



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 Dreispanners

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.

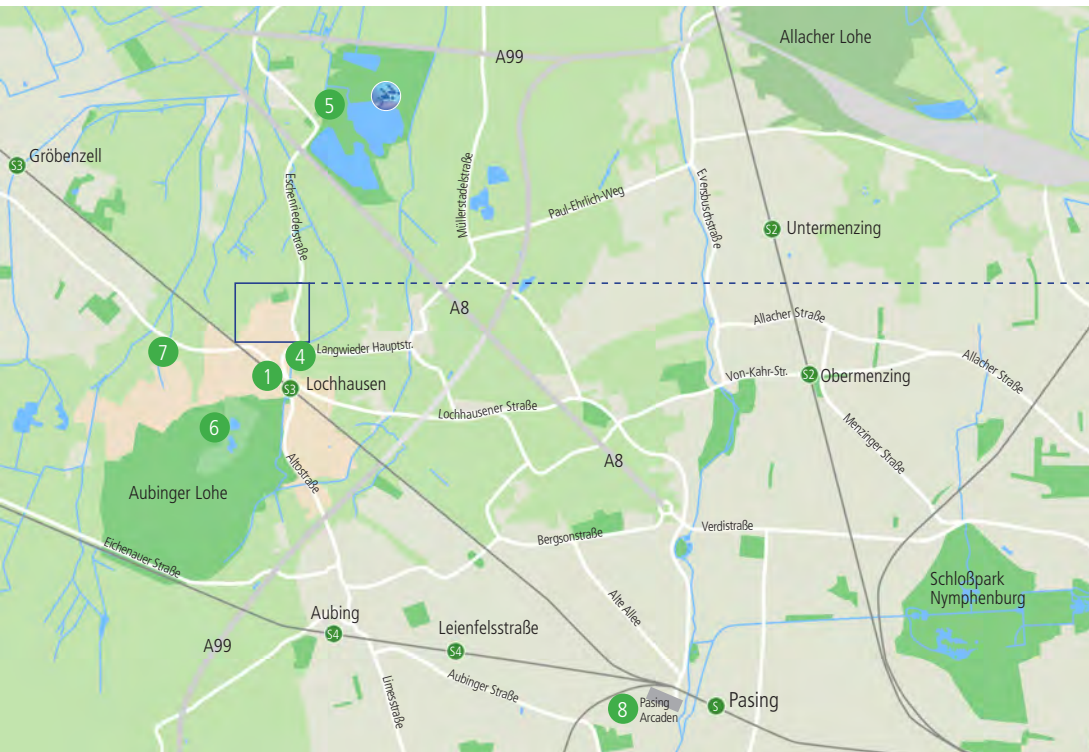


Bilingualer Waldkindergarten in der Aubinger Lohe



Unweit des Bauvorhabens

GUTE VERSORGUNG – GUTES LEBEN



1 S-Bahnhof



2 Grundschule



3 Kindergarten



4 Kirche im alten Ortskern

Geradezu ideal ist auch die Anbindung an das Verkehrsnetz der MVG. Der S-Bahnhof 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

7 Reiterhof

6 Aubinger Lohe – hier finden Sie:

- Fitness-Parcours
- Tennisclub SLV
- SVL Lochhausen e.V.
- Kinderhaus Lochhausen
- Lumberjack – bilingualer Waldkindergarten
- Bienenheim

8 Pasing Arcaden



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 Mini-golfanlage, 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

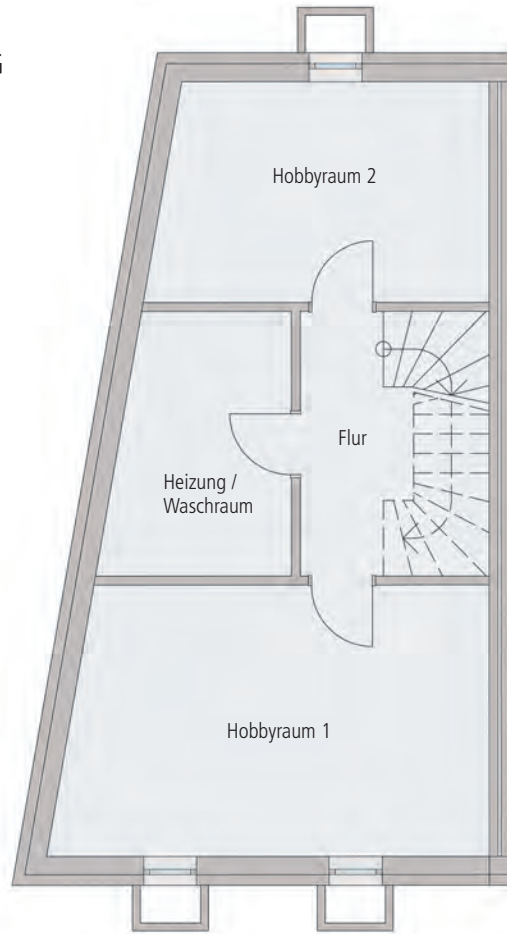
OBJEKTDDETAILS IM ÜBERBLICK

- 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 ENEC 2016
- Außenwände der Wohngeschosse aus wärmedämmendem Ziegelmauerwerk
- alle Häuser werden komplett voneinander getrennt realisiert
- alle Wohnräume mit Eichenparkett
- Küche, Bäder, WC, Heiz- / Waschaum 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



