



ENSEMBLE 5 LOCHHAUSEN
Doppelhaus – Dreispänner
Am Lochhauser Hügel 15



LOCHHAUSEN – STADTTEIL MIT LÄNDLICHEM FLAIR

Relativ spät, erst seit 1942, gehört Lochhausen zum Stadtgebiet Münchens. Bis dahin war das Bild Lochhausens von der Landwirtschaft geprägt. Diesem Umstand verdankt der Stadtteil, dass er bis heute in vielen Teilen seinen dörflichen Charakter bewahren konnte.

Hier lassen sich noch Bauernhöfe finden, die landwirtschaftlich genutzt werden. Traktoren sind in diesem Stadtteil keine Seltenheit.

Dies macht Lochhausen für Menschen attraktiv, die ländlichen Flair der hektischen Großstadt vorziehen ohne auf deren Angebote verzichten zu müssen, denn dank der S-Bahn-Anbindung ist das Stadtzentrum Münchens in relativ kurzer Zeit zu erreichen.



Kirche und Pfarrhaus im alten Ortskern



Illustrative Darstellung des Dreispäners

DAHEIM IN LOCHHAUSEN

Das Objekt liegt am Ortsrand von Lochhausen,
Am Lochhauser Hügel 15, eingebettet in eine
alte Kulturlandschaft. Felder, Wiesen und Wälder
bestimmen das Gesicht der Landschaft.

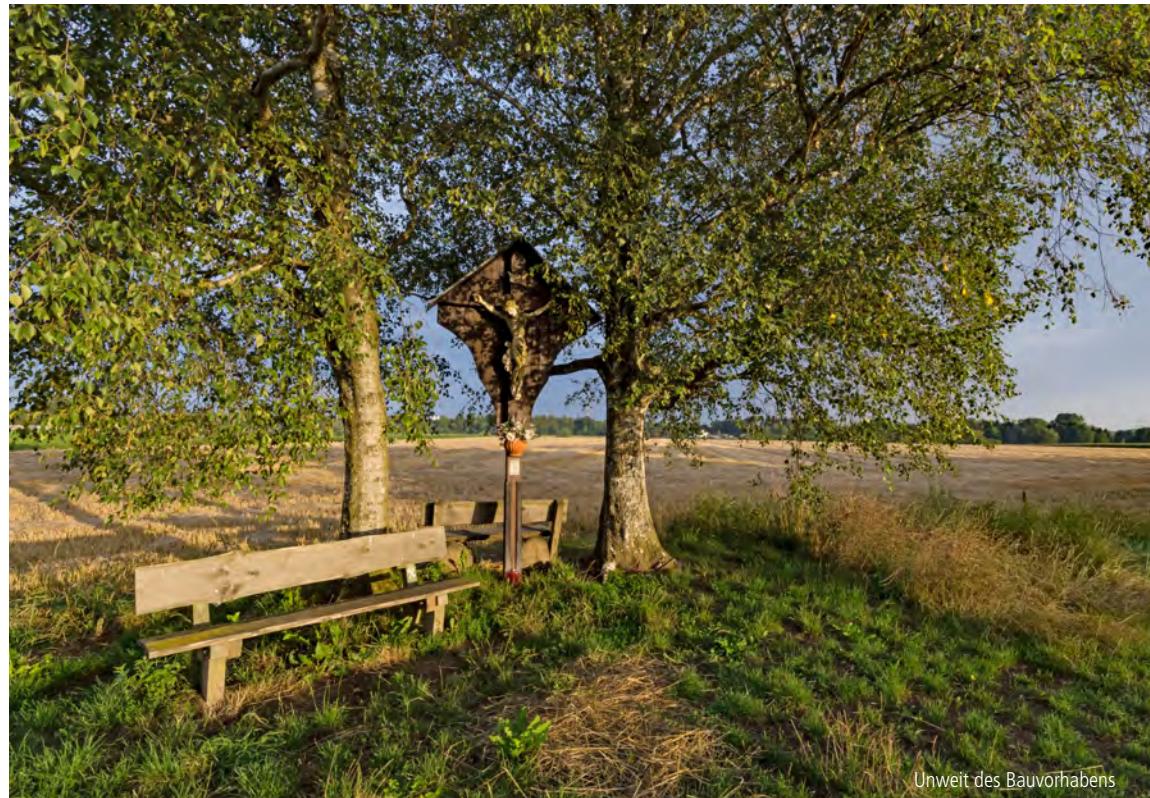
Hier gibt die Natur den Ton an. Und dennoch
ist es nur ein kurzer Weg bis zum Ortskern.

Eine Bäckerei, ein Obst- und Gemüsestand,
Metzgereien und andere kleine Läden versorgen
Sie hier mit Waren des täglichen Bedarfs.

In ca. 400 m Entfernung zum Wohnobjekt
befinden sich ein städtischer Kindergarten und
die Grundschule.

