min. zu Fuß)
 - **Zahnarzt** – Gundermannstraße 11 (4–5 Min. Rad)
 - **HNO** – Eberwurzstraße 81 (4–5 Min. Rad)
 - **Kinderärzte München Nord** – Ingolstädter Straße 166 (8–9 Min. Rad)
- Alles, was Familien im Alltag brauchen – **nah, bequem und vielseitig.**

Bildung & Betreuung

- **Grundschule Paulckestraße 10** – ca. 1,0–1,2 km
 - **Grundschule Thelottstraße 20** – ca. 1,4–1,8 km
 - **Grundschule Ittlingerstraße 36** – ca. 0,8 km (7–9 Min. zu Fuß)
 - **Städt. Robert-Bosch-Fachoberschule Wirtschaft** – beim MIRA/U2 Dülferstraße
 - **Willy-Brandt-Gesamtschule** – Nähe Gundermannstraße
 - **Mehrere Kitas & Horte** im Quartier (3–10 Min. zu Fuß)
- Perfekte Bedingungen für Familien mit Kindern – **kurze Wege und sichere Umgebung.**

Grün, Spiel & Freizeit

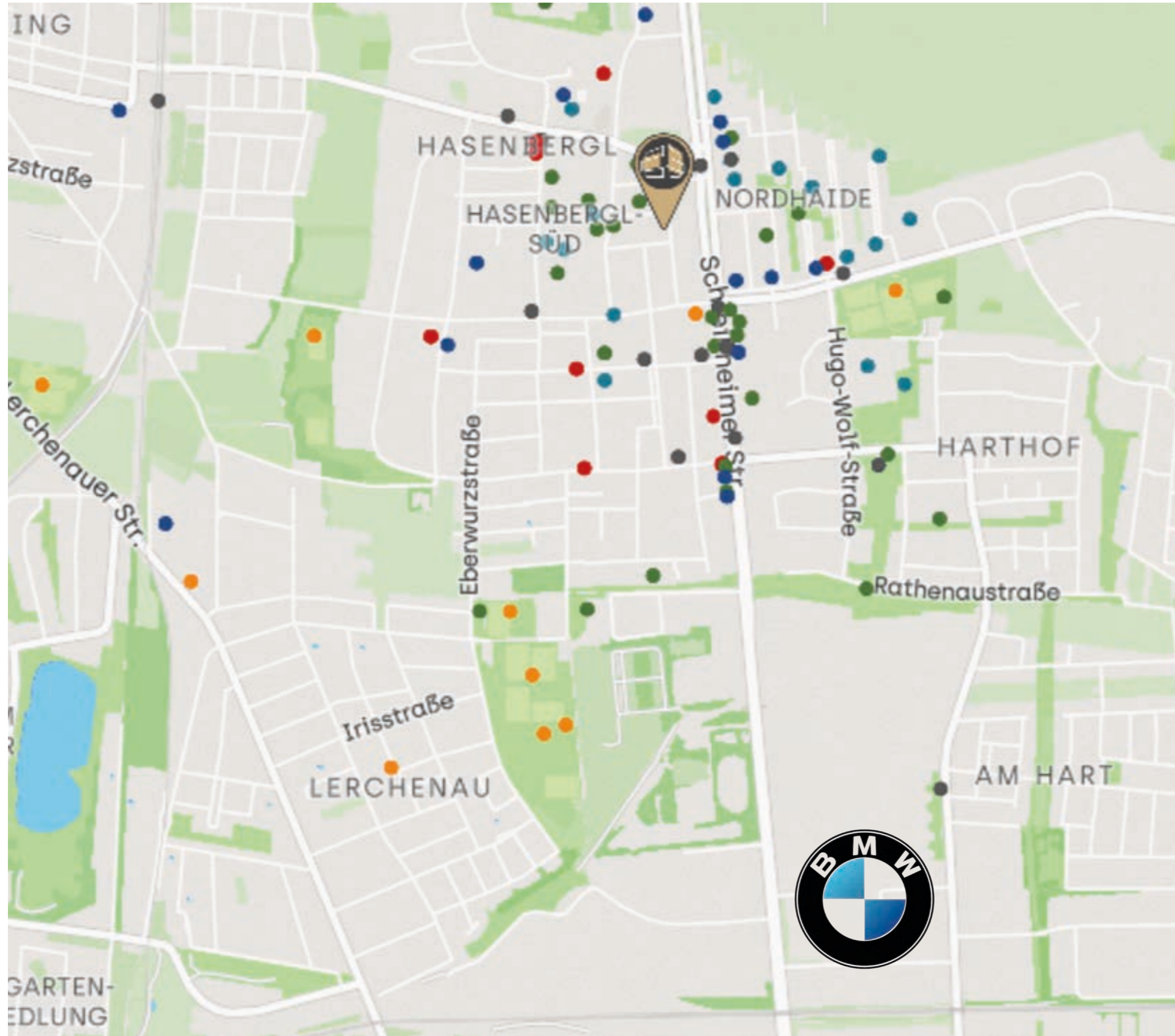
- **Panzerwiese & Hartelholz** – ca. 1,1–1,5 km (3–4 Min. Rad)
- **Feldmochinger Anger / Grünzug** – ca. 0,8–1,0 km
- **Abenteuerspielplatz „ABIX“** – ca. 1,4–1,7 km
- **Bezirkssportanlage Hasenberg** – ca. 1,1–1,4 km
- **Bezirkssportanlage „Am Harthof“** – ca. 1,5–1,8 km
- **Sport, Spiel und Erholung** – alles in unmittelbarer Nähe.

