



HEUGLINSTRASSE

34

## Exposé

**4 Reihenhäuser mit Stellplätzen  
KfW - Effizienzhaus 40**

Heuglinstraße 34  
81249 München-Lochhausen

**BAUMANN**

# Inhalt

## 01 | Objektdaten



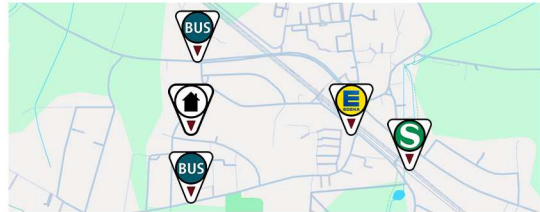
## 02 | Objektbeschreibung



## 03 | Highlights



## 04 | Lage



## 05 | Pläne



## 06 | Ausstattung



## 07 | Verkaufspreis

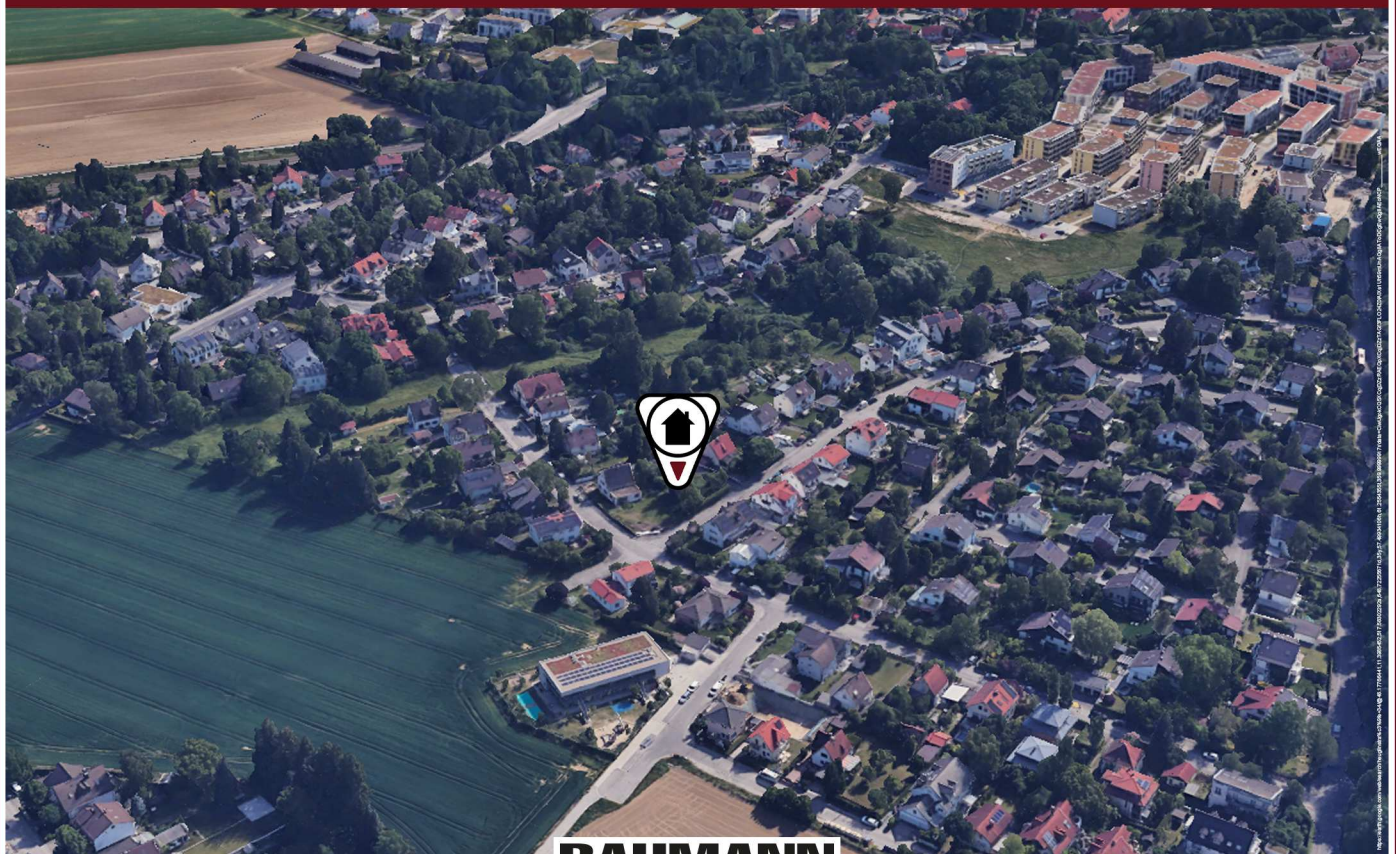


## 08 | Über den Bauträger



# 01 | Objektdaten

Gebäudeart:	Reihenhaus
Adresse:	Heuglinstraße 34, 81249 München-Lochhausen
Grundstücksgröße:	<b>Haus 1:</b> 235,10m <sup>2</sup> inkl. Carport-Stellplatz auf dem Grundstück <b>Haus 2:</b> 171,84m <sup>2</sup> inkl. Garagenstellplatz
Fertigstellung:	Dezember 2026
Bauweise:	Massivbau aus Ziegel
Geschosszahl:	KG-EG – 1.OG – DG
Gesamtfläche:	<b>Haus 1:</b> 191,16m <sup>2</sup> , <b>Haus 2:</b> 182,63m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	<b>Haus 1:</b> 148,62m <sup>2</sup> inkl. ausgebauten Kellerraum (kein Aufenthaltsraum nach BayBo) <b>Haus 2:</b> 147,68m <sup>2</sup> inkl. ausgebauten Kellerraum (kein Aufenthaltsraum nach BayBo)
PKW-Stellplätze:	<b>Haus 1:</b> Carport <b>Haus 2:</b> Einzelgarage
Heizungsart:	Grundwasserwärmepumpe



## 02 | Objektbeschreibung



Auf einem großzügigen Grundstück von 837 m<sup>2</sup> in der Heuglinstraße 34 entsteht eine ansprechende Reihenanlage, mit 4 Häusern, die sich in einer idyllisch ruhigen Lage präsentiert. Harmonisch fügt sich diese in die bestehende Nachbarschaftsbebauung sowie in die umliegenden Grünanlagen ein.