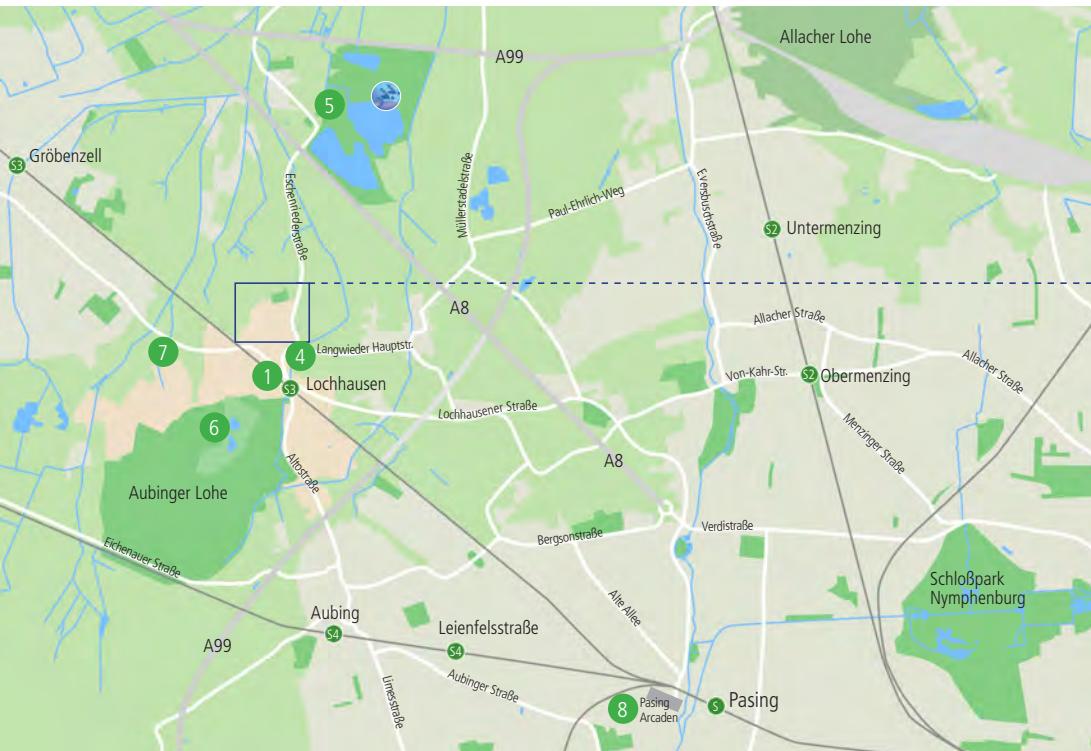


Bilingualer Waldkindergarten in der Aubinger Lohe



Unweit des Bauvorhabens

GUTE VERSORGUNG – GUTES LEBEN



Geradezu ideal ist auch die Anbindung an das Verkehrsnetz der MVG. Der S-Bahn-Hof ist nach ca. 900 Metern Fußweg erreicht. Nur zwei Haltestellen weiter und Sie sind am S-Bahnhof Pasing angekommen, dort steht nach wenigen Metern zu Fuß die moderne Einkaufswelt der Pasing Arcaden offen. Eine bunt gefächertes Angebot unterschiedlichster Geschäfte wie Modeboutiquen, Spielzeugläden, Gesundheits- und Wellness-Shops, Supermärkte und ein Technikmarkt erfüllen alle Wünsche.

Hervorragend ist mit der nahen A8 und der A99 auch die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

5 Langwieder See und Lußsee

6 Aubinger Lohe – hier finden Sie:

Fitness-Parcours

Tennisclub SLV

SVL Lochhausen e.V.

Kinderhaus Lochhausen

Lumberjack – bilingualer Waldkindergarten

Bienenheim

7 Reiterhof

8 Pasing Arcaden



7



4 Bauernhaus im alten Ortskern



4 Gasthaus im alten Ortskern



4 Metzgerei im alten Ortskern



7 Biergartenidyll Bienenheim in der Aubinger Lohe



Sonnenaufgang am Langwieder See

FREIZEIT

Hier trumpft Lochhausen auf. Neben Sportvereinen wie Fußball- oder Tennisverein und zwei Reiterhöfen ist hier selbstverständlich die Langwieder Seenplatte zu erwähnen. Mit dem Lußsee, dem Birkensee und dem Langwieder See ist sie das beliebte Naherholungsgebiet in München. Der Langwieder See ist immerhin das zweitgrößte stehende Gewässer Münchens. Ein Ruderbootverleih, eine Minigolfanlage, Beachvolleyballfelder und sogar die Möglichkeit im nordöstlichen Teil mit Druckluftflaschen zu tauchen gehören hier zum Freizeitangebot.

Die Aubinger Lohe lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Der Erholungssuchende genießt hier schattige Mischwälder, romantische Plätze und gemütliche Biergärten und im Winter ist die Aubinger Lohe ein Rodelparadies für die Kinder.

- 1 Vereinsheim des SV Lochhausen
- 2 Fußballplatz des SV Lochhausen
- 3 Idyllischer See in der Aubinger Lohe
- 4 Fitness-Parcours in der Aubinger Lohe
- 5 Spielplatz in der Aubinger Lohe
- 6 Tennisplatz des SVL
- 7 Reiterhof





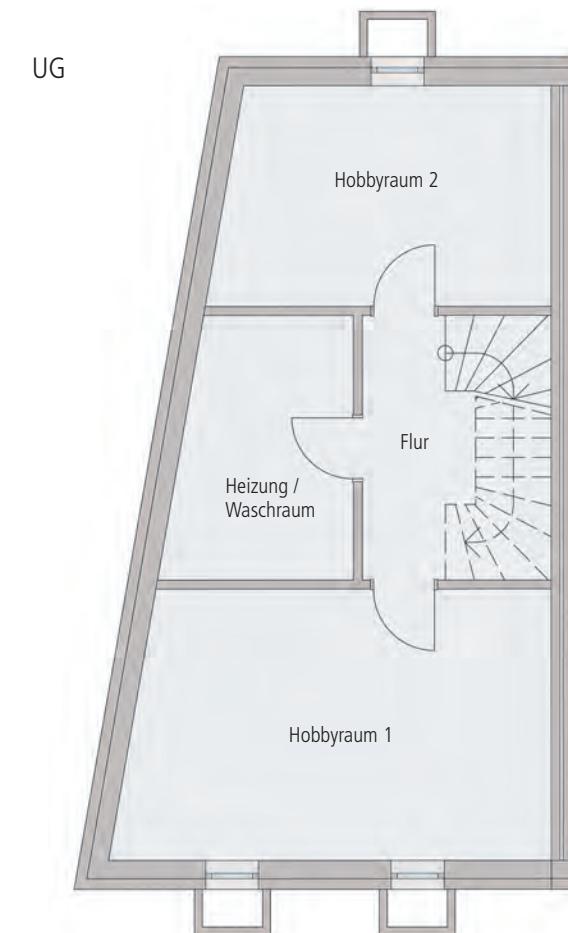
Illustrative Darstellung des Doppelhauses

OBJEKTDETAILS IM ÜBERBLICK

- Dreispänner und 1 Doppelhaus, Wohnflächen von 111 m² bis 171 m²
- real geteilte Grundstücke
- solide, qualitativ und handwerklich beste, konventionelle Bauweise
- nach den Anforderungen der ENEV 2016
- Außenwände der Wohngeschosse aus wärmedämmendem Ziegelmauerwerk
- alle Häuser werden komplett voneinander getrennt realisiert
- alle Wohnräume mit Eichenparkett
- Küche, Bäder, WC, Heiz- / Waschraum mit Keramikbodenbelag
- Treppenläufe mit Eichenholz belegt
- Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Hauseingangstüre aus Holz; Türblatt massiv mit Mehrfachverriegelung
- alle Räume, auch das gesamte Untergeschoss, erhalten Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Badausstattung von namhaften Herstellern
- Bäder mit Handtuchwärmer
- Waschmaschinenanschluss und zusätzliches Waschbecken im Keller
- Video-Gegensprechanlage, zwei Innenstationen mit Gegensprech- und Videofunktion in jedem Haus

