



Geschäftsplan

Villenkolonie II in München Projekt Rubensstraße 4

Das Unternehmen

Bei der TwoHands Immobilien GmbH steht eine Hand symbolisch für den Bauträger und die zweite für den jeweiligen Geschäftspartner, sei es der Architekt, die Denkmalschutzbehörde, die finanzierende Bank oder Sie als Investorin und Investor. Wir sind überzeugt, dass erfolgreiche Projekte nur auf Basis von Vertrauen realisiert werden können.

Die Geschäftsführung der TwoHands Consulting verfügt über langjährige Erfahrung in den Bereichen Immobilien, Financial Services, Consulting und Projektmanagement, um diese Projekte erfolgreich zu koordinieren. Das Team für dieses Projekt wird vor allem durch Architekten unterstützt, die bestens mit den Themen Denkmal- und Ensembleschutz vertraut sind.

Unternehmensdaten

Firma	TwoHands Immobilien GmbH
Rechtsform	GmbH
Handelsregisternummer	HRB 27163
Amtsgericht	Montabaur
Geschäftsadresse	Boschring 20, 56422 Wirges
Stammkapital	€ 25.000,-
Errichtung der Gesellschaft	2020
Geschäftsführer	Dipl. Kaufmann André Potreck
Unternehmensgegenstand	Tätigkeit als Bauträger und Baubetreuer, An- und Verkauf von Grundstücken und Immobilien, Projektierung von Bauvorhaben, sowie Wohnimmobilienverwaltung.

Das Geschäftsmodell

Wir verfügen über ein bewährtes Netzwerk an langjährigen Geschäftspartnern, welches es uns u.a. erst ermöglicht hat, die Grundstücke in diesen exklusiven Lagen zu erwerben.

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt im Erwerb von Grundstücken sowie deren Projektierung. Hierbei steht nicht die maximale Ausreizung von Quadratmetern im Vordergrund, sondern es ist uns wichtig, nachhaltige Projekte zu realisieren, die sich harmonisch in die jeweiligen Gegebenheiten und das Stadtbild einfügen.

Bei unseren Projekten sind wir in enger Abstimmung mit den Behörden und künftigen Nachbarn, um den vorgenannten Prämissen gerecht zu werden. Hierbei zahlt es sich aus, dass unsere Architekten bereits seit Jahren eine gute Beziehung zu den städtischen Behörden aufgebaut und ein Vertrauensverhältnis geschaffen haben.

Das Projekt

Die Rubensstraße, in der die beiden Grundstücke erworben wurden, liegt in der Villenkolonie Pasing II in Obermenzing. Die Idee zur Villenkolonie westlich der Würm kam ursprünglich von dem Architekten und Bauplaner August Exter. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich denkmalgeschützte Villen, die prägend für das Stadtbild sind.



Blick in die Rubensstraße

Auf dem vorderen Grundstück steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahre 1899, welches selbst nicht als Einzeldenkmal in der Denkmalliste geführt wird. Erste Gespräche mit der Denkmalschutzbehörde haben jedoch schon ergeben, dass dieses Gebäude seitens der Behörden als erhaltenswürdig eingestuft wird.



Die zu sanierende Villa auf dem vorderen Grundstück

In enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der lokalen Baukommission werden wir den Gartenstadtcharakter der Villenkolonie erhalten, die bereits vorhandene Villa auf dem vorderen Grundstück liebevoll kernsanieren und restaurieren. Da die Villa nicht als Einzeldenkmal geführt wird, bestehen jedoch größere Freiräume den hinteren Bereich des Gebäudes neu zu gestalten. Konkret bedeutet dies, dass die vordere Fassade weitestgehend wieder hergestellt wird und im hinteren Bereich um einen modernen Kubus ergänzt wird.

Auf dem hinteren Grundstück wird eine historisierende Walmdachvilla geplant, die sich harmonisch in das Ensemble einfügen wird. Hierbei sollen nach Möglichkeit alle Bäume, die für den Gartenstadtcharakter prägend sind, erhalten werden.



Geplante Walmdach Villa auf dem hinteren Grundstück

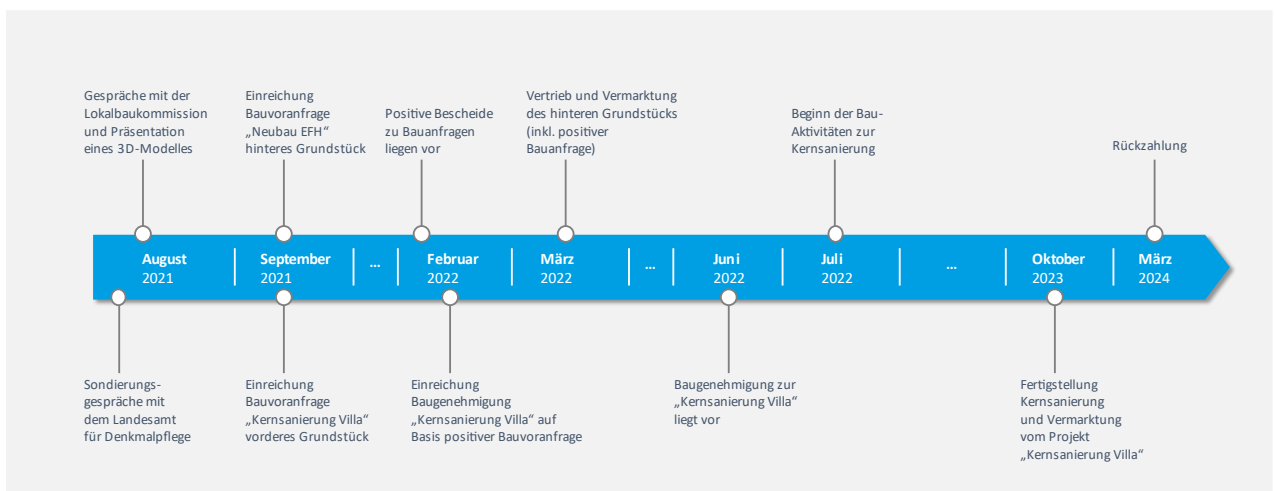
Finanzierungsbedarf Nachrangdarlehen

Funding-Mindestbetrag	€ 150.000,-
Funding-Höchstbetrag	€ 400.000,-
Darlehens-Laufzeit	30 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate
Verzinsung	7,5% p.a.
Zeichnungsfrist	bis 12.09.2021

Projektstatus

Die Verträge zum Erwerb der beiden Grundstücke sind unterzeichnet und es laufen bereits die Sondierungsgespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Lokalbaukommission. Der Beginn der Bauaktivitäten zur Sanierung der Villa auf dem vorderen Grundstück sind für Juli 2022 geplant.

Die einzelnen, geplanten Projektmeilensteine sind untenstehend aufgeführt:



Die Fertigstellung des Projektes ist für März 2024 geplant.