

HEUGLINSTRASSE

34



Exposé

Neubau von 4 Reihenhäuser
KFW - Effizienzhaus 40
Heuglinstraße 34
81249 München-Lochhausen

BAUMANN

Inhalt

01 Objektdaten



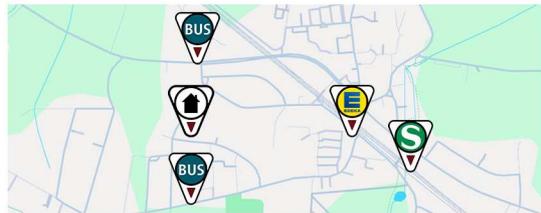
02 Objektbeschreibung



03 Highlights



04 Lage



05 Pläne



06 Ausstattung



07 Verkaufspreis

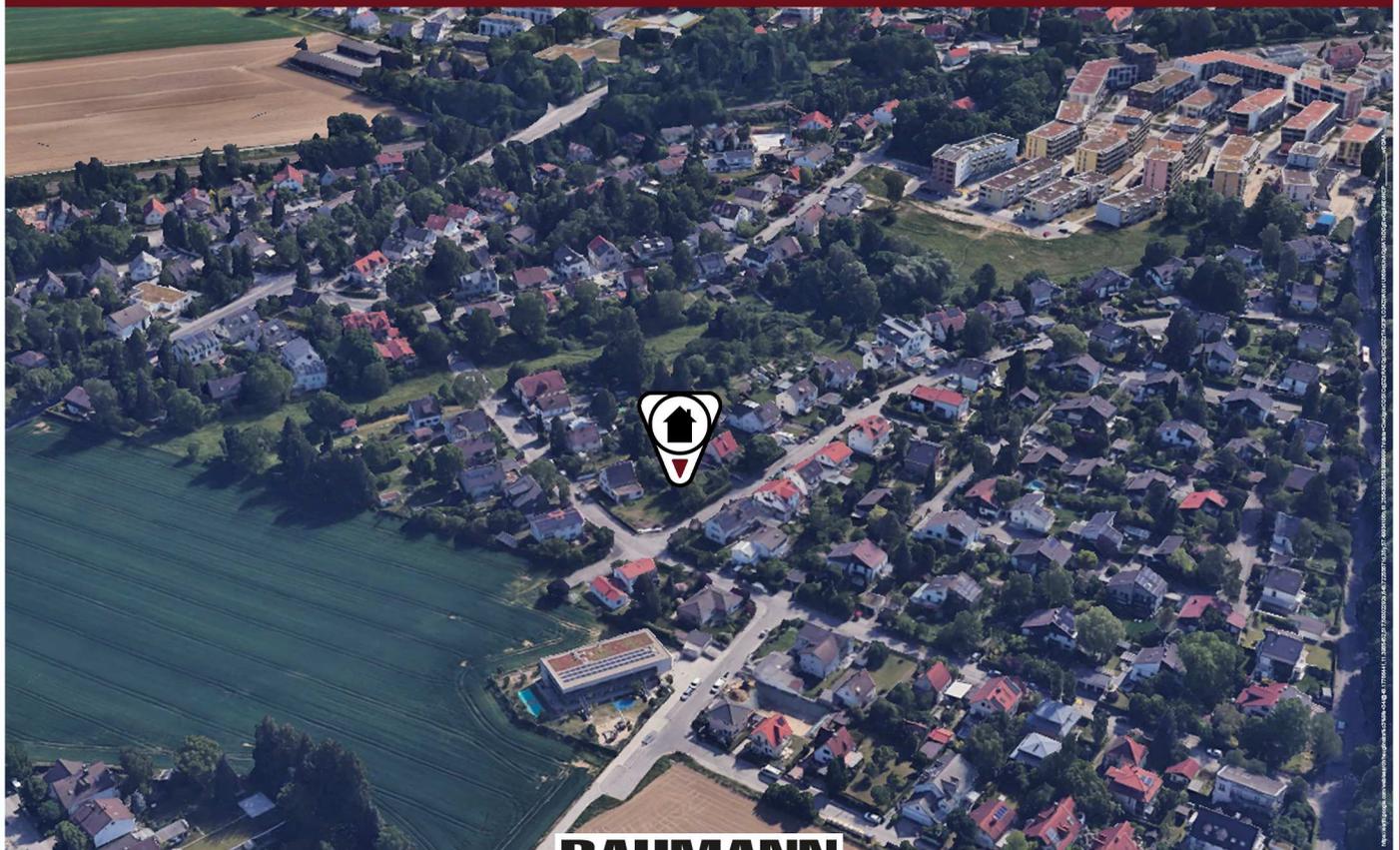


08 Über den Bauträger



01 Objektdaten

Gebäudeart:	Reihenhaus
Adresse:	Heuglinstraße 34, 81249 München-Lochhausen
Grundstücksgröße:	Haus 1: 235m ² Haus 2: 140m ² Haus 2 zuzüglich 31m ² Garagengrundstück
Fertigstellung:	Dezember 2026
Bauweise:	Massivbau aus Ziegel
Geschosszahl:	KG-EG – 1.OG – DG
Gesamtfläche:	Haus 1: 191m ² , Haus 2: 182m ²
Wohnfläche:	Haus 1: 132m ² , Haus 2: 128m ²