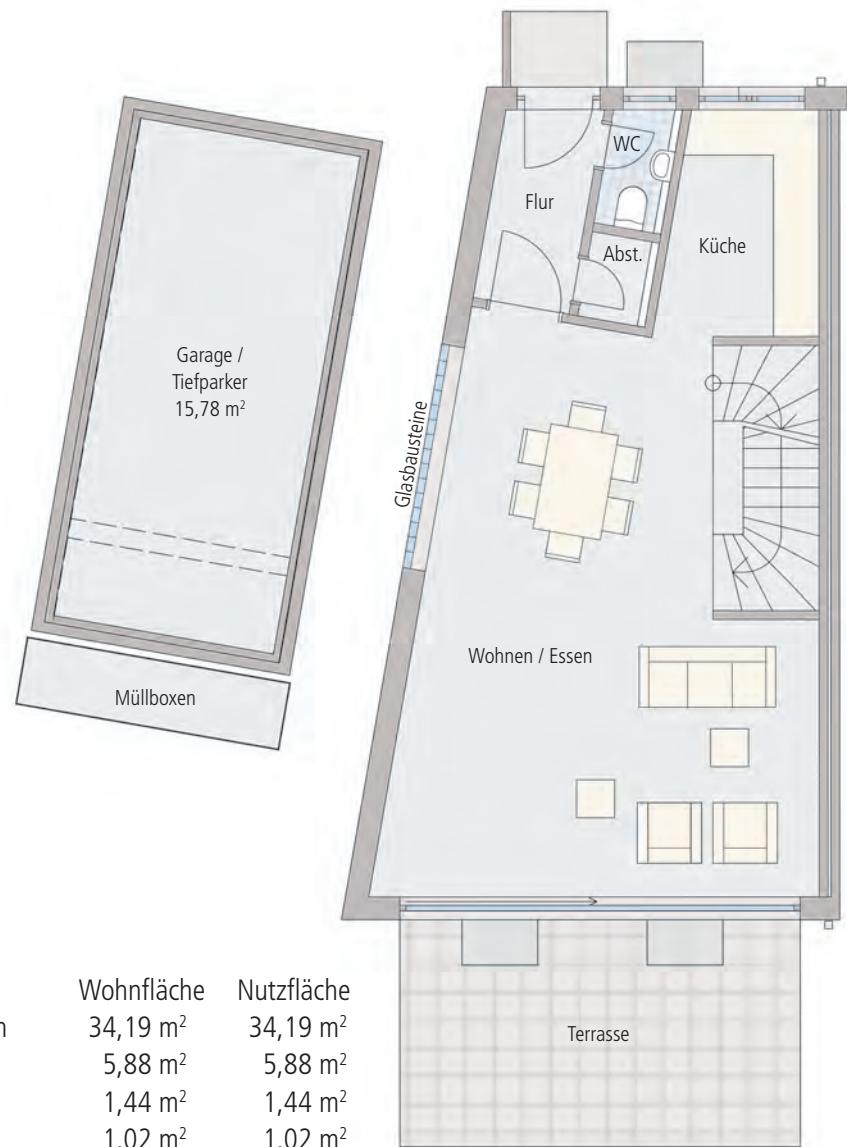


HAUS 1 – REIHENECKHAUS



	Wohnfläche	Nutzfläche
Hobbyraum 1	9,95 m ²	19,90 m ²
Hobbyraum 2	6,31 m ²	12,62 m ²
Heizung / Waschraum		8,01 m ²
Flur	4,80 m ²	4,80 m ²
UG gesamt	21,06 m ²	45,33 m ²

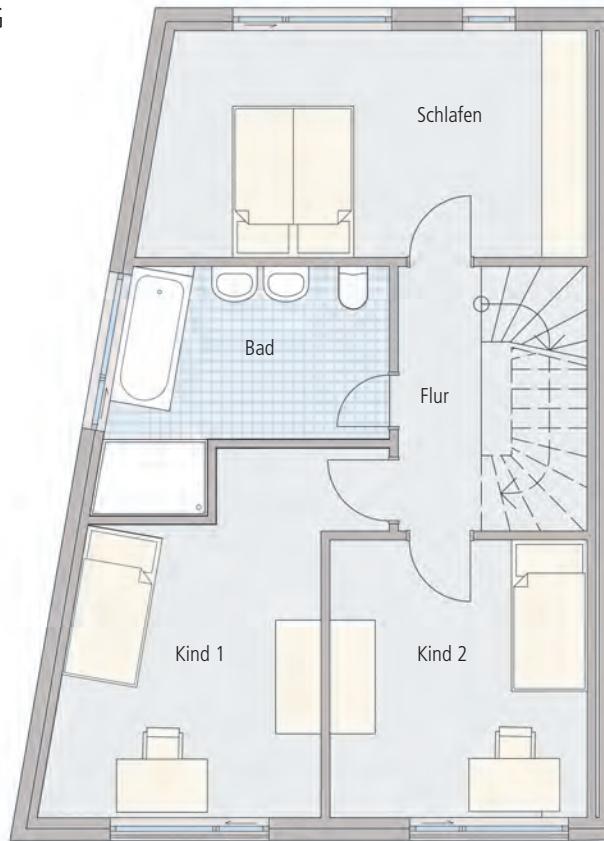
EG



	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen / Essen	34,19 m ²	34,19 m ²
Küche	5,88 m ²	5,88 m ²
WC	1,44 m ²	1,44 m ²
Abstellraum	1,02 m ²	1,02 m ²
Flur	3,38 m ²	3,38 m ²
Terrasse	7,93 m ²	15,86 m ²
EG gesamt	53,84 m ²	61,77 m ²

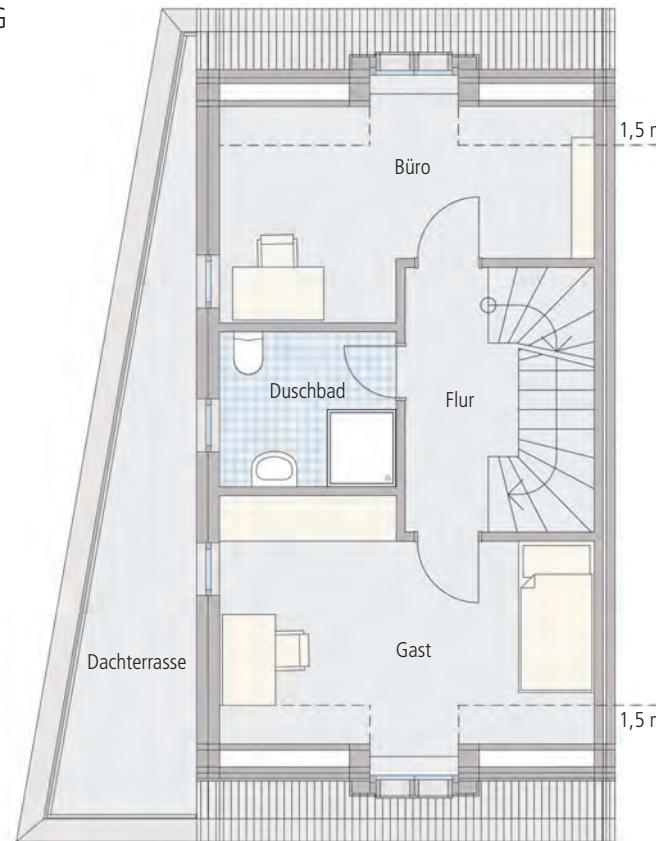
6 ZIMMER

0G



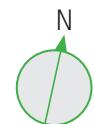
	Wohnfläche	Nutzfläche
Schlafen	17,15 m ²	17,15 m ²
Kind 1	15,66 m ²	15,66 m ²
Kind 2	12,49 m ²	12,49 m ²
Bad	9,65 m ²	9,65 m ²
Flur	3,85 m ²	3,85 m ²
0G gesamt	58,80 m ²	58,80 m ²

