

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Elegant und modern, ihr Wohnglück mit eigenem Garten**



Objekt-Nr. **OM-446147**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:  
Bavaria Bau & Boden GmbH

Heuglinstr. 32  
81249 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	31.12.2027
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,70 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	39.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der Heuglinstraße 32 – wo München sich von seiner grünsten Seite zeigt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum begehrten Naherholungsgebiet Aubinger Lohe entsteht dieses exklusive Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten.

Dieses Objekt vereint moderne Architektur mit einem Höchstmaß an Lebensqualität. Die geringe Anzahl an Einheiten garantiert eine private, familiäre Atmosphäre, während die gehobene Bauweise höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Langlebigkeit gerecht wird. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Tiefgarage, die bequemes Parken und einen direkten Zugang zum Haus ermöglicht.

**Einzigartiges Highlight:** Ihr privater Gartenanteil

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieses Projekts:

Für jede Wohneinheit besteht die Möglichkeit, einen eigenen Gartenanteil zu erwerben. Ob für das sonntägliche Frühstück im Freien, den eigenen Kräutergarten oder als sicherer Spielbereich für Kinder – hier genießen Sie die Freiheit eines Eigenheims kombiniert mit dem Komfort einer modernen Eigentumswohnung.

**Ausstattung:** Ihre Handschrift zählt

Wir bauen den Rahmen, Sie gestalten das Bild. Die Grundausrüstung ist bereits konsequent gehoben geplant, doch das Beste kommt erst noch: Als Käufer haben Sie die Möglichkeit, die Innenausstattung individuell zu bemustern.

**Böden:** Wählen Sie aus hochwertigen Parkettvarianten oder edlen großformatigen Fliesen.

**Sanitär:** Gestalten Sie Ihre Wellness-Oase mit namhaften Herstellern und modernsten Armaturen.

**Technik:** Zeitgemäße Fußbodenheizung und energieeffiziente Bauweise sind selbstverständlich.

Verleihen Sie Ihrer Wohnung eine persönliche Note und passen Sie Materialien und Details exakt Ihrem Lebensstil an.

Dieses Objekt vereint moderne Architektur mit einem Höchstmaß an Lebensqualität. Die geringe Anzahl an Einheiten garantiert eine private, familiäre Atmosphäre, während die gehobene Bauweise höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Langlebigkeit gerecht wird. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Tiefgarage, die bequemes Parken und einen direkten Zugang zum Haus ermöglicht.

**Einzigartiges Highlight:** Ihr privater Gartenanteil

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieses Projekts:

Für jede Wohneinheit besteht die Möglichkeit, einen eigenen Gartenanteil zu erwerben. Ob für das sonntägliche Frühstück im Freien, den eigenen Kräutergarten oder als sicherer Spielbereich für Kinder – hier genießen Sie die Freiheit eines Eigenheims kombiniert mit dem Komfort einer modernen Eigentumswohnung.

## Ausstattung

Bei diesem Neubauprojekt in München-Lochhausen trifft solide Bauweise auf modernes Design und zukunftssichere Technik. Die Ausstattung wurde mit Blick auf Langlebigkeit und Ästhetik sorgsam ausgewählt, wobei Sie als Käufer die Freiheit haben, Ihre persönlichen Akzente zu setzen.

**Nachhaltigkeit & Bauweise**

**Massivbauweise:** Die Außenwände bestehen aus hochwertigen Ziegeln, die für ein hervorragendes Raumklima und optimale Wärmedämmung sorgen. Treppen und Decken aus Stahlbeton, für einen besonders guten Schallschutz.

Zukunftssicheres Heizsystem: Eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe übernimmt die Wärme- und Warmwasserversorgung, gekoppelt mit einer Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit individueller Regelung.

Exklusives Wohndesign

Edle Bodenbeläge: In den Wohnräumen werden hochwertige Landhausdielen (z. B. Eiche natur) mit weißen Sockelleisten verlegt

Fliesen nach Wahl: In Bädern und WCs erwarten Sie großformatige Fliesen und bodengleiche, geflieste Duschen.

Lichtdurchflutete Räume: Weiße Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung bieten Ruhe und Effizienz.

Komfort auf Knopfdruck: Alle Fenster sind mit elektrisch betriebenen Aluminium-Rollläden ausgestattet.

Bäder & Sanitär

Die Bäder sind als private Rückzugsorte konzipiert und mit namhaften Marken ausgestattet:

Formschöne Wand-WCs von Villeroy & Boch (Serie Architectura) sowie Aufsatzwaschbecken von Laufen (Serie Pro S). Hochwertige Unterputz-Armaturen der Serie Tecturis S von hansgrohe.

Bodengleiche Duschen mit Raindance S Kopfbrausen und eleganten Echtglas-Trennwänden auf Maß vom Glaser.

Waschtischplatten mit Aufsatzwaschbecken, Schubladenauszüge und Handtuchheizkörper von Kermi.

Sicherheit & Technik

Smarter Zugang: Jede Wohnung verfügt über eine moderne Videogegensprechanlage.