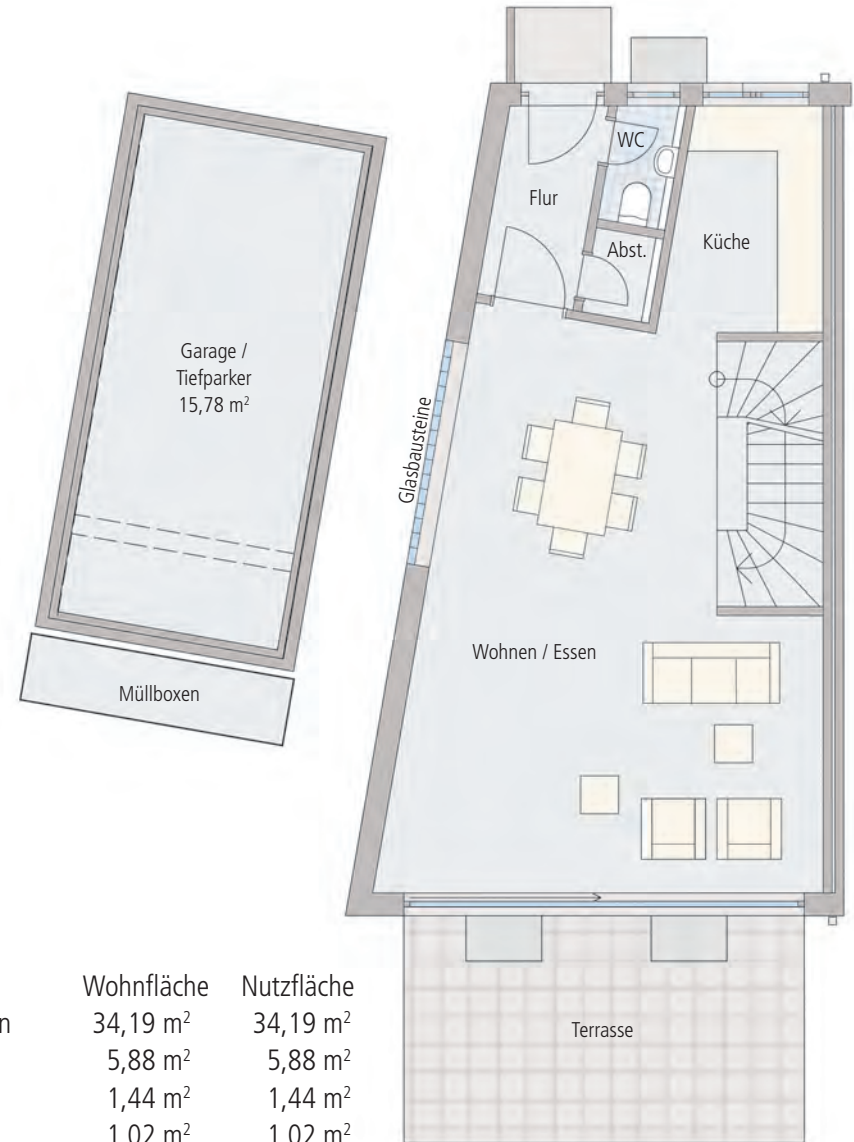
HAUS 1 – REIHENECKHAUS

UG



| | 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 m² | 45,33 m² |

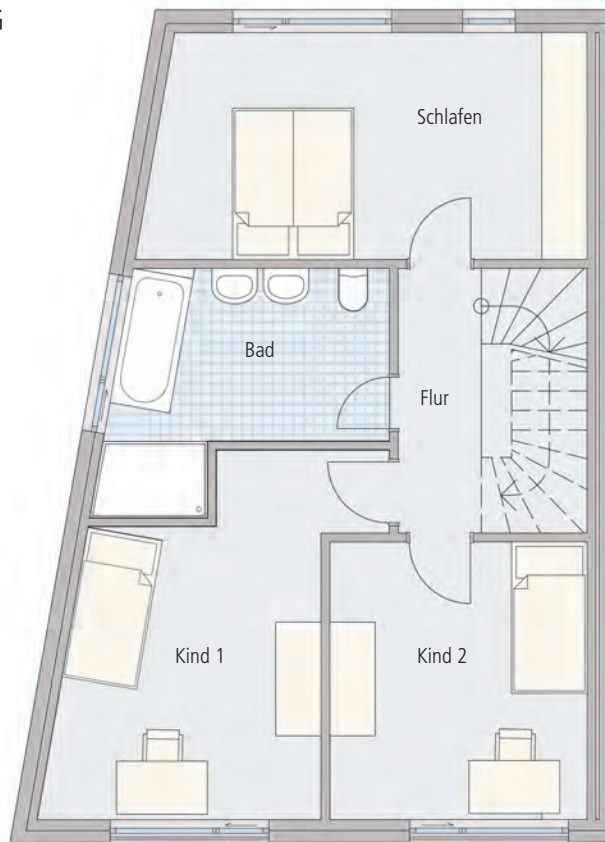
EG



| | 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 m² | 61,77 m² |

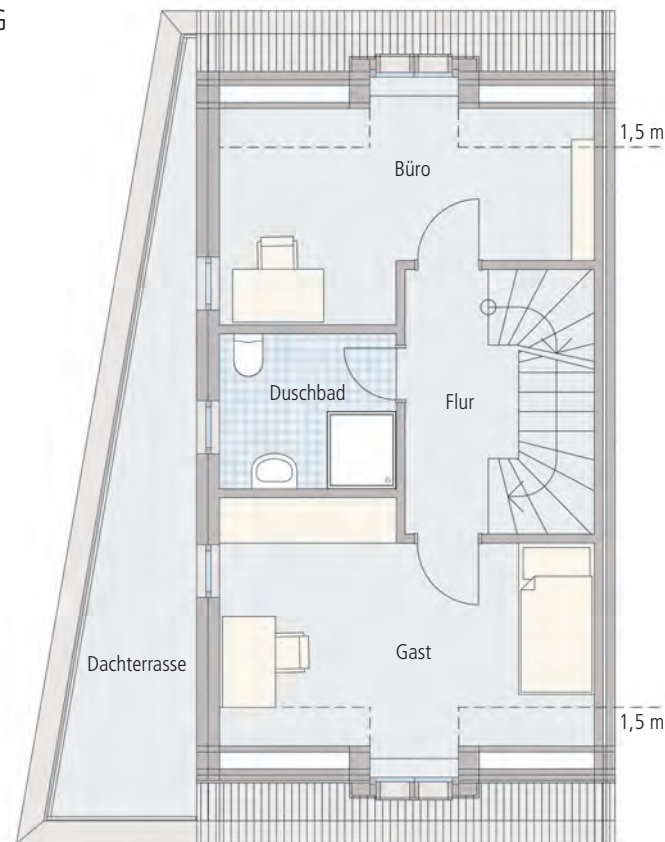
6 ZIMMER

OG



| | 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 |
| OG gesamt | 58,80 m² | 58,80 m² |

DG



| | 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 m² | 55,15 m² |
| UG bis DG | 170,52 m² | 221,02 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.