DG



Grundlage der Wohnflächenberechnung:
Die Hobbyräume im Untergeschoss werden jeweils zu 1/2 berechnet, ebenso die Terrassen.
Im Dachgeschoss werden die Flächen unterhalb der 2 m Linie zu 1/2 berechnet.

	Wohnfläche	Nutzfläche
Gast	12,93 m ²	19,57 m ²
Büro	10,20 m ²	16,84 m ²
Duschbad	4,79 m ²	4,79 m ²
Flur	3,85 m ²	3,85 m ²
Dachterrasse	5,05 m ²	10,10 m ²
DG gesamt	36,82 m ²	55,15 m ²
UG bis DG	170,52 m²	221,02 m²

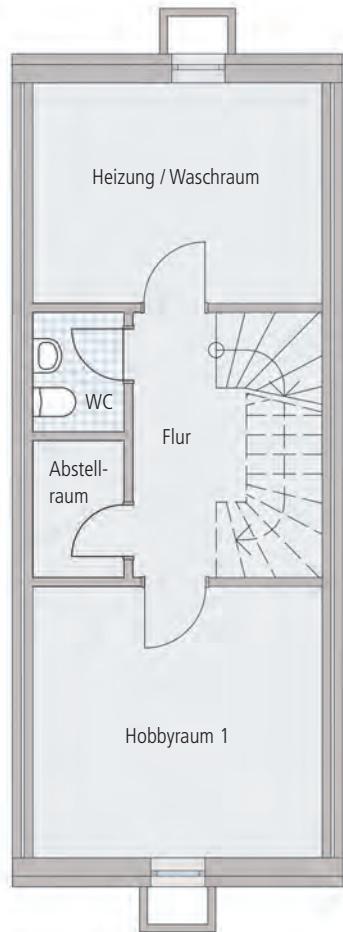


Maßstab 1:100

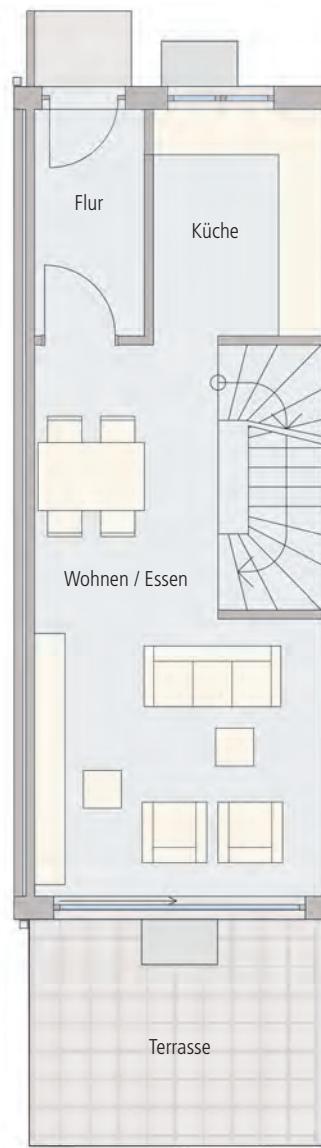
Abst. = Abstellraum

HAUS 2 – REIHENMITTELHAUS

UG



EG

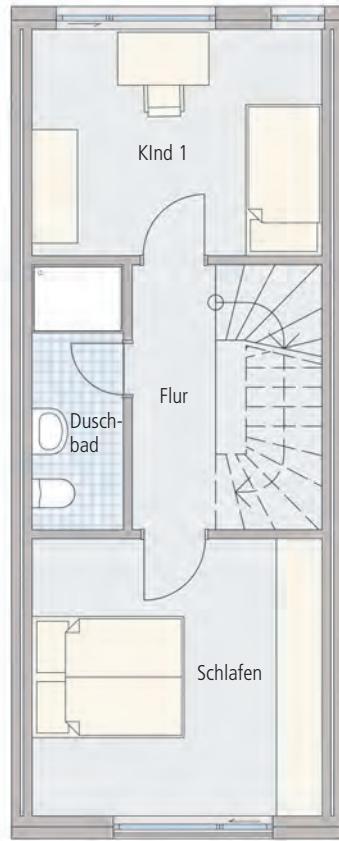


	Wohnfläche	Nutzfläche
Hobbyraum	6,85 m ²	13,71 m ²
Heizung / Waschraum		11,15 m ²
Abstellraum		2,17 m ²
Flur	4,85 m ²	4,85 m ²
WC	1,91 m ²	1,91 m ²
UG gesamt	13,61 m ²	33,79 m ²

	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen / Essen	22,77 m ²	22,77 m ²
Küche	6,86 m ²	6,86 m ²
Flur	4,35 m ²	4,35 m ²
Terrasse	5,90 m ²	11,80 m ²
EG gesamt	39,88 m ²	45,78 m ²

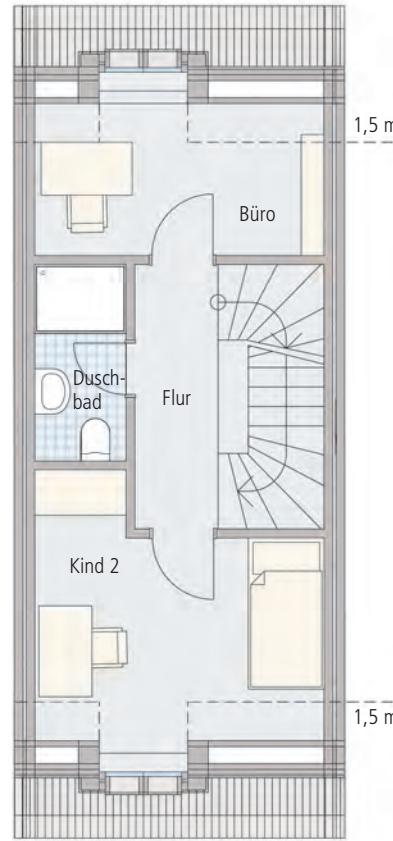
4,5 ZIMMER

0G



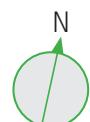
	Wohnfläche	Nutzfläche
Schlafen	14,02 m ²	14,02 m ²
Kind 1	11,46 m ²	11,46 m ²
Duschbad	4,22 m ²	4,22 m ²
Flur	3,85 m ²	3,85 m ²
OG gesamt	33,55 m ²	33,55 m ²