Elektroinstallation: Netzwerkdosen in allen Wohn- und Schlafräumen sind Standard.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Zusätzlich zu der hier inserierten Wohnung, haben wir noch weitere EG, OG und DG Wohnungen im Angebot. Kontaktieren Sie uns gerne bei Interesse.

## Lage

Zwischen Idylle und Isar-Metropole

Die Heuglinstraße 32 besticht durch ihre absolute Traumlage in München-Lochhausen.

Natur pur: Die Aubinger Lohe liegt Ihnen sprichwörtlich zu Füßen. Ob Joggingrunde, ausgedehnte Waldspaziergänge oder ein Besuch im beliebten Teufelsberg-Biergarten – Erholung beginnt hier direkt an der Haustür.

Infrastruktur: Lochhausen bietet den perfekten Mix aus dörflichem Charme und städtischer Anbindung. Die S-Bahn-Station (S3) bringt Sie in ca. 20 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt.

Flexibilität: Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse (A8/A99) erreichen Sie sowohl den Flughafen als auch das bayerische Voralpenland in kürzester Zeit

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



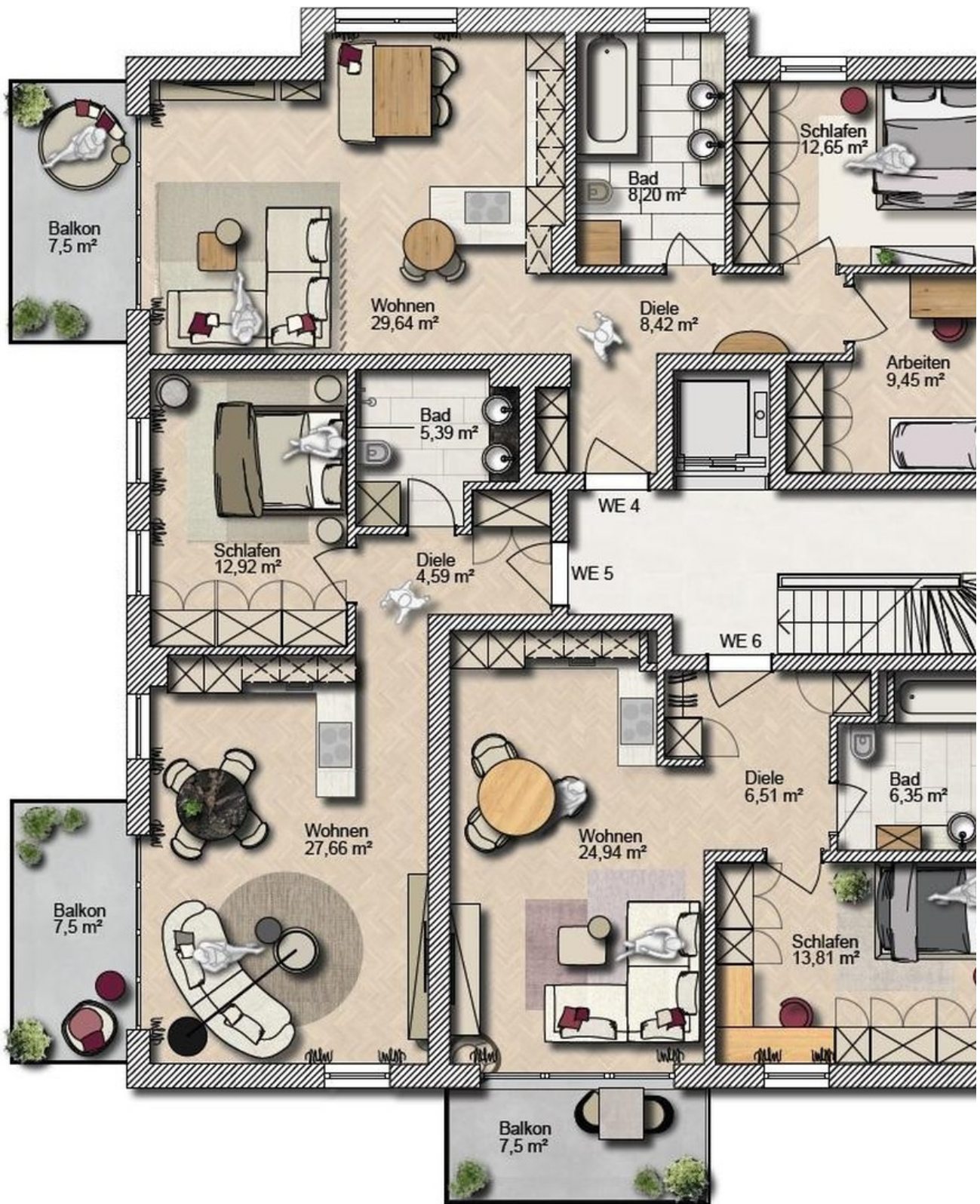
Bad

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



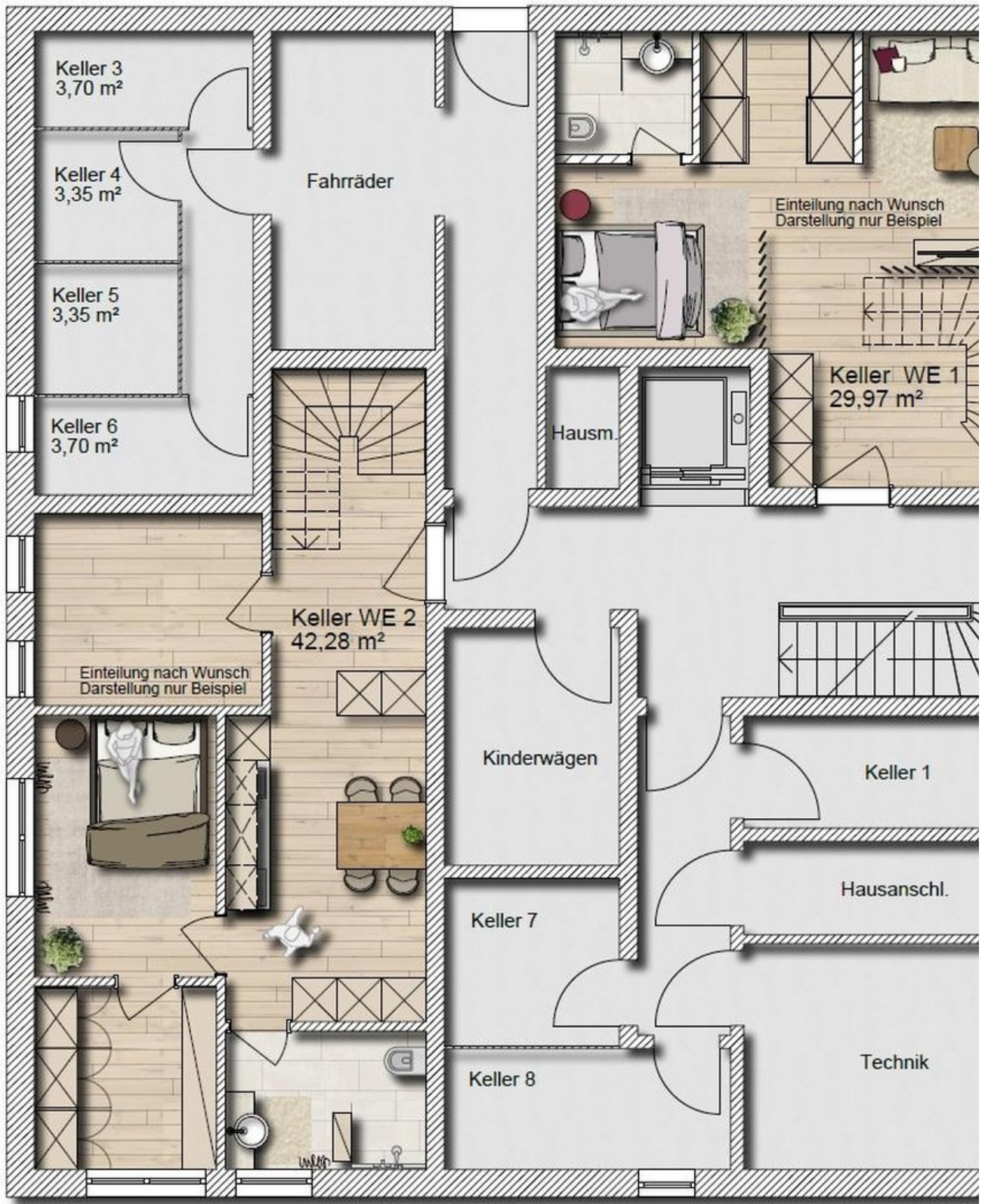
OG

# Exposé - Grundrisse



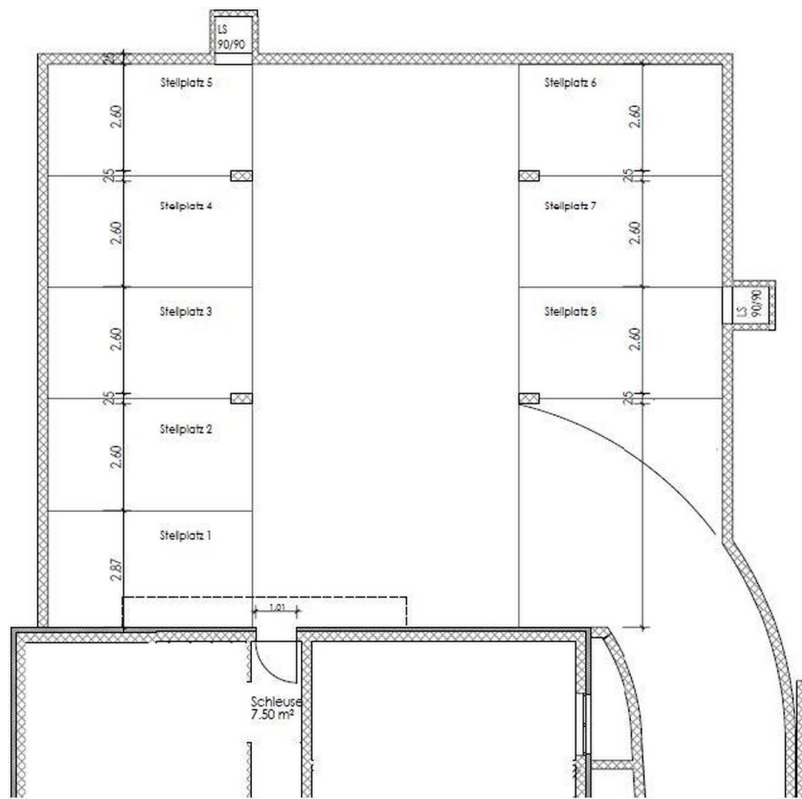
DG

# Exposé - Grundrisse



KG

# Exposé - Grundrisse



TG

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

Heuglinstr. 32, 81249 München

Elegant und modern, ihre Wohnung im Grünen mit eigenem Garten



<b>Wohnflächen</b>	ca. 54 - 83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	2 - 3
<b>Gärten</b>	71 - 211 m <sup>2</sup>
<b>Fertigstellung</b>	Ende 2027



**KONTAKT:** JOHANN LINDNER, TELEFON: 0177 7542131, E-MAIL: [KONTAKT@BAV-BAU.DE](mailto:KONTAKT@BAV-BAU.DE)



Gartenansicht (Süd)



Gartenansicht (Süd-West)



Gartenansicht (Nord-West)



Wohn- und Essbereich, WE 2



Wohn- und Essbereich WE 1