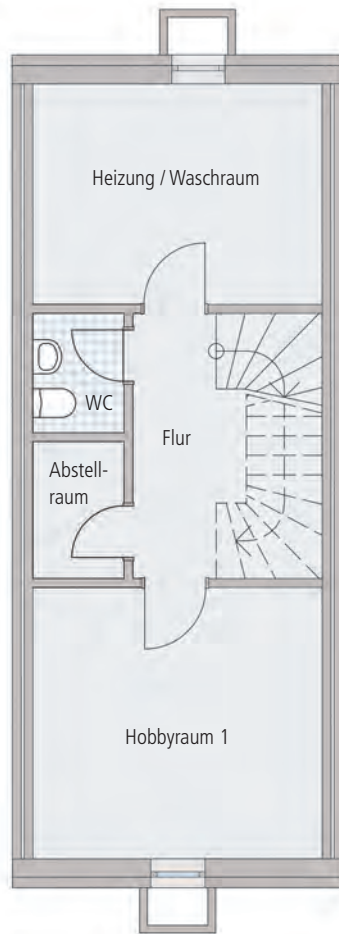


Maßstab 1:100

Abst. = Abstellraum

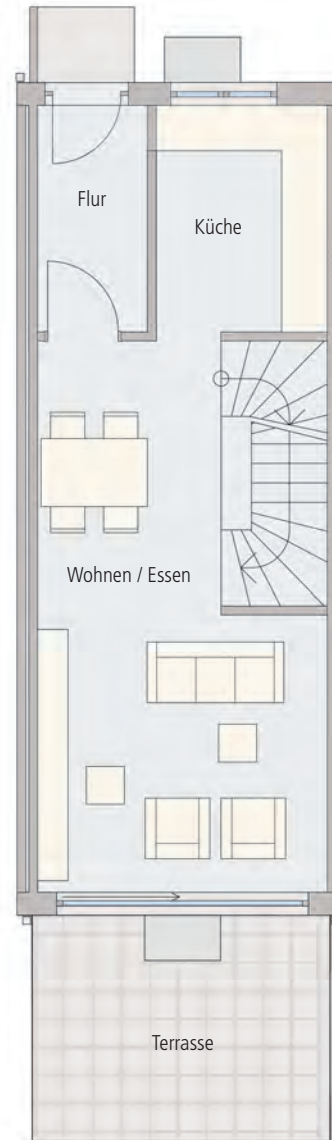
HAUS 2 – REIHENMITTELHAUS

UG



| | 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 m² | 33,79 m² |

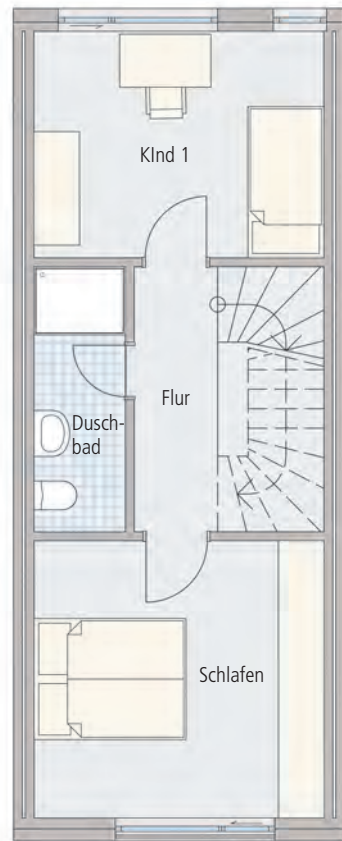
EG



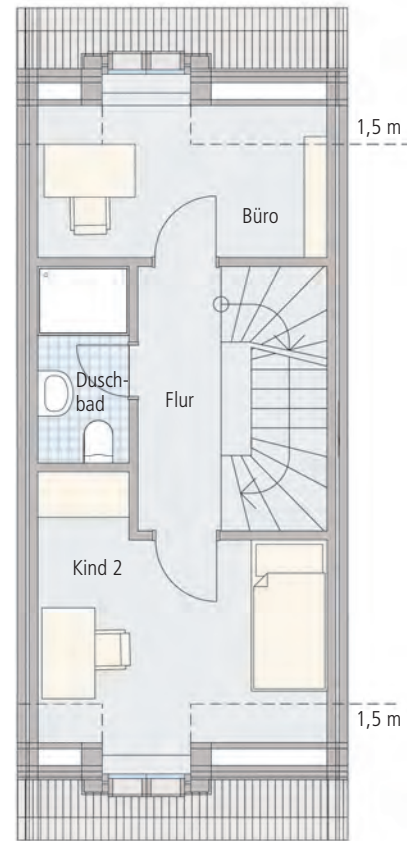
| | Wohnfläche | Nutzfläche |
|------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wohnen / Essen | 22,77 m ² | 22,77 m ² |
| Küche | 6,86 m ² | 6,86 m ² |
| Flur | 4,35 m ² | 4,35 m ² |
| Terrasse | 5,90 m ² | 11,80 m ² |
| EG gesamt | 39,88 m² | 45,78 m² |

4,5 ZIMMER

OG



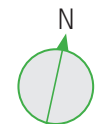
DG



| | 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 m² | 33,55 m² |

| | 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 m² | 33,62 m² |
| UG bis DG | 110,99 m² | 146,74 m² |

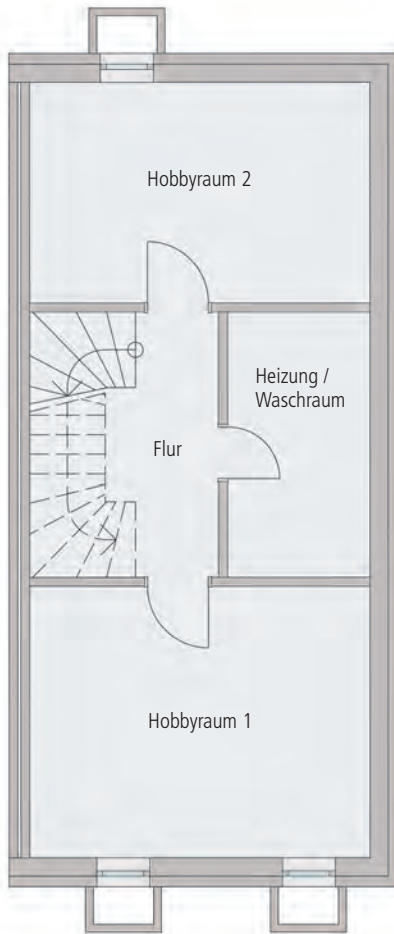
Grundlage der Wohnflächenberechnung:
 Die Hobbyräume im Untergeschoss werden jeweils zu 1/2 berechnet, ebenso die Terrassen.
 Im Dachgeschoss werden die Flächen unterhalb der 2 m Linie zu 1/2 berechnet.