Die Häuser erstrecken sich über vier Etagen, von Untergeschoss bis Dachgeschoss, wobei das Herzstück der moderne und offen gestaltete Wohn-, Koch und Essbereich im Erdgeschoss ist. Hier vorgelagert befindet sich eine großzügige nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die einen herrlichen Ausblick in den eigenen Garten bietet. Ergänzt durch zwei geräumige Kinderzimmer im ersten Obergeschoss, die jeweils mit einem eigenen Balkon ausgestattet sind. Ein großer Elternbereich mit separater Ankleide befindet sich im Dachgeschoss, alternativ kann die Ankleide auch als Homeoffice genutzt werden. Beide Tageslichtbadezimmer bieten viel Platz, zusätzlich findet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC. Ein Hobbykeller, belichtet über einen vorgelagerten Lichtschacht, befindet sich im Untergeschoss, dieser kann optional durch ein weiteres Badezimmer ergänzt werden.

Um das Grundstück optimal für Garten- und Grünflächen zu nutzen, sind die PKW-Stellplätze in der vorderen Hälfte des Grundstücks untergebracht, welche alle für eine Elektroauto Ladestation vorgerüstet sind.

Alle Reihenhäuser werden durch eine energieeffiziente Grund-Wasser-Wärmepumpe beheizt, und es wird eine Photovoltaikanlage mit Speicher installiert. Die technischen Einrichtungen sind ausschließlich im Keller untergebracht, wodurch auf etwaige Außengerät im Garten verzichtet werden kann.

Dieses Angebot wird durch die geplante KFW-Förderung für klimafreundliche Neubauten abgerundet.