Schlafzimmer



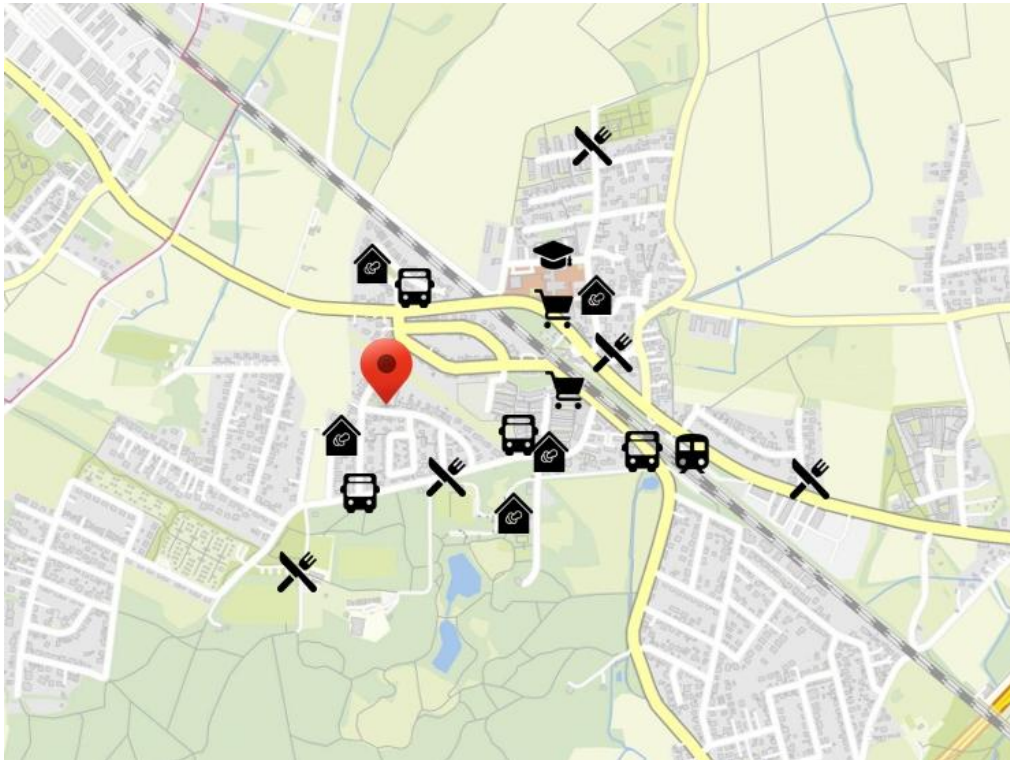
Bad Variante 1









Bad Variante 2

# Lage

## Lagekarte



	Supermarkt		Grundschule
	Restaurant		Kindergarten
	Bushaltestelle		S-Bahn

## Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer begehrten und aufstrebenden Wohngegend in München-Lochhausen, einem Stadtteil, der eine ideale Balance aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung bietet.

### **Perfekte Freizeit- und Naturnähe:**

Ein besonderes Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Aubinger Lohe. Dieses ausgedehnte Naherholungsgebiet ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet das ganze Jahr über vielfältige Freizeitmöglichkeiten: von ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren im Grünen über Rodelspaß im Winter bis hin zu Ruhe und Entspannung in der Natur. Die Aubinger Lohe stellt somit einen enormen Mehrwert für die Lebensqualität der künftigen Bewohner dar.