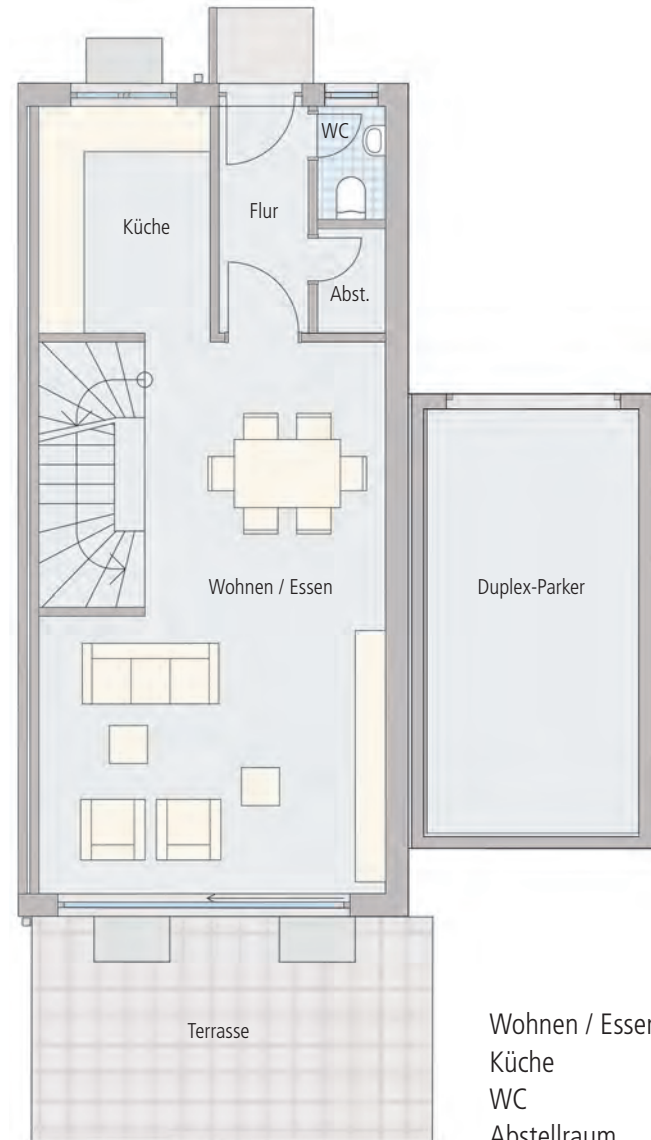
Maßstab 1:100

HAUS 3 – REIHENECKHAUS

UG



EG

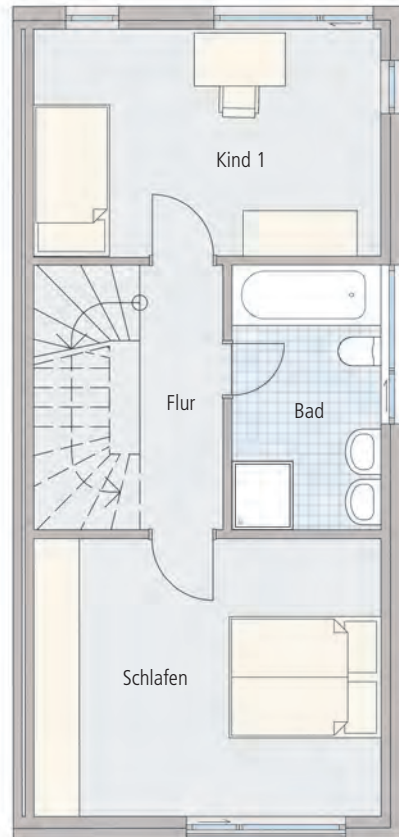


| | Wohnfläche | Nutzfläche |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hobbyraum 1 | 8,08 m ² | 16,16 m ² |
| Hobbyraum 2 | 6,57 m ² | 13,14 m ² |
| Heizung / Waschraum | | 6,60 m ² |
| Flur | 4,79 m ² | 4,79 m ² |
| Untergeschoss | 19,44 m² | 40,69 m² |

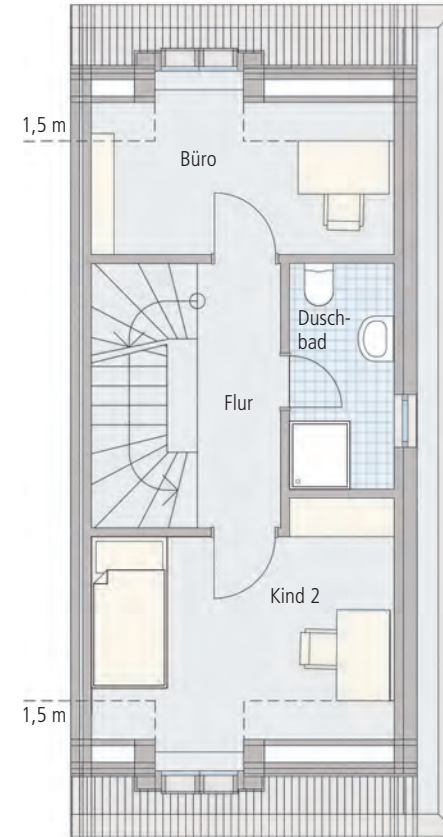
| | Wohnfläche | Nutzfläche |
|--------------------|----------------------------|---------------------------|
| Wohnen / Essen | 28,30 m ² | 28,30 m ² |
| Küche | 6,89 m ² | 6,89 m ² |
| WC | 1,35 m ² | 1,35 m ² |
| Abstellraum | 1,25 m ² | 1,25 m ² |
| Flur | 3,55 m ² | 3,55 m ² |
| Terrasse | 7,93 m ² | 15,86 m ² |
| Erdgeschoss | 49,27 m² | 57,2 m² |

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 m² | 41,28 m² |

| | 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 m² | 35,35 m² |
| 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.