Badeseen im Münchner Norden

- **Feldmochinger See** – ca. 3,5 km
- **Fasaneriestee** – ca. 3,9 km
- **Lerchenauer See** – ca. 4,8 km

Sommer, Sonne, Freizeitspaß – die beliebtesten Münchner Badeseen sind nur wenige Minuten entfernt.

Alle Angaben sind ca.-Werte.



IHR NEUES ZUHAUSE IN MÜNCHEN

ALLES VOR DER TÜR

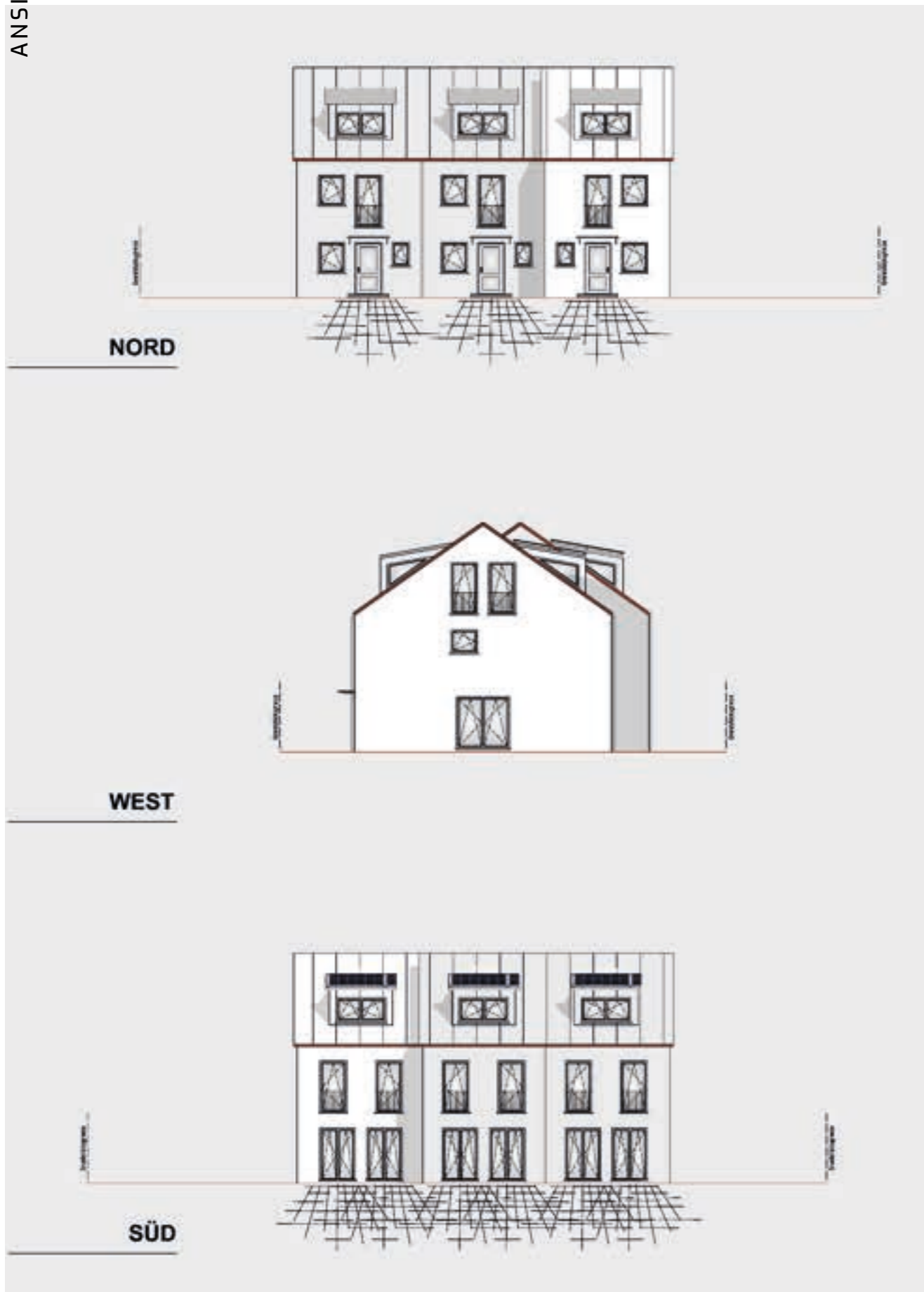
Arzt/Apotheke	●
Park/Spielplatz	●
Sportcenter/Sportplätze	●
Supermarkt/Nahversorgung	●
Kindergarten/Schule	●
öffentlicher Nahverkehr	●