# 03 | Highlights

## Gebäude

- Durchdachte Grundrissplanung
- Sonnige Südwest Terrassen und Gärten
- Zusätzliche Balkone im Obergeschoss
- 2 Tageslichtbadezimmer und 1 Gäste-WC
- Nachhaltige Massivbauweise mit 42,5 cm Ziegel
- Zusätzliches Badezimmer oder Sauna im Untergeschoss möglich

## Ausstattung

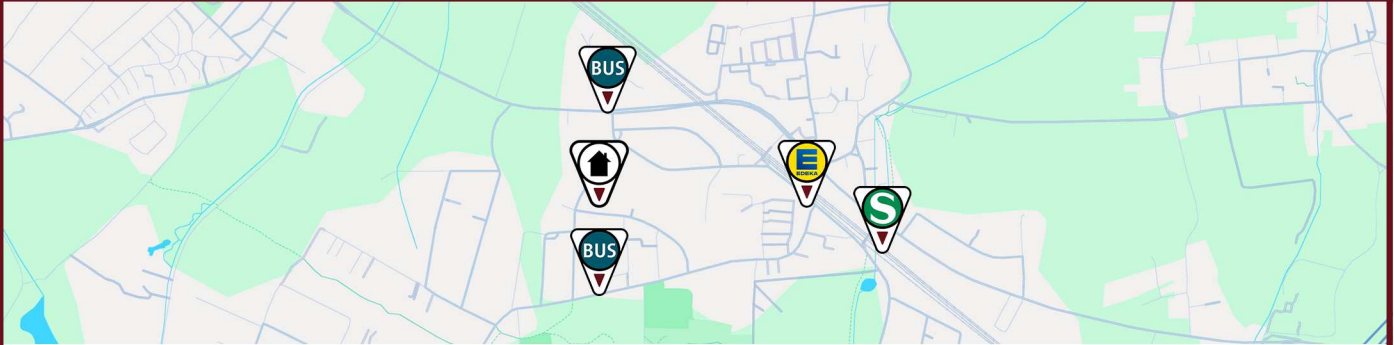
- Geölte Landhausdielen in Eiche
- Hochwertige Bodenfliese, Format 60x60 cm

## Haustechnik

- Grundwasser-Wärme-Pumpe
- PV-Anlage mit Speicher
- Hoher Elektro Ausbaustandard
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung auch im UG



## 04 | Lage



Das Objekt befindet sich in einer hervorragenden, ruhigen Lage in München-Lochhausen, in unmittelbarer Nähe zur Aubinger Lohe, ein Naherholungsgebiet, welches im Sommer wie im Winter zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten, Rodeln und mit Spielplätzen einlädt. Die unterschiedlichsten Sportangebote durch ortsansässige Sportvereine unterstreichen die hervorragende Lage. Unweit befinden sich mehrere Badeseen, die in den warmen Sommermonaten zu erfrischenden Abkühlungen einladen.

Das Wohngebiet ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule sind ebenfalls fußläufig erreichbar (500 - 700 m). Das nächste Gymnasium befindet sich in 3 km Entfernung und ist in etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad oder dem Bus

erreichbar. Im benachbarten Gröbenzell, nur 1,2 km (4 Minuten mit dem Auto) entfernt, stehen Ihnen eine große Auswahl an verschiedensten Lebensmittelläden, sowie Biomärkten zur Verfügung. In fußläufiger Entfernung (300 m) sind mehrere Buslinien erreichbar. Die nahegelegene S-Bahnlinie S3 ist entweder mit dem Bus (zwei Stationen) oder in einem kurzen Spaziergang (900 m) zu erreichen, sodass Sie in nur 18 Minuten den Marienplatz in der Innenstadt erreichen können.

Die angrenzenden Stadtautobahnen (AS 99, 92, 94) gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung in alle Himmelsrichtungen, beispielsweise sind es nur 22 Minuten zum Flughafen. In der direkten Umgebung (700 m) finden Sie einen neuen EDEKA, verschiedene Bäckereien, mehrere Restaurants sowie ein modernes Ärztehaus.