DG



	Wohnfläche	Nutzfläche
Kind 2	10,18 m ²	15,13 m ²
Büro	6,79 m ²	11,51 m ²
Duschbad	3,13 m ²	3,13 m ²
Flur	3,85 m ²	3,85 m ²
DG gesamt	23,95 m ²	33,62 m ²
UG bis DG	110,99 m²	146,74 m²

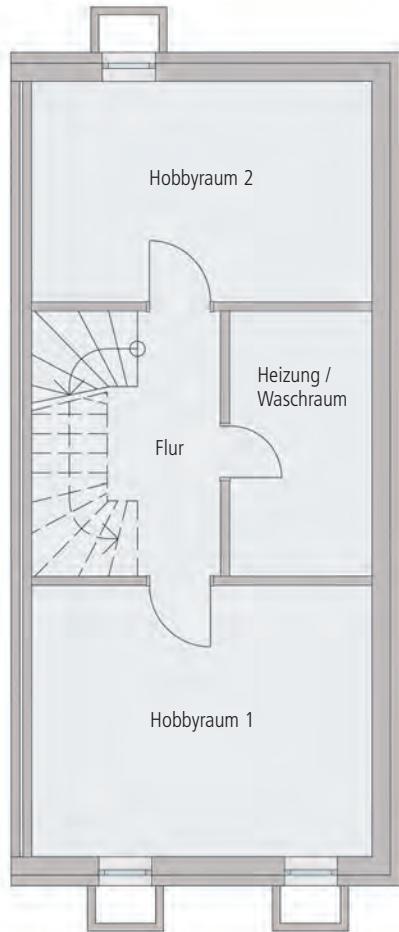
Grundlage der Wohnflächenberechnung:
Die Hobbyräume im Untergeschoss werden jeweils zu 1/2 berechnet, ebenso die Terrassen.
Im Dachgeschoss werden die Flächen unterhalb der 2 m Linie zu 1/2 berechnet.



Maßstab 1:100

HAUS 3 – REIHENECKHAUS

UG



EG

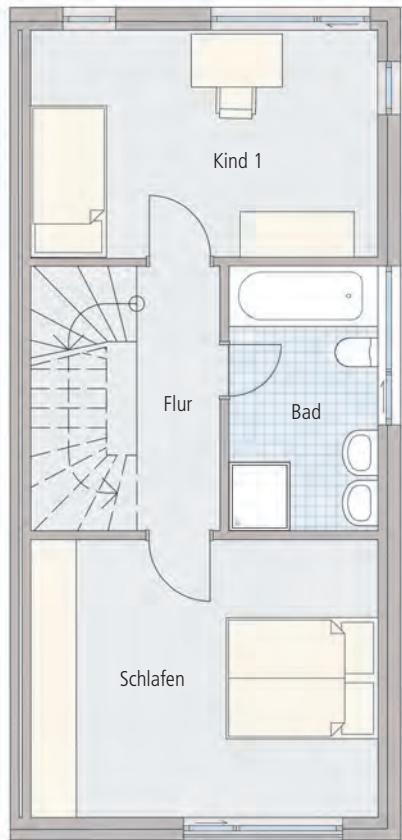


	Wohnfläche	Nutzfläche
Hobbyraum 1	8,08 m ²	16,16 m ²
Hobbyraum 2	6,57 m ²	13,14 m ²
Heizung / Waschraum		6,60 m ²
Flur	4,79 m ²	4,79 m ²
Untergeschoss	19,44 m ²	40,69 m ²

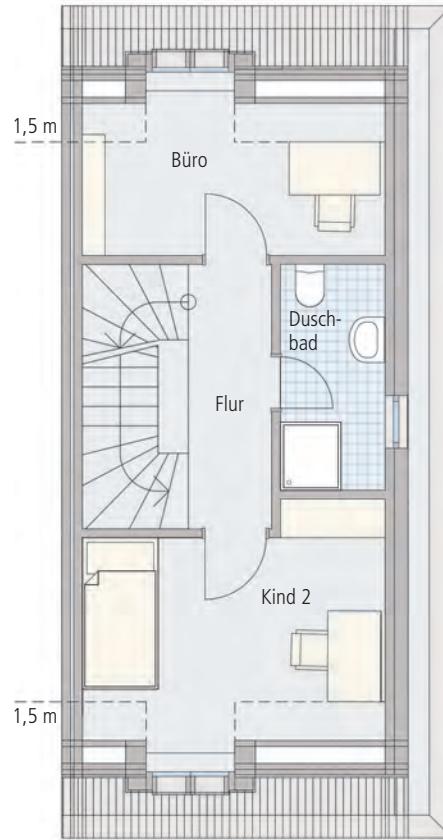
	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen / Essen	28,30 m ²	28,30 m ²
Küche	6,89 m ²	6,89 m ²
WC	1,35 m ²	1,35 m ²
Abstellraum	1,25 m ²	1,25 m ²
Flur	3,55 m ²	3,55 m ²
Terrasse	7,93 m ²	15,86 m ²
Erdgeschoß	49,27 m ²	57,2 m ²

4,5 ZIMMER

OG



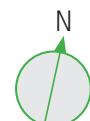
DG



	Wohnfläche	Nutzfläche
Schlafen	16,81 m ²	16,81 m ²
Kind 1	13,74 m ²	13,74 m ²
Bad	6,88 m ²	6,88 m ²
Flur	3,85 m ²	3,85 m ²
Obergeschoß	41,28 m ²	41,28 m ²

	Wohnfläche	Nutzfläche
Kind 2	10,17 m ²	15,38 m ²
Büro	6,79 m ²	11,99 m ²
Duschbad	4,13 m ²	4,13 m ²
Flur	3,85 m ²	3,85 m ²
Dachgeschoß	24,94 m ²	35,35 m ²
UG bis DG	134,93 m²	174,52 m²

Grundlage der Wohnflächenberechnung:
Die Hobbyräume im Untergeschoß werden jeweils zu 1/2 berechnet, ebenso die Terrassen.
Im Dachgeschoss werden die Flächen unterhalb der 2 m Linie zu 1/2 berechnet.