**BMW nur 6
Autominuten**
+ 10 Fahrradminuten



LAGEPLAN

Ansichten Haus 1

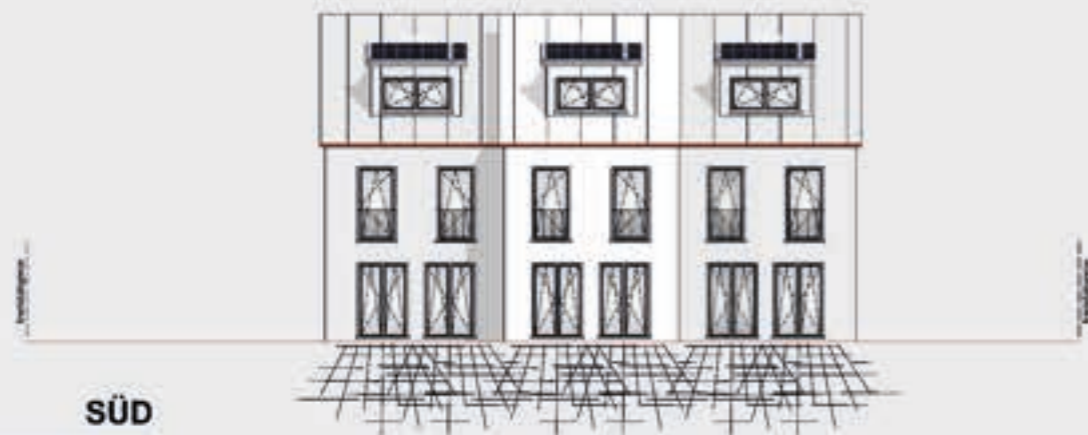
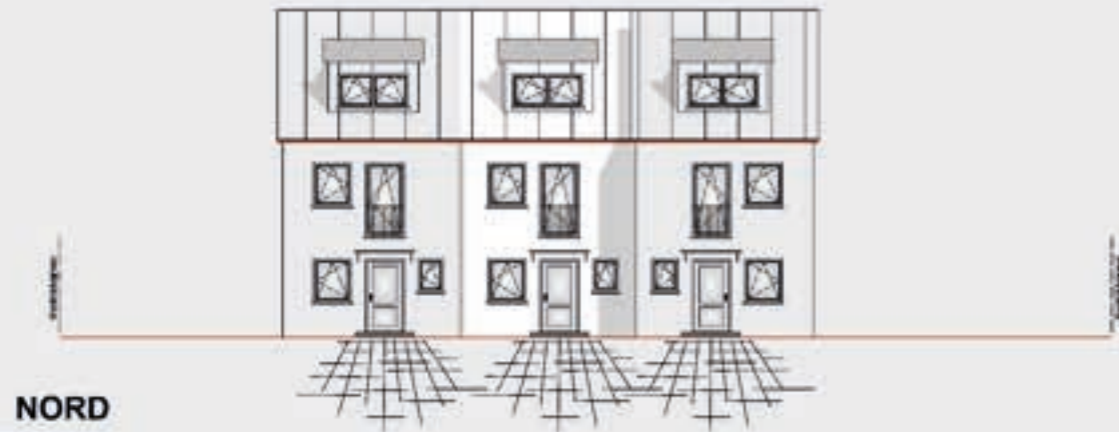


Wohnflächen Haus 1

> ERDGESCHOSS	W/NFL (m ²)	WFL (m ²)
Wohnen / Essen	ca. 31,3	ca. 31,3
Kochen	ca. 5,3	ca. 5,3
WC	ca. 2,9	ca. 2,9
Diele	ca. 3,9	ca. 3,9
Terrasse	ca. 14,2	ca. 7,1
EG gesamt	ca. 57,6	ca. 50,5
> OBERGESCHOSS		
Eltern	ca. 12,8	ca. 12,8
Kind 1	ca. 9,2	ca. 9,2
Kind 2	ca. 9,2	ca. 9,2
Bad	ca. 6,6	ca. 6,6
Flur	ca. 4,5	ca. 4,5
OG gesamt	ca. 42,3	ca. 42,3
> DACHGESCHOSS		
Schlafzimmer	ca. 14,3	ca. 12,6
Gast	ca. 16,3	ca. 14,3
DG gesamt	ca. 30,6	ca. 26,9
> UNTERGESCHOSS		
Technik	ca. 9,8	---
Hobbyraum	ca. 19,1	ca. 9,5
Fitness	ca. 8,8	ca. 4,4
Flur	ca. 5,5	ca. 2,8
UG gesamt	ca. 43,2	ca. 16,7
> FLÄCHE GESAMT	ca. 173,7	ca. 136,4