**Bus „Sumpfmeisenweg/  
Federseestraße“**  
4 Minuten zu Fuß



**S3 „Lochhausen“**  
10 Minuten zu Fuß



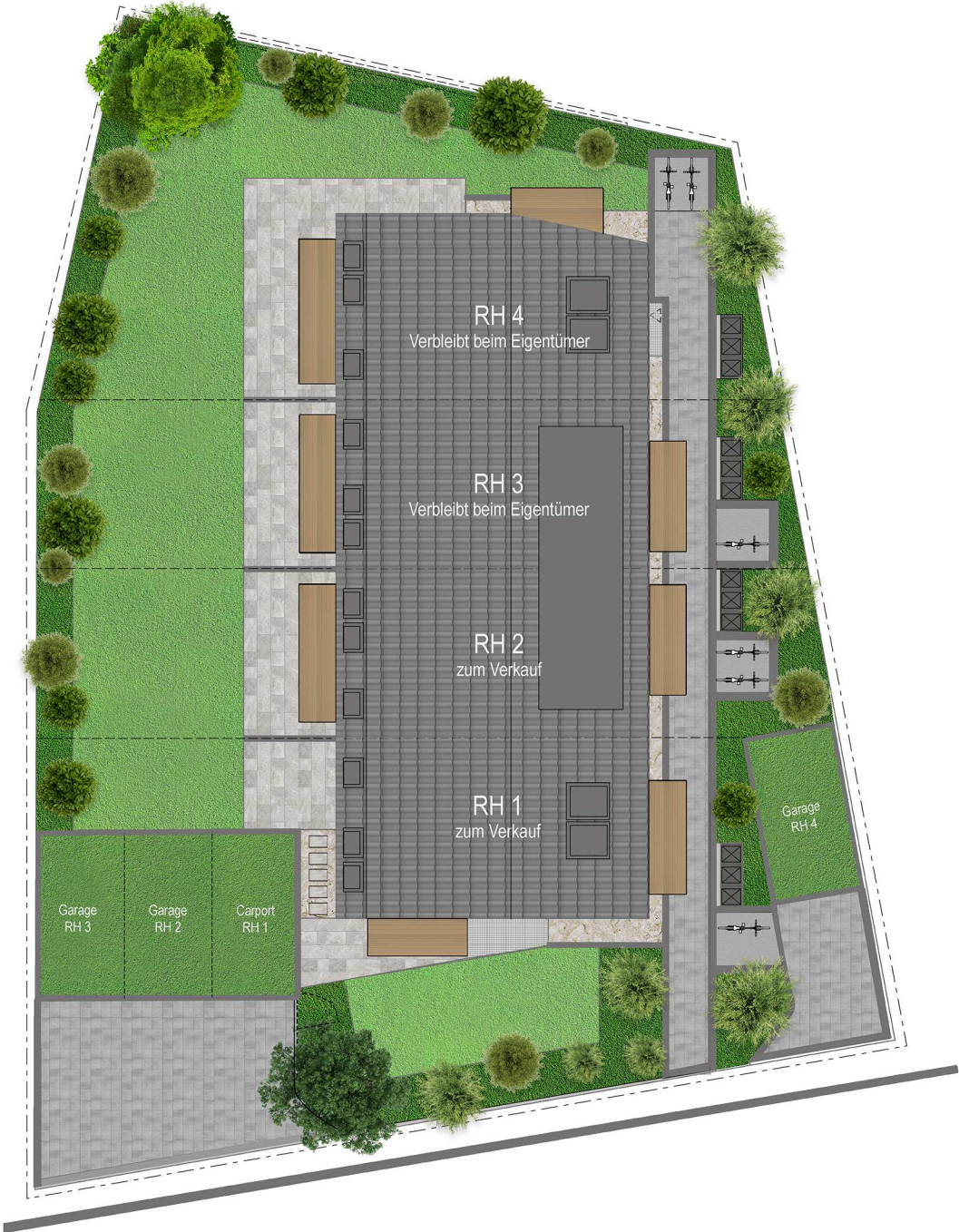
**Autobahnkreuz  
„München-West“**  
9 Minuten mit dem Auto



**München Flughafen**  
22 Minuten mit dem Auto

# 05 | Pläne

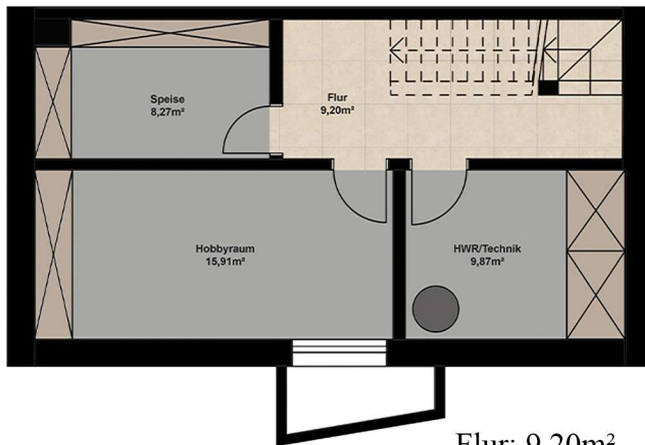
## Lageplan



# 05 | Pläne

## Grundrisse Haus 1

### Untergeschoss



Flur: 9,20m<sup>2</sup>      HWR/Technik: 9,87m<sup>2</sup>  
Hobbyraum: 15,91m<sup>2</sup>      Speise: 8,27m<sup>2</sup>