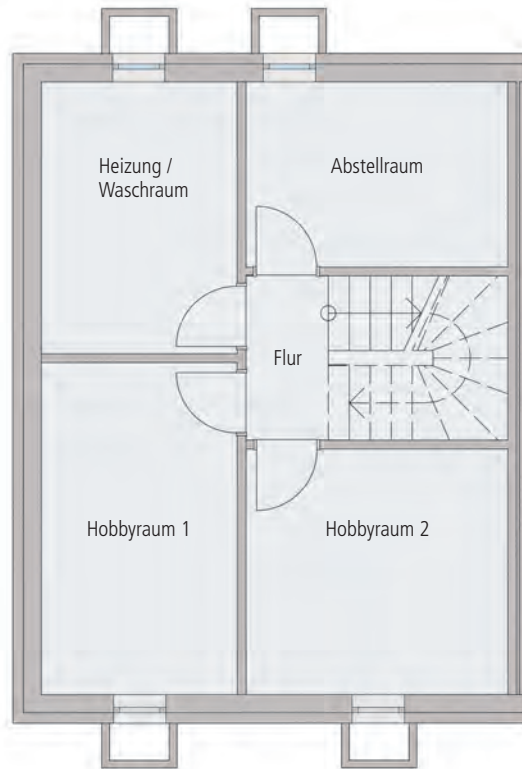


Maßstab 1:100

Abst. = Abstellraum

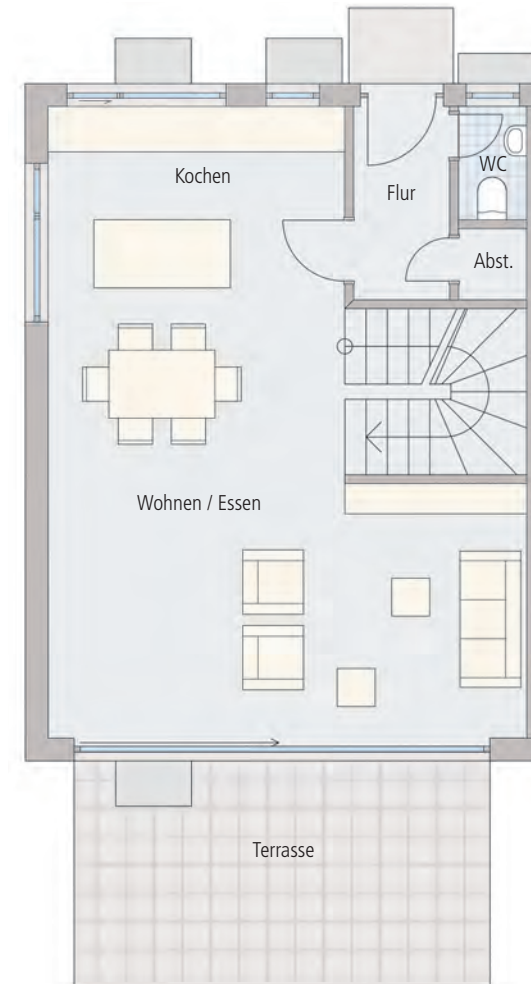
HAUS 4 – DOPPELHAUSHÄLFTE

UG



| | 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 m² | 43,73 m² |

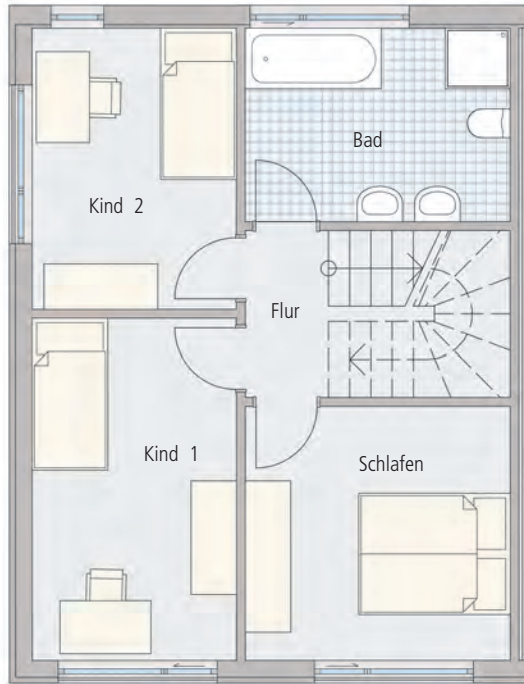
EG



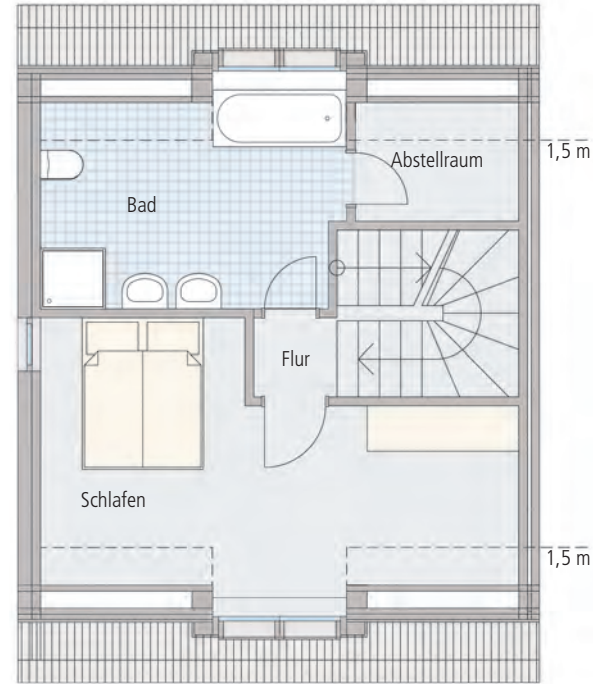
| | Wohnfläche | Nutzfläche |
|------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wohnen / Essen | 31,36 m ² | 31,36 m ² |
| Kochen | 9,40 m ² | 9,40 m ² |
| Flur | 3,25 m ² | 3,25 m ² |
| WC | 1,35 m ² | 1,35 m ² |
| Abstellraum | 0,85 m ² | 0,85 m ² |
| Terrasse | 8,23 m ² | 16,46 m ² |
| EG gesamt | 54,44 m² | 62,67 m² |