PKW-Stellplätze:	Haus 1: Carport Haus 2: Einzelgarage
Heizungsart:	Grundwasserwärmepumpe



BAUMANN



02 Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück von 837 m² 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, was die Möglichkeit eines stark zinsvergünstigten Kredits, mit steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten eröffnet.

03 Highlights

Gebäude

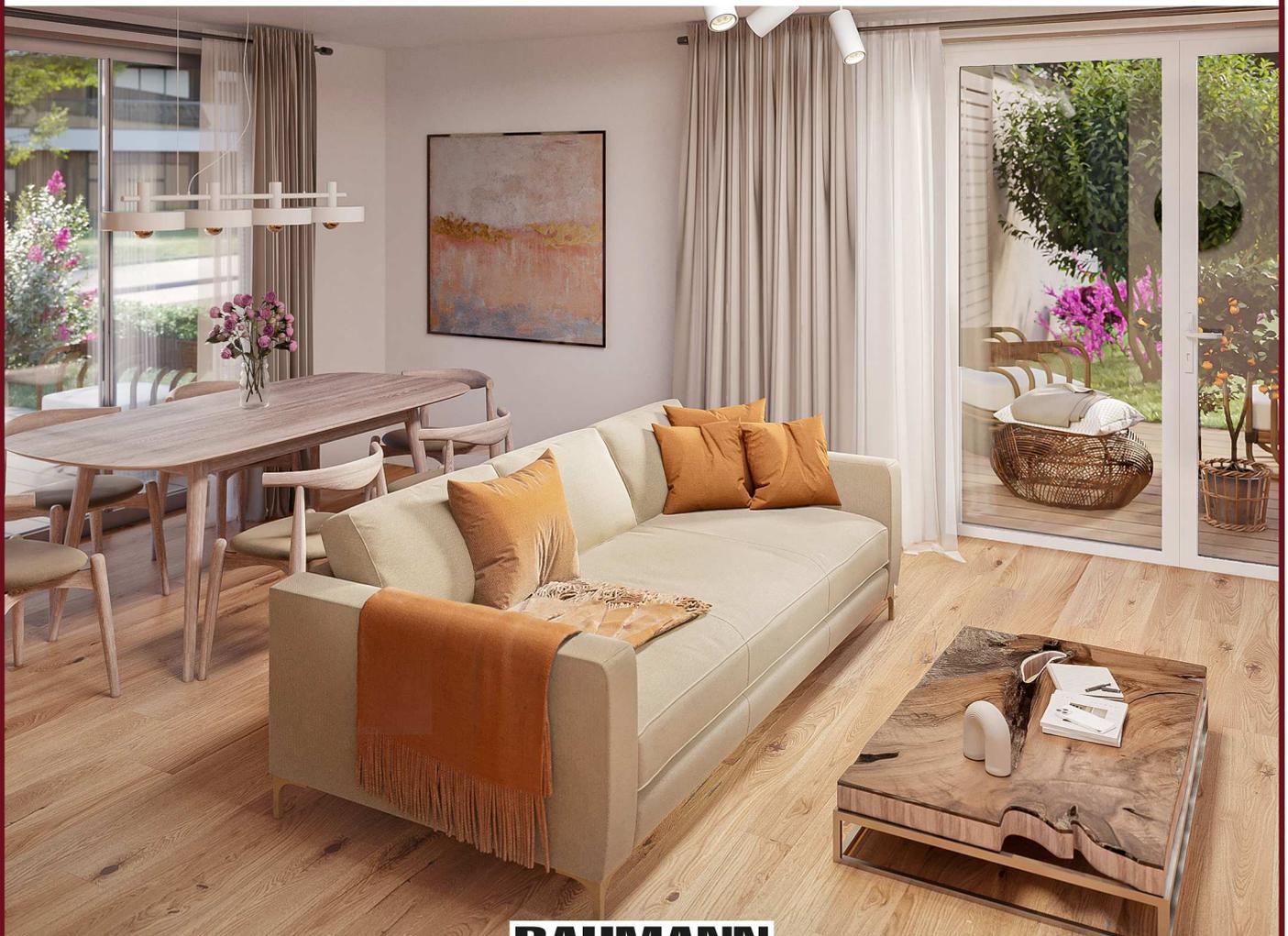
- Durchdachte Grundrissplanung
- Sonnige Südwest Terrassen und Gärten
- Zusätzliche Balkone im Obergeschoss
- 2 Tageslichtbadezimmer und 1 Gäste-WC
- Nachhaltige Massivbauweise mit 42,5 cm Ziegel
- Möglichkeit ein Badezimmer / Sauna
- Wellnessbereich im UG einzurichten.