Die Bauausführung erfolgt durch das Bauunternehmen

Ansichten Haus 2

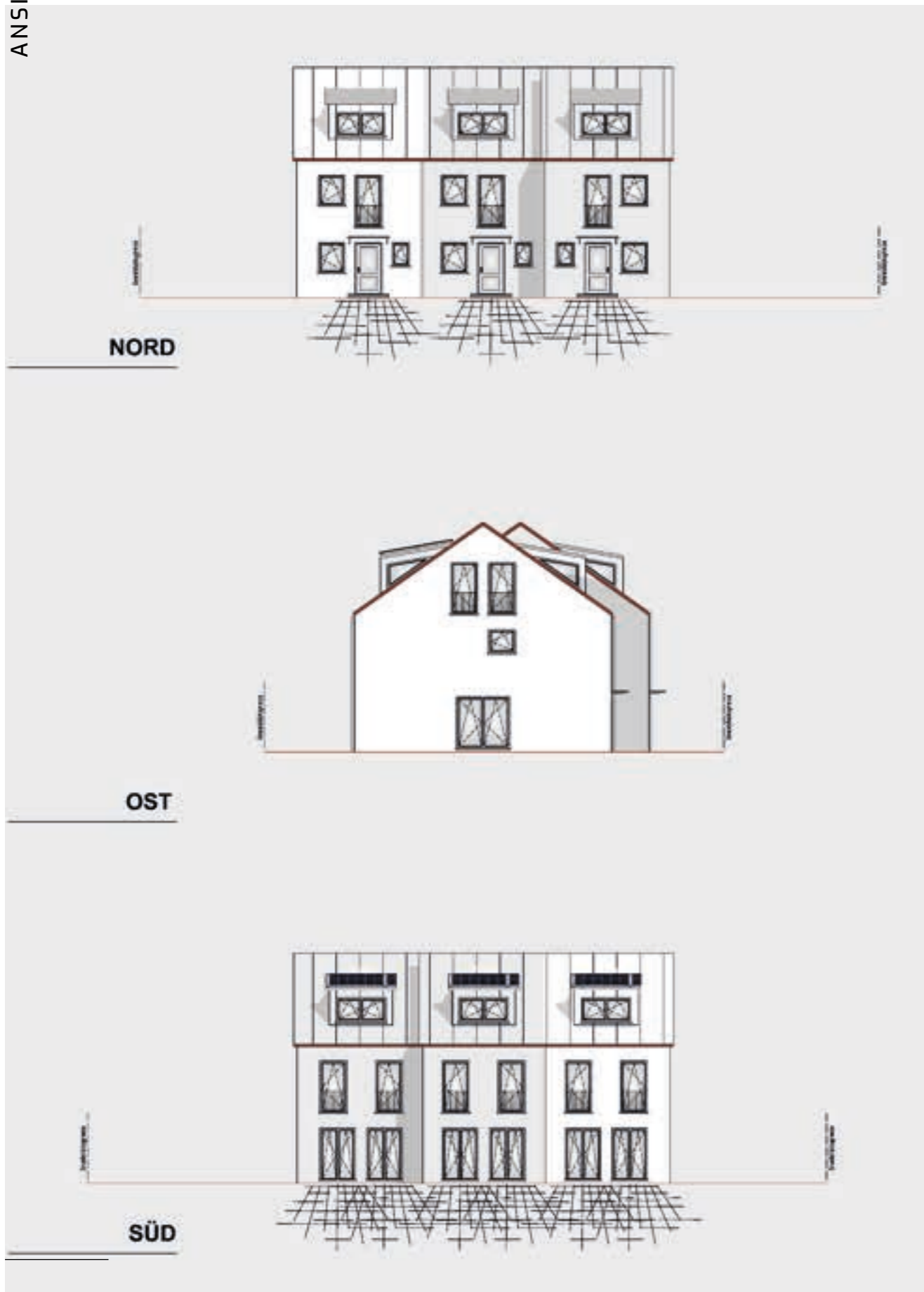


Wohnflächen Haus 2

> ERDGESCHOSS	WNFL (m ²)	WFL (m ²)
Wohnen / Essen	ca. 31,1	ca. 31,1
Kochen	ca. 5,3	ca. 5,3
WC	ca. 3,1	ca. 3,1
Diele	ca. 3,9	ca. 3,9
Terrasse	ca. 14,2	ca. 7,1
EG gesamt	ca. 57,6	ca. 50,5
> OBERGESCHOSS		
Eltern	ca. 13,0	ca. 13,0
Kind 1	ca. 9,2	ca. 9,2
Kind 2	ca. 9,0	ca. 9,0
Bad	ca. 6,6	ca. 6,6
Flur	ca. 4,5	ca. 4,5
OG gesamt	ca. 42,3	ca. 42,3
> DACHGESCHOSS		
Schlafzimmer	ca. 14,3	ca. 12,6
Gast	ca. 16,3	ca. 14,3
DG gesamt	ca. 30,6	ca. 26,9
> UNTERGESCHOSS		
Technik	ca. 10,3	---
Hobbyraum	ca. 19,1	ca. 9,5
Fitness	ca. 9,1	ca. 4,5
Flur	ca. 5,5	ca. 2,8
UG gesamt	ca. 44,0	ca. 16,8
> FLÄCHE GESAMT	ca. 174,5	ca. 136,5

Die Bauausführung erfolgt durch das Bauunternehmen

Ansichten Haus 3



Wohnflächen Haus 3

> ERDGESCHOSS	W/NFL (m ²)	WFL (m ²)
Wohnen / Essen	ca. 31,3	ca. 31,3
Kochen	ca. 5,3	ca. 5,3
WC	ca. 3,1	ca. 3,1
Diele	ca. 3,9	ca. 3,9
Terrasse	ca. 14,2	ca. 7,1
EG gesamt	ca. 57,8	ca. 50,7
> OBERGESCHOSS		
Eltern	ca. 13,0	ca. 13,0
Kind 1	ca. 9,2	ca. 9,2
Kind 2	ca. 9,2	ca. 9,2
Bad	ca. 6,6	ca. 6,6
Flur	ca. 4,5	ca. 4,5
OG gesamt	ca. 42,5	ca. 42,5
> DACHGESCHOSS		
Schlafzimmer	ca. 14,3	ca. 12,6
Gast	ca. 16,3	ca. 14,3
DG gesamt	ca. 30,6	ca. 26,9
> UNTERGESCHOSS		
Technik	ca. 10,2	---
Hobbyraum	ca. 19,1	ca. 9,5
Fitness	ca. 8,8	ca. 4,4
Flur	ca. 5,5	ca. 2,8
UG gesamt	ca. 43,6	ca. 16,7
> FLÄCHE GESAMT	ca. 174,5	ca. 136,8

Die Bauausführung erfolgt durch das Bauunternehmen