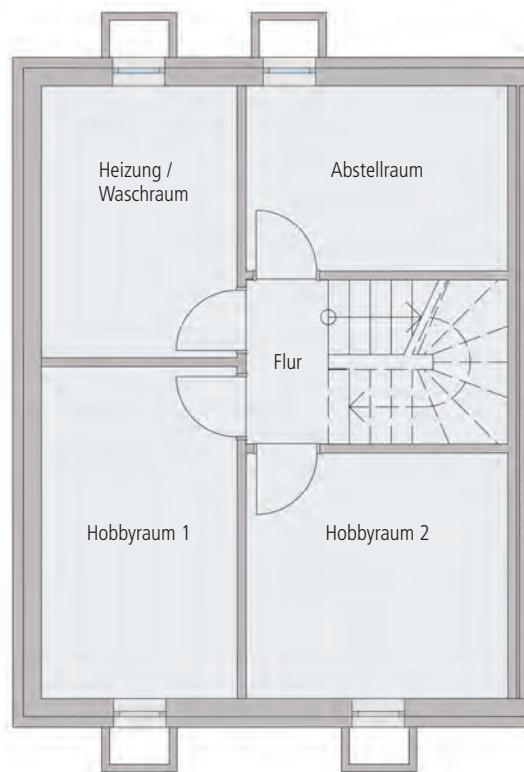


Maßstab 1:100

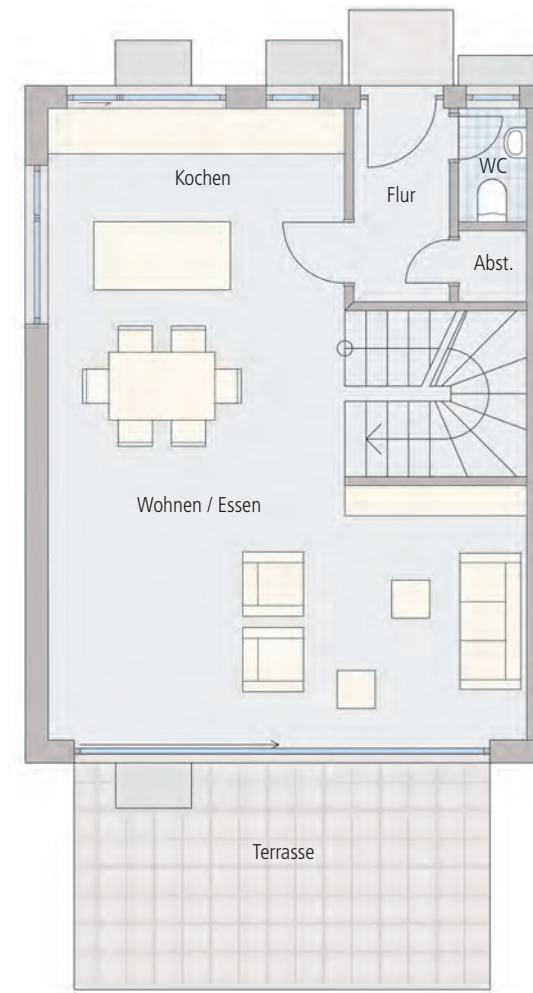
Abst. = Abstellraum

HAUS 4 – DOPPELHAUSHÄLFTE

UG



EG

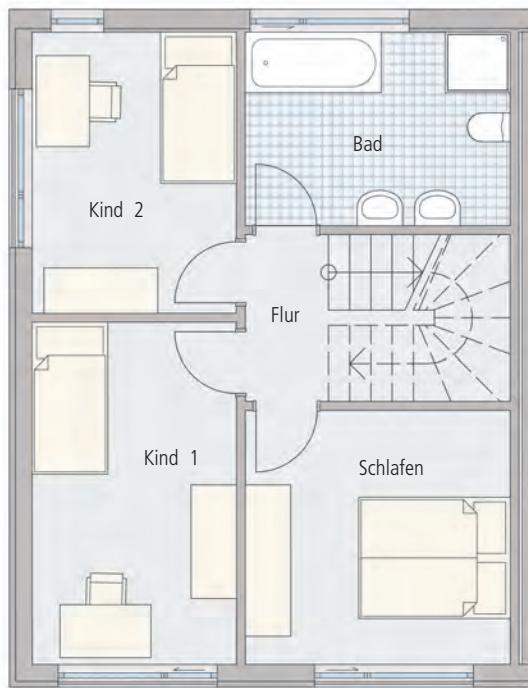


	Wohnfläche	Nutzfläche
Hobbyraum 1	5,81 m ²	11,63 m ²
Hobbyraum 2	5,74 m ²	11,48 m ²
Heizung / Waschraum		9,53 m ²
Abstellraum		8,68 m ²
Flur	2,41 m ²	2,41 m ²
UG gesamt	13,96 m ²	43,73 m ²

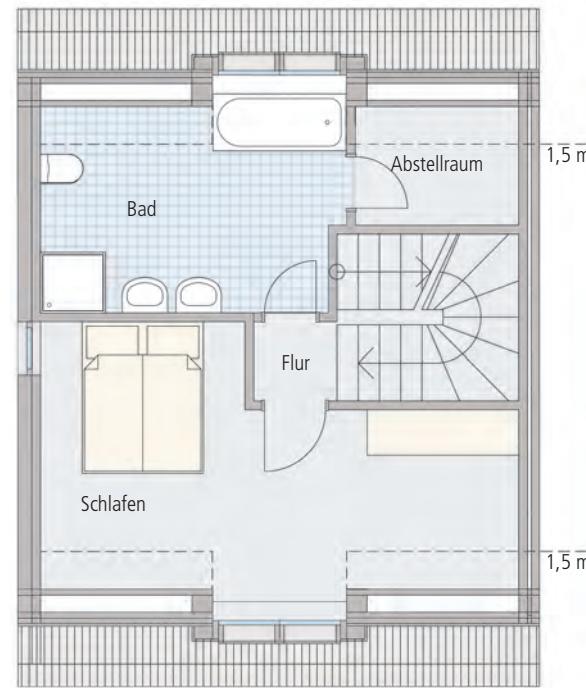
	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen / Essen	31,36 m ²	31,36 m ²
Kochen	9,40 m ²	9,40 m ²
Flur	3,25 m ²	3,25 m ²
WC	1,35 m ²	1,35 m ²
Abstellraum	0,85 m ²	0,85 m ²
Terrasse	8,23 m ²	16,46 m ²
EG gesamt	54,44 m ²	62,67 m ²

5 ZIMMER

OG



DG



Hinweis:

Die abgebildeten Grundrisse der DHH 4 und 5 sind als Variante zu verstehen. Die DHH werden jeweils in der von Ihnen gewünschten Raumauflösung realisiert.

Grundlage der Wohnflächenberechnung:

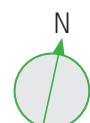
Die Hobbyräume im Untergeschoss werden jeweils zu 1/2 berechnet, ebenso die Terrassen.

Im Dachgeschoss werden die Flächen unterhalb der 2 m Linie zu 1/2 berechnet.