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 Raumaufteilung 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.

| | 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 m² | 45,37 m² |

| | 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 m² | 45,81 m² |
| UG bis DG | 144,36 m² | 197,58 m² |

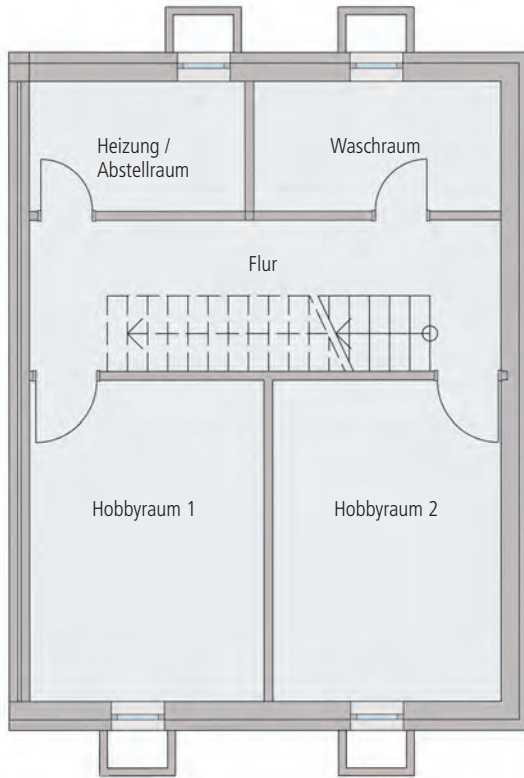


Maßstab 1:100

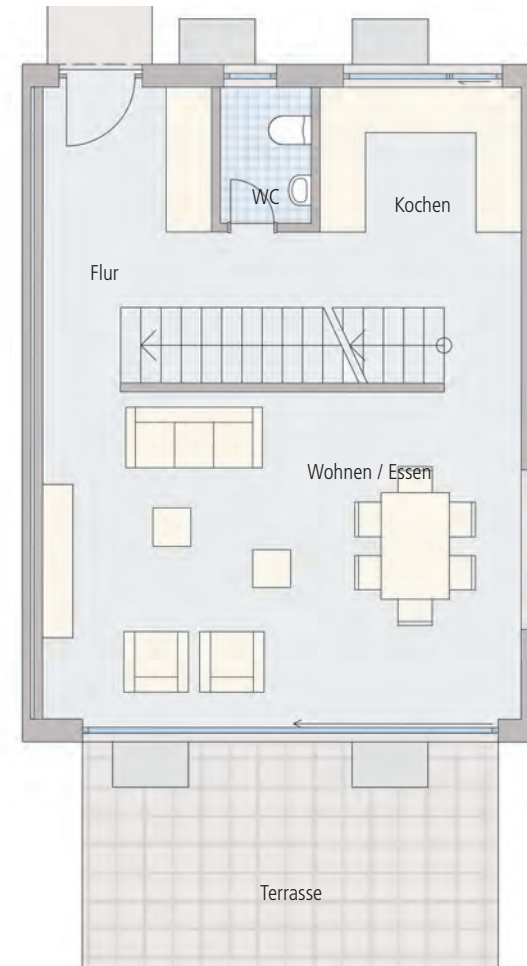
Abst. = Abstellraum

HAUS 5 – DOPPELHAUSHÄLFTE

UG



EG

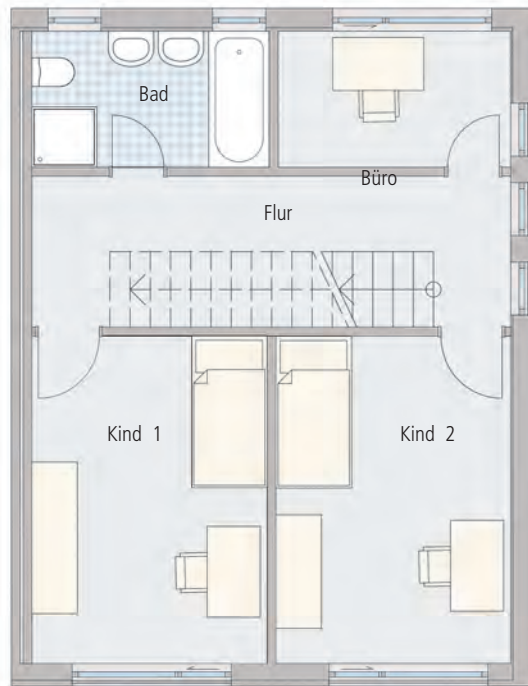


| | Wohnfläche | Nutzfläche |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hobbyraum 1 | 6,57 m ² | 13,14 m ² |
| Hobbyraum 2 | 6,40 m ² | 12,81 m ² |
| Waschraum | | 5,64 m ² |
| Heizung / Abstellraum | | 4,90 m ² |
| Flur | 8,21 m ² | 8,21 m ² |
| UG gesamt | 21,18 m² | 44,70 m² |