### **Hervorragende Infrastruktur und Anbindung:**

Trotz der grünen Umgebung ist die Anbindung an die Stadt und das überregionale Verkehrsnetz ausgezeichnet:

Öffentlicher Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Lochhausen (Linie S3) ist bequem und schnell zu Fuß erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in ca. 18 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof, was Pendlern und Stadtbesuchern maximale Flexibilität bietet.

Individualverkehr: Die Anbindung an die Autobahn A99 (Münchner Ring) ist optimal. Die Anschlussstelle München-Lochhausen ist in wenigen Fahrminuten erreicht und gewährleistet somit eine schnelle Verbindung in alle Richtungen (z.B. zu den Autobahnen A8 und A92) und in das Umland.

Die hervorragende Kombination aus naturnahem Wohnen, schnellem Zugang zur Stadt und idealer Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einem äußerst attraktiven Zuhause für Familien, Pendler und Kapitalanleger gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Dienstleistungen sind im näheren Umfeld von Lochhausen vorhanden.

## Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	700 m
<b>Schule</b>	850 m
<b>Kindergarten/KiTa</b>	200 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	900 m
<b>Bushaltestelle</b>	300 m
<b>Bahnhof</b>	ca. 1km
<b>Autobahn</b>	ca. 2 km
<b>Badensee</b>	ca. 3 km



In einem behaglichen Zuhause können wir uns sicher und geborgen fühlen. Mutig neue Pläne schmieden, aufbrechen und die Welt erkunden. Ein hochwertiges Haus lässt uns Flügel wachsen.

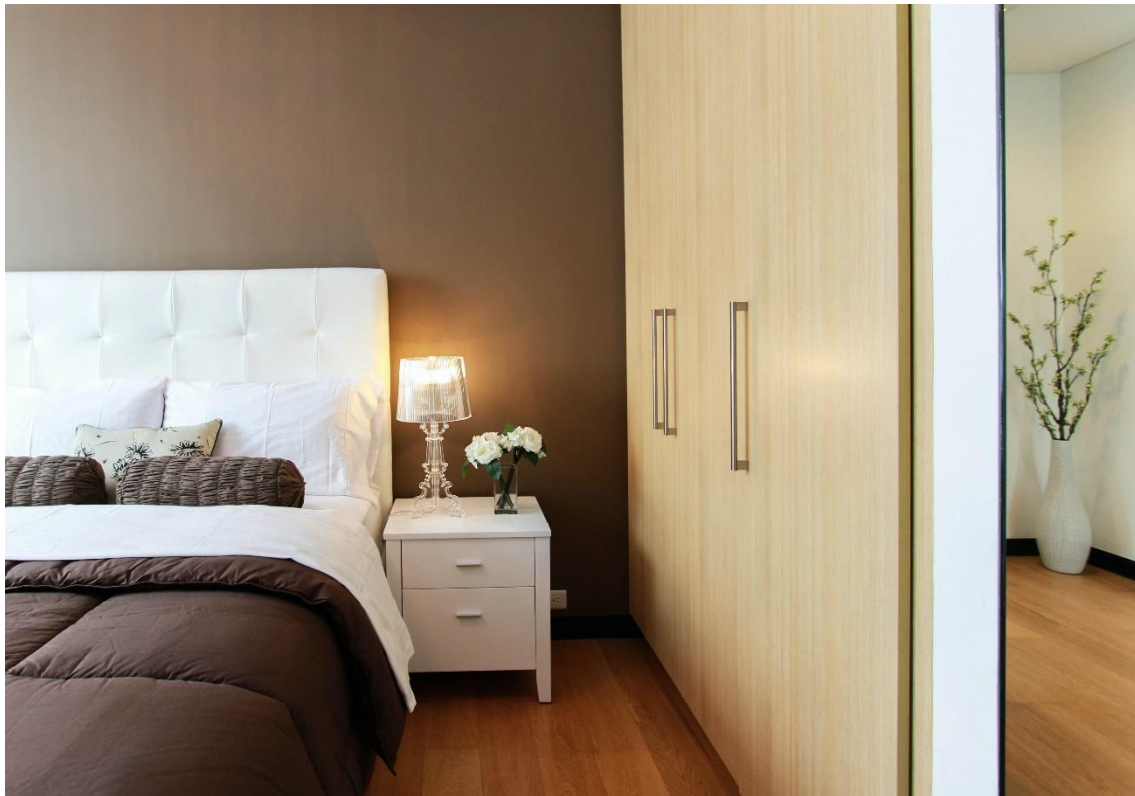
Intelligent platziert auf einem sonnigen Grundstück im familienfreundlichen Lochhausen spielt das eindrucksvolle Mehrfamilienhaus all seine Vorzüge aus:

Gut geschnittene Grundrisse, hochwertige Ausstattung und schnörkellose Architektur, die rundum begeistert



Zuhause wird hier neu gedacht – für Menschen, die nachhaltig in die Zukunft investieren möchten. Die Tageslichtverwöhnten Wohnräume lassen keine Wünsche offen. Das traumhafte Badezimmer verspricht mit bodengleicher Dusche, Wanne und edlem Markensanitär echte Wellness-Wonnen.