19

	Wohnfläche	Nutzfläche
Schlafen	11,76 m ²	11,76 m ²
Kind 1	12,20 m ²	12,20 m ²
Kind 2	10,04 m ²	10,04 m ²
Bad	8,96 m ²	8,96 m ²
Flur	2,41 m ²	2,41 m ²
OG gesamt	45,37 m ²	45,37 m ²

	Wohnfläche	Nutzfläche
Schlafen	16,13 m ²	24,39 m ²
Bad	9,91 m ²	14,74 m ²
Abstellraum	3,40 m ²	5,53 m ²
Flur	1,15 m ²	1,15 m ²
DG gesamt	30,59 m ²	45,81 m ²
UG bis DG	144,36 m²	197,58 m²

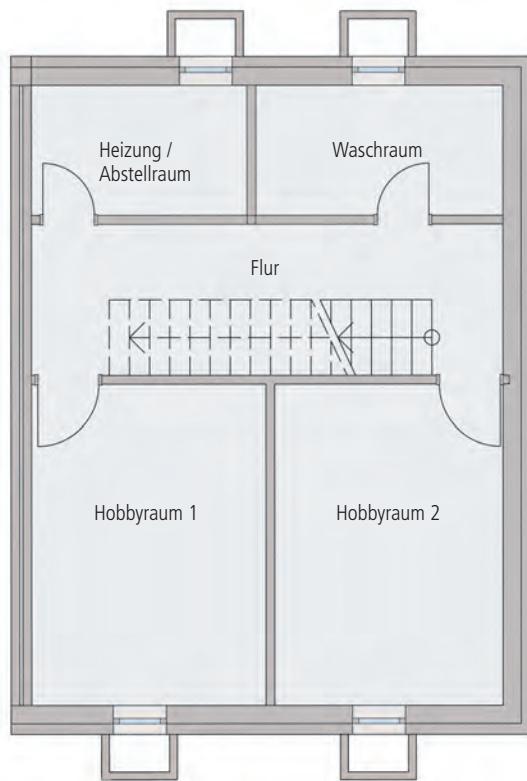


Maßstab 1:100

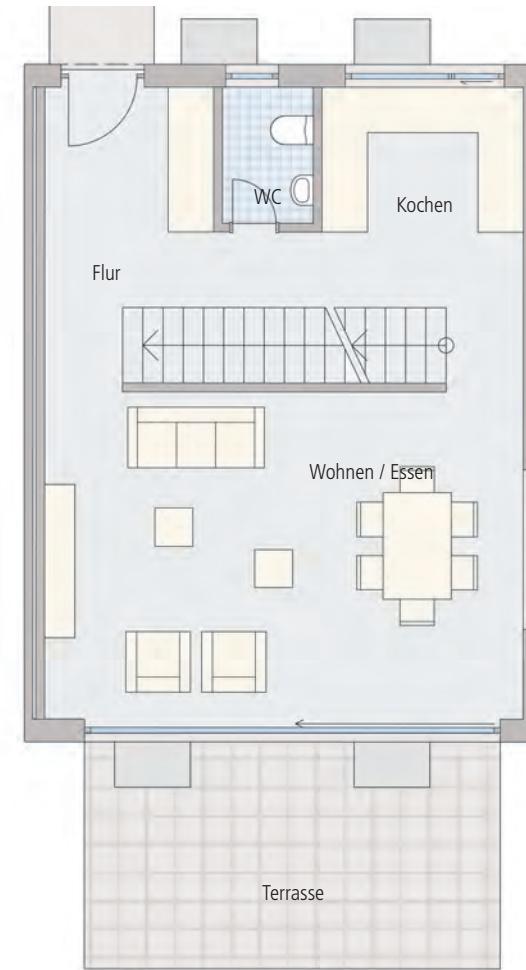
Abst. = Abstellraum

HAUS 5 – DOPPELHAUSHÄLFTE

UG



EG



	Wohnfläche	Nutzfläche
Hobbyraum 1	6,57 m ²	13,14 m ²
Hobbyraum 2	6,40 m ²	12,81 m ²
Waschraum		5,64 m ²
Heizung / Abstellraum		4,90 m ²
Flur	8,21 m ²	8,21 m ²
UG gesamt	21,18 m ²	44,70 m ²

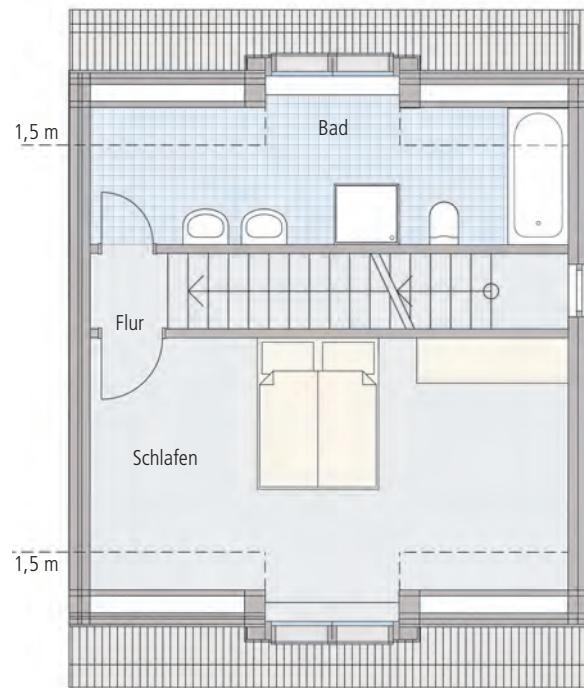
	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen / Essen	27,28 m ²	27,28 m ²
Kochen	8,88 m ²	8,88 m ²
Flur	9,07 m ²	9,07 m ²
WC	2,16 m ²	2,16 m ²
Terrasse	8,23 m ²	16,46 m ²
EG gesamt	55,62 m ²	63,85 m ²

4,5 ZIMMER

OG



DG



Hinweis:

Die abgebildeten Grundrisse der DHH 4 und 5 sind als Variante zu verstehen. Die DHH werden jeweils in der von Ihnen gewünschten Raumauflösung realisiert.

Grundlage der Wohnflächenberechnung:

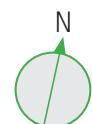
Die Hobbyräume im Untergeschoss werden jeweils zu 1/2 berechnet, ebenso die Terrassen.

Im Dachgeschoss werden die Flächen unterhalb der 2 m Linie zu 1/2 berechnet.