Ausstattung

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

Haustechnik

- Grundwasser-Wärme-Pumpe
- PV-Anlage mit Speicher
- Hoher Elektro Ausbaustandard
- Dezentrale Lüftungsanlage
- 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

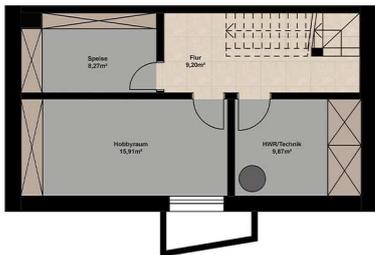
05 Pläne

Lageplan



05 Pläne

Grundrisse Haus 1



Untergeschoss

Flur: 9,20m²
Hobbyraum: 15,91m²
HWR/Technik: 9,87m²
Speise: 8,27m²

Summe: 43,25m²



Erdgeschoss

Flur: 5,72m²
Kochen/Essen/
Wohnen: 34,35m²
Kellerabgang: 1,14m²
WC: 1,94m²
Terrasse (Faktor 0,5):
22,14m² x 0,5 = 11,07m²

Summe: 54,22m²



Obergeschoss

Bad: 6,65m²
Flur: 8,12m²
Kind 1: 13,32m²
Kind 2: 13,26m²
Balkon 1 Faktor 0,5:
3,84m² x 0,5 = 1,92m²
Balkon 2 Faktor 0,5:
4,42m² x 0,5 = 2,21m²

Summe: 45,48m²



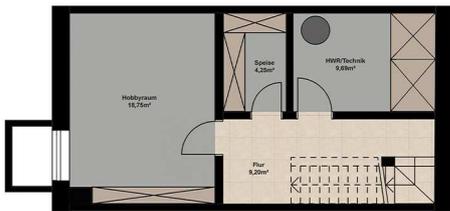
Dachgeschoss

Ankleide: 8,45m²
Bad: 6,06m²
Flur: 3,39m²
Schlafen: 15,11m²

Summe: 33,01m²

05 Pläne

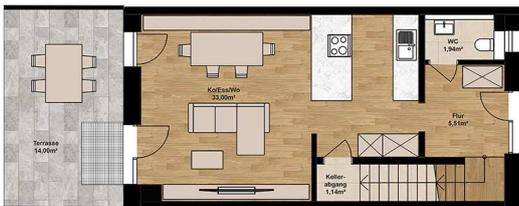
Grundrisse Haus 2



Untergeschoss

Flur: 9,20m²
Hobbyraum: 18,75m²
HWR/Technik: 9,69m²
Speise: 4,25m²

Summe: 41,89m²



Erdgeschoss

Flur: 5,51m²
Kochen/Essen/
Wohnen: 33,00m²
Kellerabgang: 1,14m²
WC: 1,94m²
Terrasse (Faktor 0,5):
14,00m² x 0,5 = 7,00m²

Summe: 48,59m²



Obergeschoss

Bad: 6,65m²
Flur: 8,12m²
Kind 1: 12,67m²
Kind 2: 12,60m²
Balkon 1 Faktor 0,5:
5,32m² x 0,5 = 2,66m²
Balkon 2 Faktor 0,5:
4,30m² x 0,5 = 2,15m²

Summe: 44,85m²



Dachgeschoss

Ankleide: 10,75m²
Bad: 6,22m²
Flur: 3,04m²
Schlafen: 15,48m²

Summe: 35,49m²

06 Ausstattung



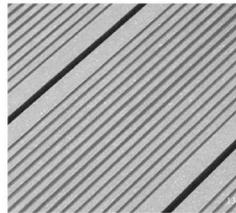
Landhausdiele
naturgeölt weiß oder vergleichbar



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)



15 Luft-Wasser-Wärmepumpe

07 Verkaufspreis

Wir verkaufen unserer Reihenhäuser komplett Schlüsselfertig inklusive Keller, Außenanlagen und Carport/Garage direkt vom Bauträger ohne versteckte Zusatzkosten und Provisionsfrei. Die Reihenhäuser sind komplett KfW-Förderfähig, der Energieberater ist hierbei ebenfalls inklusive und setzt sich direkt mit den Kunden für die Förderungsmaßnahme in Verbindung.