## Hohe Flexibilität und individueller Innenausbau



Unsere Planung sieht hohe Flexibilität im Innenausbau vor. Hier haben Sie viele Möglichkeiten die Ausstattung Ihres neuen Zuhauses zu gestalten und Ihre Wünsche einfließen zu lassen. Wir arbeiten mit namhaften Herstellern zusammen, die sehr hohe Qualitätsansprüche mitbringen. Dabei ist Ihre Zufriedenheit unser höchster Anspruch. Darüber hinaus sind Ihren Wünschen keine Grenzen gesetzt



Die hochwertige Verarbeitungsweise, attraktive Bäder mit Sanitärgegenständen von Villeroy & Boch und LAUFEN sowie Armaturen von hansgrohe, schaffen eine stilvolle Wohlfühlatmosphäre. Ob klassisch weiß, oder modern schwarz, bei uns haben Sie die volle Flexibilität sich Ihren eigenen Traum zu erfüllen.



Ebenso bei den Böden, entscheiden Sie selbst, ob Sie sich edle Fliesen aus Feinstein oder klassischen Eichenparkett im Wohnbereich wünschen

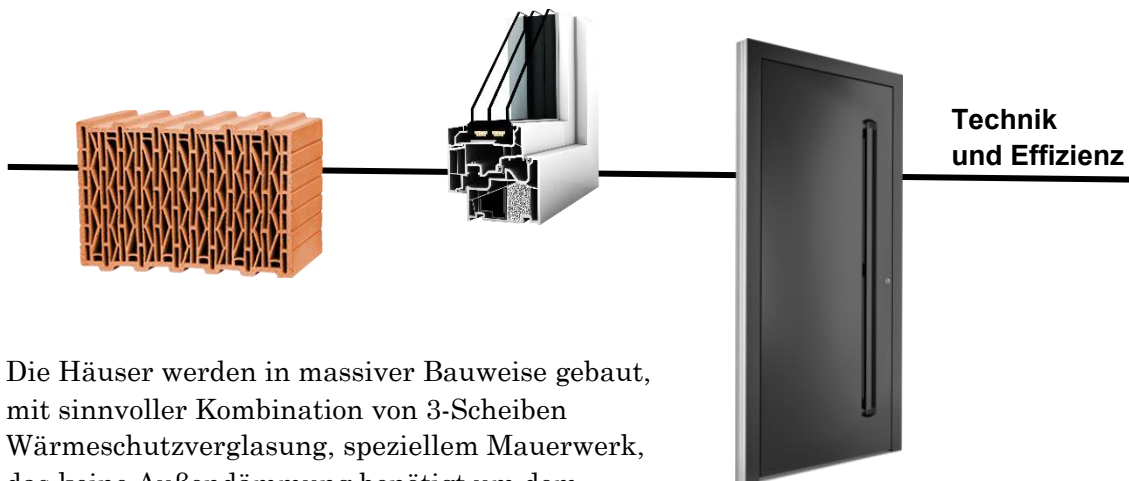




Auch bei der Elektroinstallation haben Sie freie Wahl, welches Schalterprogramm Ihren Vorstellungen entspricht. Genauso können Sie bis zum Beginn des Rohbaus Lampenauslässe und Steckdosen Anzahl nach Ihren Bedürfnissen mit unserem Planer noch ändern.

Auf Wunsch bereiten wir gerne alle Anschlüsse für eine Smart Home Steuerung per KNX vor.

Alle unsere Häuser erfüllen die jeweils neuesten Anforderungen an energieeffizientes Bauen, um den Energiebedarf des Hauses zu reduzieren und die Umwelt zu schonen. Qualität, die sich auszahlt, für die Umwelt und Ihr Bankkonto.



Die Häuser werden in massiver Bauweise gebaut, mit sinnvoller Kombination von 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung, speziellem Mauerwerk, das keine Außendämmung benötigt um dem KfW-Effizienzhaus Standard zu entsprechen, einem Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und einbruchhemmenden Wohnungseingangstüren sowie Hauseingangstüre

## Erdgeschoss: Wohnung 1 – 3



### Eckdaten

	WE 1	WE 2	WE 3
<b>Wohnfläche</b>	ca. 79,9 m <sup>2</sup>	ca. 81,5 m <sup>2</sup>	ca. 57,2 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 5,5 m <sup>2</sup>		ca. 3,7 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	ca. 200,0 m <sup>2</sup>	ca. 174,0 m <sup>2</sup>	ca. 87,0 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	759.000,- €	769.000,- €	579.000,- €
<b>Kaufpreis Stellplatz</b>	42.000,- €	39.500,- €	39.500,- €