21

	Wohnfläche	Nutzfläche
Kind 1	13,39 m ²	13,39 m ²
Kind 2	13,39 m ²	13,39 m ²
Büro	6,03 m ²	6,03 m ²
Bad	5,13 m ²	5,13 m ²
Flur	8,36 m ²	8,36 m ²
OG gesamt	46,30 m ²	46,30 m ²

	Wohnfläche	Nutzfläche
Schlafen	19,07 m ²	27,25 m ²
Bad	9,47 m ²	17,72 m ²
Flur	1,03 m ²	1,03 m ²
DG gesamt	29,57 m ²	46,00 m ²
UG bis DG	152,67 m²	200,85 m²



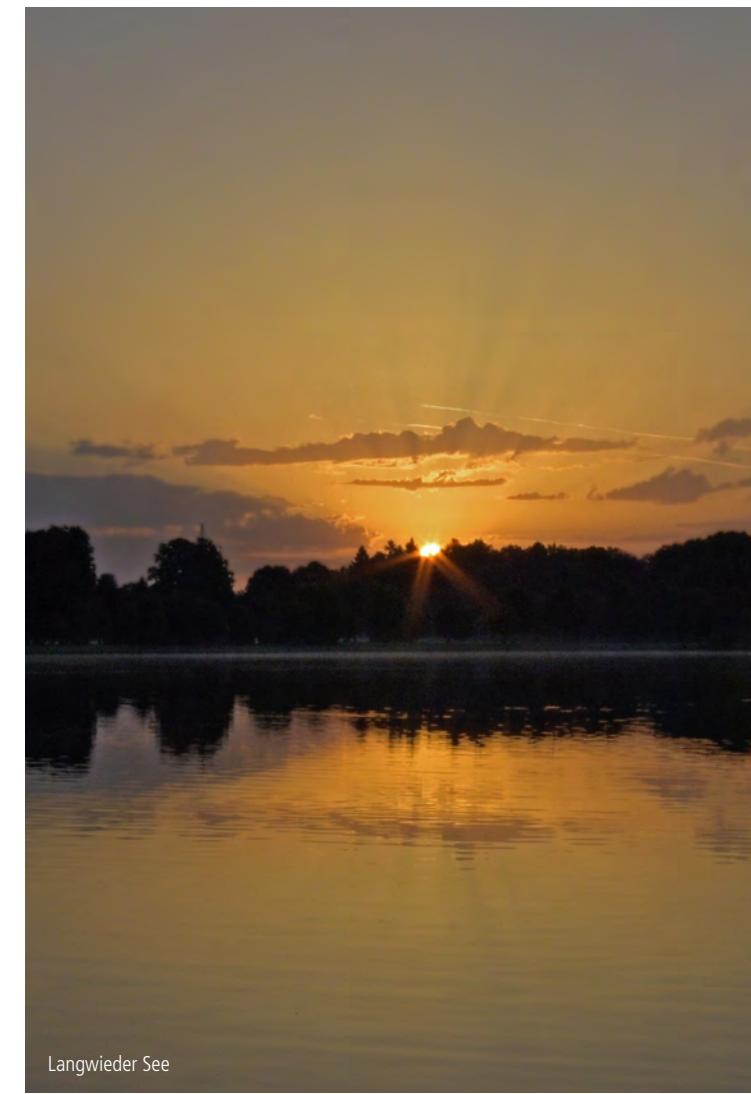
Maßstab 1:100



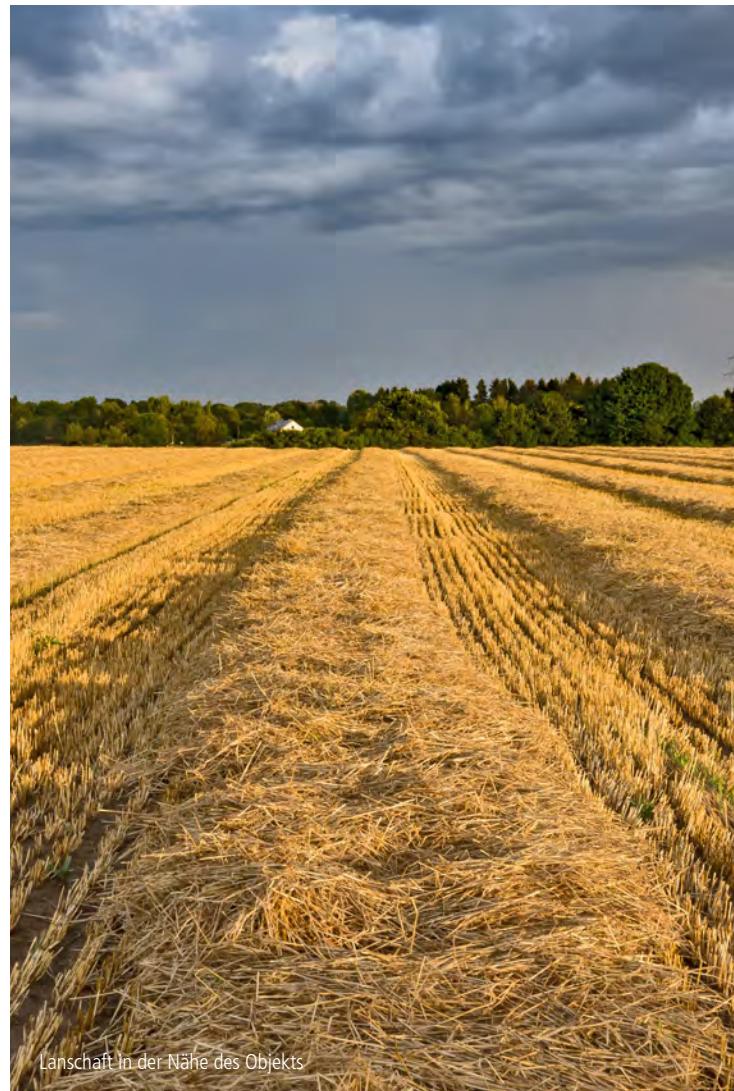
Weiher in der Aubinger Lohe



Illustrative Darstellung – Detail DHH



Langwieder See



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben des Prospekts sind vorbehaltlich.
Die illustrativen Darstellungen sind künstlerische Ausdrucksmittel und dienen der Veranschaulichung. Das in den Grundrissen abgebildete Mobiliar stellt lediglich Einrichtungsvorschläge dar und ist nicht Bestandteil des Vertragsgegenstandes.

Verbindlich sind ausschließlich die beim Notar ausgehändigte Vertragsunterlagen und die notariell beurkundete Baubeschreibung.

IMPRESSUM

Konzeption, Text, Gestaltung, Fotos
© ekh. Werbeagentur GbR, München
3-D-Illustrationen © Andreas Schiebel
Projektentwicklung
Dr. Paul Grossmann GmbH / München
München, März 2018

ENSEMBLE 5 LOCHHAUSEN

ist ein Projekt der Dr. Paul Grossmann GmbH

Beratung & Vertrieb

Christian Mair | Telefon 0179-233 33 33 | mair@efhaus.de