Verkaufspreis der Häuser:

Reihenhaus 1 Eckhaus:

1.350.000 € mit einen Grundstücksanteil von 235,10 m² und Carportstellplatz
zzgl. Grunderwerbssteuer und Notarkosten für den Käufer

Reihenhaus 2 Mittelhaus:

1.250.000 € mit einen Grundstücksanteil von 140,25 m² und Garagenstellplatz
zzgl. Grunderwerbssteuer und Notarkosten für den Käufer



BAUMANN

08 Über den Bauträger



Die Firma Baumann GmbH wird 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 realisiert.

Mehr Informationen über die Firma Baumann GmbH erhalten Sie hier:



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

Datenschutz

§1 Information über die Erhebung personenbezogener Daten

Im Folgenden informieren wir über die Erhebung personenbezogener Daten bei Nutzung unserer Exposé-Bestellung. Personenbezogene Daten sind alle Daten, die auf Sie persönlich beziehbar sind, z. B. Name, Adresse, E-Mail-Adressen. Verantwortlicher gem. Art. 4 Abs. 7 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) ist die K&P GmbH, 81679 München, Bülowstraße 27. Telefon 49 (0) 89 273 127 67, E-Mail: info@kirchberger-partner.de

Die K&P GmbH verfügt mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Art. 37 DSGVO i.V. m. § 38 BDSG über keinen Datenschutzbeauftragten. Bei Ihrer Kontaktaufnahme mit uns per E-Mail oder über ein Kontaktformular werden die von Ihnen mitgeteilten Daten (etwa Ihre E-Mail-Adresse, ggf. weitere Angaben wie bspw. Ihr Name und Ihre Telefonnummer) von uns gespeichert, um Ihre Anliegen zu bearbeiten. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Daten löschen wir, nachdem die Speicherung nicht mehr erforderlich ist, oder schränken die Verarbeitung ein, falls gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen. Im Allgemeinen gilt, dass ihre personenbezogenen Daten ausschließlich nach vorheriger Einwilligung durch Sie, im Rahmen der Erfüllung des Vertragsverhältnisses weitergegeben werden. In diesem Zusammenhang weisen wir die Weitergabe Pflicht gegenüber den Aufsichtsbehörden im Sinne der Geldwäsche hin.

§2 Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Die von Ihnen im Rahmen Ihrer Anfrage zur Verfügung gestellten Daten werden von uns verarbeitet. Ist die Verarbeitung personenbezogener Daten zur Erfüllung eines Vertrags zwischen Ihnen und unserem Unternehmen erforderlich, so beruht die Verarbeitung auf Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO. Dies gilt auch für Verarbeitungsvorgänge die zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich sind, wie Anfragen zu unseren Produkten und Leistungen. Soweit die Verarbeitung personenbezogener Daten zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich ist, der unser Unternehmen unterliegt, dient Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO als Rechtsgrundlage. In Fällen von Verarbeitungsvorgängen, die von keiner der vorgenannten Rechtsgrundlage erfasst werden, und die Interessen, Grundrechte und Grundfreiheiten des Betroffenen nicht überwiegen, kann die Verarbeitung der Daten zur Wahrung unserer berechtigten Interessen oder die eines Dritten erfolgen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

§3 Ihre Rechte

Sie haben gegenüber uns folgende Rechte hinsichtlich der Sie betreffenden personenbezogenen Daten:

- Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO)
- Recht auf Berichtigung oder Löschung (Art. 16, Art. 17 DSGVO),
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO),
- Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO),
- Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO).

Sie haben zudem das Recht, sich bei einer Datenschutz-Aufsichtsbehörde über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns zu beschweren. Die für unser Unternehmen zuständige Behörde ist EINSETZEN (z.B. Bayerisches Landesamt für Datenschutzaufsicht (BayLDA), Promenade 18, 91522 Ansbach).

§4 Datenübermittlung in Drittländer

Ihre personenbezogenen Daten werden ausschließlich auf Servern innerhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) gespeichert.

§5 Dauer der Speicherung

Soweit gesetzlich gefordert, werden personenbezogene Daten nur für den Zeitraum verwendet, der zur Erreichung des Speicherungszwecks erforderlich ist.