**Gesamt Untergeschoss: 43,25m<sup>2</sup>**

### Erdgeschoss



Flur: 5,72m<sup>2</sup>      WC: 1,94m<sup>2</sup>  
Kochen/Essen/  
Wohnen: 34,35m<sup>2</sup>      Terrasse: 22,14m<sup>2</sup>  
Kellerabgang: 1,14m<sup>2</sup>

**Gesamt Erdgeschoss: 65,29m<sup>2</sup>**



# 05 | Pläne

## Grundrisse Haus 1

### Obergeschoss



Bad: 6,65m<sup>2</sup>  
Flur: 8,12m<sup>2</sup>  
Kind 1: 13,32m<sup>2</sup>  
Kind 2: 13,26m<sup>2</sup>

Balkon 1: 3,84m<sup>2</sup>  
Balkon 2: 4,42m<sup>2</sup>

**Gesamt Obergeschoss: 49,61m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss



Ankleide: 8,45m<sup>2</sup>  
Bad: 6,05m<sup>2</sup>

Flur: 3,39m<sup>2</sup>  
Schlafen: 15,11m<sup>2</sup>

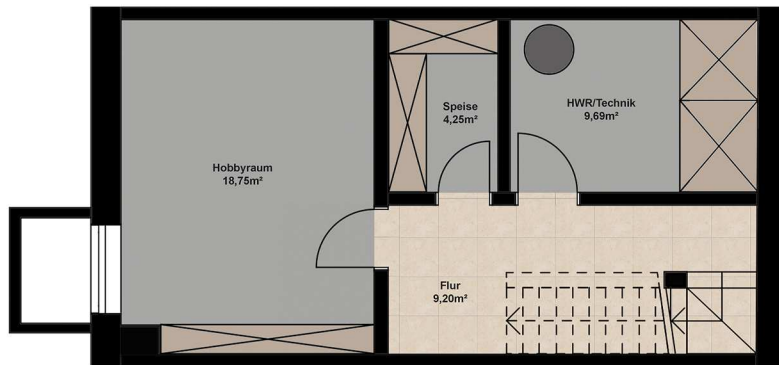
**Gesamt Dachgeschoss: 33,01m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche Haus 1: 191,16m<sup>2</sup>**

# 05 | Pläne

## Grundrisse Haus 2

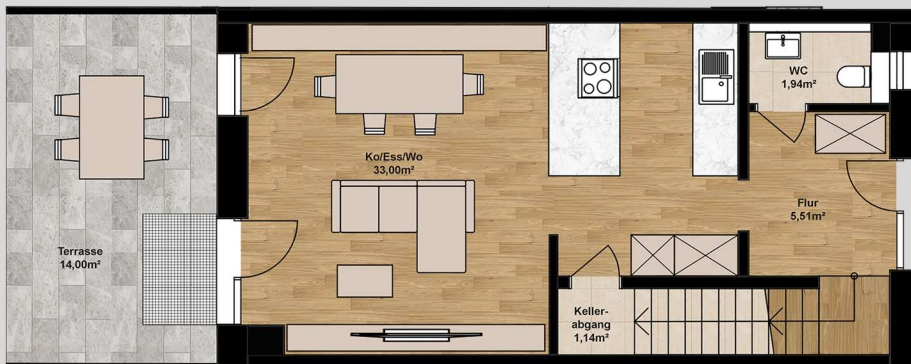
### Untergeschoss



Flur: 9,20m<sup>2</sup>      HWR/Technik: 9,69m<sup>2</sup>  
Hobbyraum: 18,75m<sup>2</sup>      Speise: 4,25m<sup>2</sup>

**Gesamt Untergeschoss: 41,89m<sup>2</sup>**

### Erdgeschoss



Flur: 5,51m<sup>2</sup>      WC: 1,94m<sup>2</sup>  
Kochen/Essen/  
Wohnen: 33,00m<sup>2</sup>      Terrasse: 14,00m<sup>2</sup>  
Kellerabgang: 1,14m<sup>2</sup>