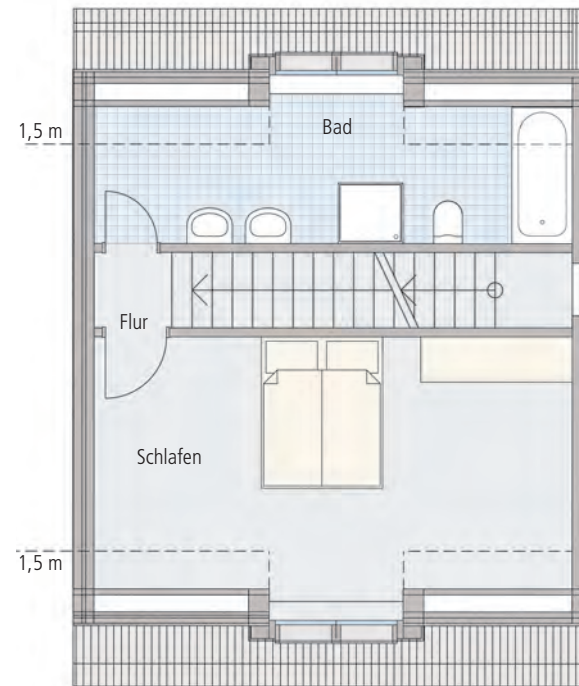
| | Wohnfläche | Nutzfläche |
|------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wohnen / Essen | 27,28 m ² | 27,28 m ² |
| Kochen | 8,88 m ² | 8,88 m ² |
| Flur | 9,07 m ² | 9,07 m ² |
| WC | 2,16 m ² | 2,16 m ² |
| Terrasse | 8,23 m ² | 16,46 m ² |
| EG gesamt | 55,62 m² | 63,85 m² |

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 Raumaufteilung 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.

| | 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 m² | 46,30 m² |

| | 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 m² | 46,00 m² |
| UG bis DG | 152,67 m² | 200,85 m² |



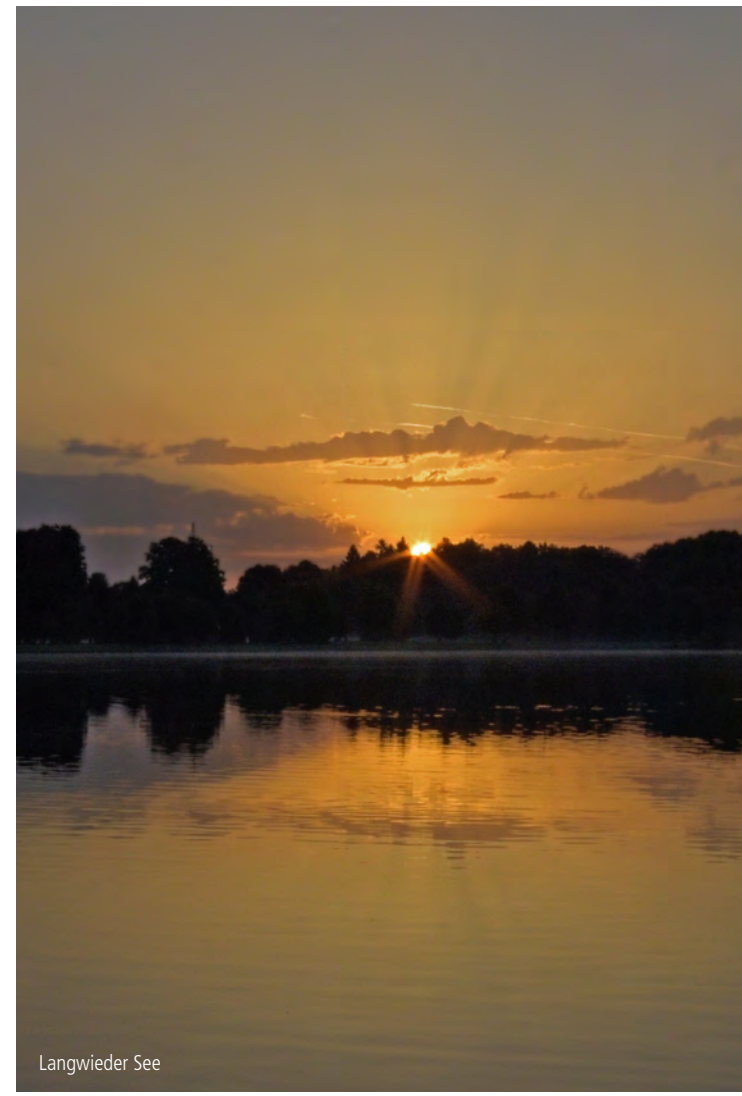
Maßstab 1:100



Weither in der Aubinger Lohe



Illustrative Darstellung – Detail DHH



Langwieder See



Landschaft in der Nähe des Objekts



Illustrative Darstellung – Detail, Eckhaus des Dreispanners

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 ausgehändigten 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