GRUNDRISS KG





GRUNDRISS
OG





Das Projekt Reginolt 19

Mit REGINOLT 19 entsteht ein hochwertiges Wohnensemble im Münchner Norden.

Das Projekt umfasst drei moderne Einfamilienhäuser, die durch klare Architektur, durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Bauweise überzeugen.

Die Häuser verbinden zeitloses Design mit moderner Energieeffizienz und bieten Familien ein Zuhause mit viel Privatsphäre, großzügigen Wohnflächen und privaten Gärten.

Große Fensterflächen, offene Wohnbereiche und hochwertige Materialien schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Highlights

- Drei moderne Einfamilienhäuser mit ca. 137 m² Wohnfläche
- Private Gärten mit Terrasse und Südausrichtung
- Großzügige Wohn- und Essbereiche mit offener Küche
- Drei Schlafzimmer sowie Familienbad im Obergeschoss
- Flexibles Dachstudio mit optionaler Einliegerlösung
- Energieeffiziente Bauweise nach aktuellem GEG
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Hochwertige Materialien und zeitloses Design

Lagevorteile

- REGINOLT 19 liegt im Münchner Norden im Stadtteil Lerchenau-Ost in einer ruhigen – in einer ruhigen Wohnstraße mit Tempo-30-Zone.
- Die U-Bahn-Station Dülferstraße (U2) ist nur etwa 290 Meter entfernt und verbindet den Standort schnell mit der Münchner Innenstadt.
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- Auch beliebte Naherholungsgebiete wie die Panzerwiese, Hartelholz und die Münchner Badeseen liegen nur wenige Minuten entfernt.