**Gesamt Erdgeschoss: 55,59m<sup>2</sup>**

# 05 | Pläne

## Grundrisse Haus 2

### Obergeschoss

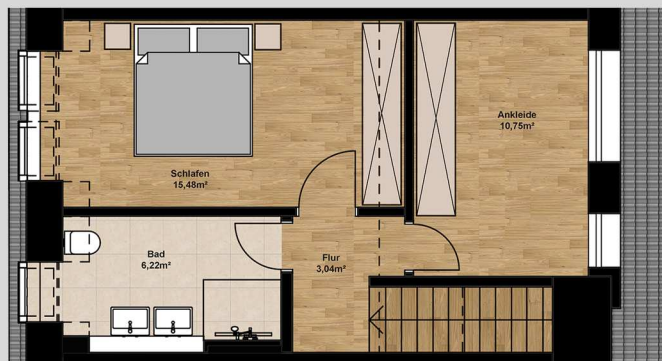


Bad: 6,65m<sup>2</sup>  
Flur: 8,12m<sup>2</sup>  
Kind 1: 12,67m<sup>2</sup>  
Kind 2: 12,60m<sup>2</sup>

Balkon 1: 5,32m<sup>2</sup>  
Balkon 2: 4,30m<sup>2</sup>

**Gesamt Obergeschoss: 49,66m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss



Ankleide: 10,75m<sup>2</sup>  
Bad: 6,22m<sup>2</sup>

Flur: 3,04m<sup>2</sup>  
Schlafen: 15,48m<sup>2</sup>

**Gesamt Dachgeschoss: 35,49m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche Haus 2: 182,63m<sup>2</sup>**

# 06 | Ausstattung



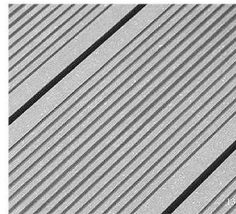
Landhausdiele  
naturgeölt weiß oder vergleichbar



Fliese  
Marazzi Mystone Ceppo di Gré oder vergleichbar



Terrassenplatten  
Godelmann garden light nativo grey oder vergleichbar  
(Terrasse EG)



WPC-Dielen  
oder vergleichbar  
(Balkon und Dachterrasse)



Heizung wird durch  
Grund-Wasser-Wärme-Pumpe betrieben

# 07 | Verkaufspreis

Die Häuser werden schlüsselfertig inklusive Keller, Außenanlagen sowie einem Carport oder einer Garage angeboten - alles direkt vom Bauträger **ohne** versteckte Zusatzkosten und provisionsfrei.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Immobilie ist zum Teil förderfähig (Effizienzhaus 40) und bietet Ihnen attraktive Fördermöglichkeiten.

## Verkaufspreis der Häuser:

### Reihenendhaus:

1.350.000 € mit einem Grundstücksanteil von 235,10 m<sup>2</sup> inkl. Carport-Stellplatz  
zzgl. Grunderwerbssteuer und Notarkosten für den Käufer

### Reihenmittelhaus:

1.250.000 € mit einem Grundstücksanteil von 171,84 m<sup>2</sup> inkl. Garagenstellplatz  
zzgl. Grunderwerbssteuer und Notarkosten für den Käufer



**BAUMANN**

# 08 | Über den Bauträger



Die Firma Baumann GmbH aus Immünster wird bereits in dritter Generation seit 75 Jahren nun durch Franz Baumann jun. und Franz Baumann sen. geführt. Die Baumann GmbH tritt seit 25 Jahren als Bauträger auf und realisierte in den vergangenen Jahren diverse Anlagen im Schlüsselfertigbereich. Es wurden insgesamt 50 Wohnungen und 40 Häuser als Bauträger im Raum München und Pfaffenhofen fertiggestellt.

Mehr Informationen über die Firma Baumann GmbH erhalten Sie hier:



[www.baumann-bauunternehmen.de](http://www.baumann-bauunternehmen.de)

Das Objekt in der Heuglinstraße 34 entstand in Zusammenarbeit mit der KAAN Architekten GmbH aus München. Unter der Projektleitung von Harald Kettner (KAAN Architekten) und der langjährigen Expertise der Baumann GmbH ist es uns gelungen, Ihnen eine Immobilie von höchster Qualität und Erfolgsgarantie zu präsentieren.



**BAUMANN**