## Obergeschoss: Wohnung 4 – 6



### Eckdaten

	WE 4	WE 5	WE 6
<b>Wohnfläche</b>	ca. 72,1 m <sup>2</sup>	ca. 54,3 m <sup>2</sup>	ca. 55,6 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 3,7 m <sup>2</sup>	ca. 3,4 m <sup>2</sup>	ca. 3,7 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	649.000,- €	499.000,- €	499.000,- €
<b>Kaufpreis Stellplatz</b>	39.500,- €	39.500,- €	39.500,- €

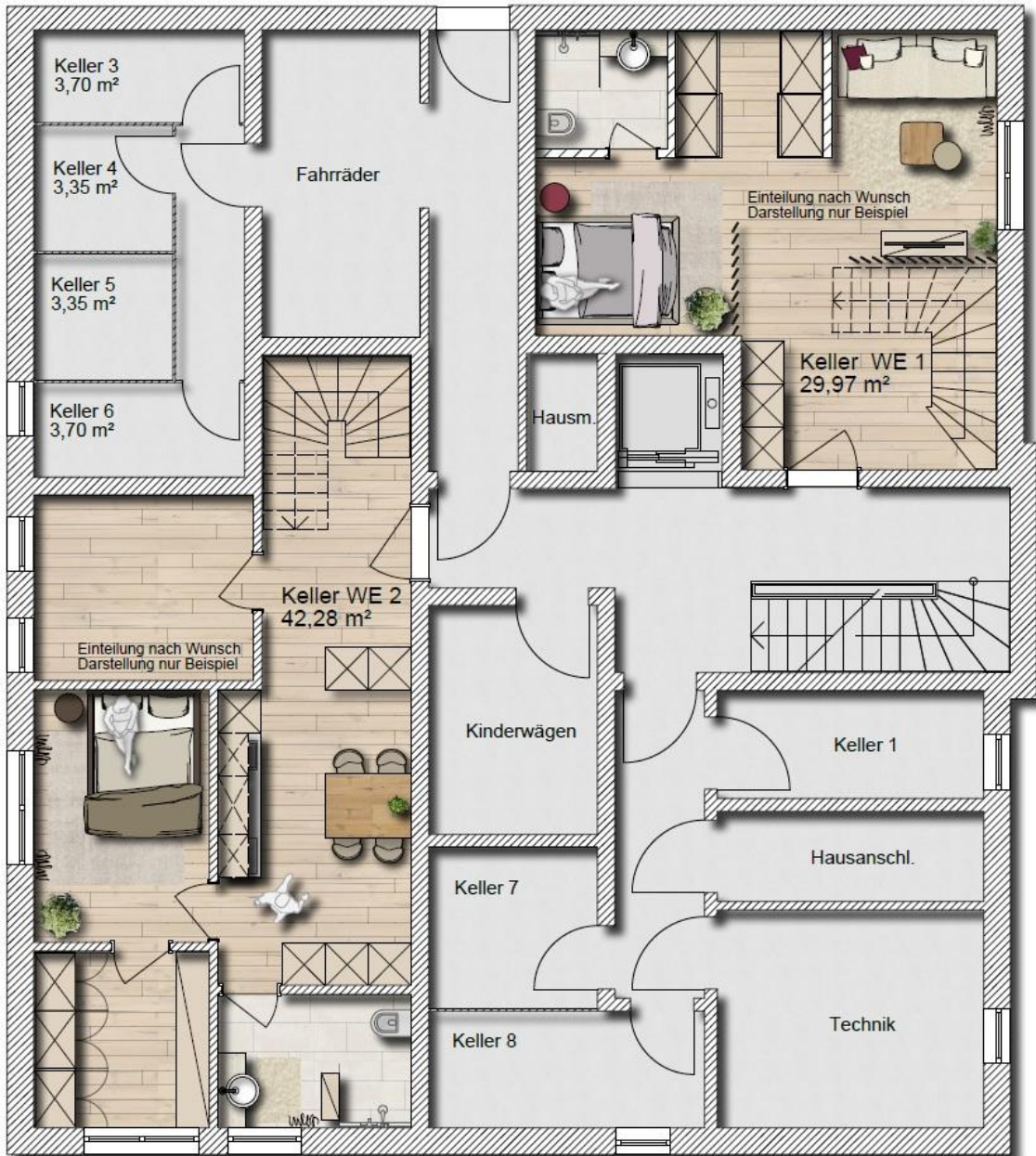
## Dachgeschoss: Wohnung 7 – 8



### Eckdaten

	WE 7	WE 8
<b>Wohnfläche</b>	ca. 83,5 m <sup>2</sup>	ca. 72,2 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 5,2 m <sup>2</sup>	ca. 6,1 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	790.000,- €	685.000,- €
<b>Kaufpreis Stellplatz</b>	39.500,- €	39.500,- €

# Kellergeschoss



## Gärten, Erdgeschoss



## Zusätzliche Gartenparzellen

Wohnraum in der Stadt ist wertvoll, privates Grün ist purer Luxus. Wir erweitern das Konzept des klassischen Wohnens und bieten Ihnen die seltene Gelegenheit, eine **eigene Gartenparzelle** als Sondereigentum zu Ihrer Wohnung zu erwerben.