Fakten

- **Lage:** Reginoltstraße 19, 80933 München
- **Wohnfläche:** ca. 137 m² pro Haus
- **Wohn-Nutzfläche:** ca. 170 m² pro Haus
- **Grundstücke:** ca. 114 m² bis 281 m²
- **Bauweise:** Massivbauweise
- **Stellplätze:** Direkt am Haus
- **Garten:** Privater Garten mit Süd-Terrasse

HEUTE WOHNEN. MORGEN WERTVOLL.

REFERENZOBJEKT
"AM PFAFFENSTEIG 6"
IN MÜNCHEN-FELDMOCHING
BAUJAHR 2026




begleitet dieses Bauprojekt



Kontakt & Verkauf

MONIKA BALDRIAN / OLIVER SCHRIMPER

PERSÖNLICH, ENGAGIERT UND TIEF VERWURZELT IN FELDMOCHING:

„Als Immobilienmaklerin im Münchner Norden bin ich nicht nur hier aufgewachsen, sondern lebe auch in fünfter Generation mit meiner Familie in Feldmoching. Diese tiefe Verbundenheit zur Region gibt mir einen besonderen Blick für die Wünsche und Bedürfnisse unserer Gemeinschaft.“

Gemeinsam mit meinem Geschäftspartner Oliver Schrimper, der über 35 Jahre Vertriebserfahrung im Immobilienbereich mitbringt, vermarkte ich Bau- und Immobilienprojekte, die überzeugen. Dank unserer umfassenden Erfahrung im Vertrieb, Bau- und Sanierungswesen können wir Sie nicht nur bei der Vermittlung, sondern auch bei der optimalen Entwicklung und Werterhaltung Ihrer Immobilie kompetent unterstützen. Ob Sie sich Ihren Wohnraum erfüllen oder einen erfahrenen Partner für Ihre Immobilie suchen – unser Ziel ist es, stets das Beste für Sie zu finden. Vertrauen Sie auf unsere regionale Expertise, unser umfassendes Know-how und unser Engagement, um Ihren Immobilienraum wahr werden zu lassen.“

SCHNELL. KOMPETENT. VERLÄSSLICH.

FÜR ALLE FRAGEN OFFEN MO-SO VON 9-22 UHR

Ihre Ansprechpartner:

MONIKA BALDRIAN

Vertriebsexpertin

Telefon: +49 173 4929464

E-Mail: info@mbimmobilien-gmbh.de

Folgen Sie mir auf Instagram:



OLIVER SCHRIMPER

Bauexperte

Telefon: +49 172 8542576

E-Mail: bau@mbimmobilien-gmbh.de



**PROJEKT JETZT
ENTDECKEN**



MB Immobilien GmbH

Lohenstraße 13

82166 Gräfelfing

www.mbimmobilien-gmbh.de



DISCLAIMER

Die Prospektunterlagen wurden sorgfältig erstellt, sie stellen aber nur eine Erstinformation für den Kaufinteressenten dar und sind kein verbindliches Angebot. Änderungen an der Konzeption, d. h. der Planung, Bauausführung und Ausstattung, müssen wir uns vorbehalten. Dies gilt besonders für die im Prospekt gezeigten Illustrationen, Perspektiven, Zeichnungen, Pläne und Ausstattungsdetails (Bilder). Die in den Grundrissplänen eingezeichneten Möblierungen sind nur ein Vorschlag und gehören nicht zum Verkaufsgegenstand. Auch die in den Plänen eingezeichnete Küche (Küchenmöblierung oder KÜcheneinbaumöbel) gehört nicht dazu. Maßgebliche und ausschließliche Vertragsgrundlage ist der beim Notar zu beurkundende Kaufvertrag. Nur die im Kaufvertrag getroffenen Abreden haben Gültigkeit. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere colorierte Ansichten, Fotografien und perspektivische Zeichnungen, ist als künstlerische Darstellung zu verstehen und nicht verbindlich. Stand: März 2026