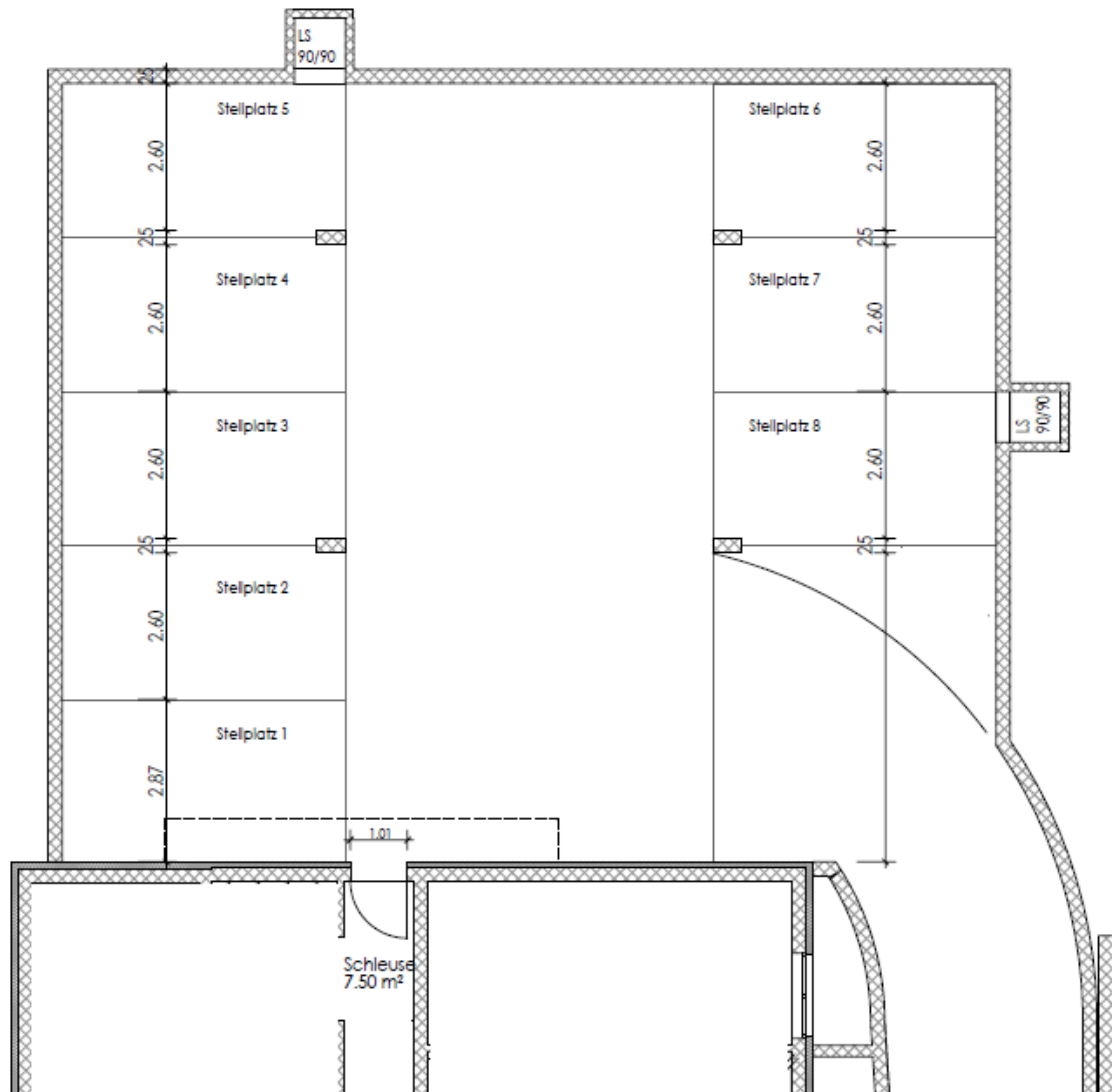


### Eckdaten

	Parzelle A	Parzelle B	Parzelle C	Parzelle D
<b>Gartenfläche</b>	ca. 141,0 m <sup>2</sup>	ca. 81,0 m <sup>2</sup>	ca. 120,0 m <sup>2</sup>	ca. 73,0 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	70.500,- €	40.500,- €	60.000,- €	36.500,- €

## Tiefgarage

Die Stellplätze der Tiefgarage sind der gleichen Wohnungsnummer zugeordnet.  
Beispielsweise gehört zur Wohnung 4 auch er Stellplatz 4.



## Kontakt & Besichtigungstermin

---

<b>Ansprechpartner</b>	Johann Lindner
<b>E-Mail-Adresse</b>	johann.lindner@bav-bau.de
<b>Telefonnummer</b>	0177 / 7542131
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 9.00 – 18.00 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu

---