



## 81249 München

# Hochwertiges Design-Domizil mit luxuriöser Ausstattung, Wärmepumpe und PV von 2021



**2.049.000 €**

Kaufpreis

**149 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**293 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Kai Rosemeier

Tel.: +49 89 15 94 55-102

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	213 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	293 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.049.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.11.2035
Baujahr (Haus)	2021
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	41.8
Primär-Energieträger	Strom



## Zustand

Baujahr	2021
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Heller Sichtestrich im Erd- und Untergeschoss
- Massives Eichen-Dielenparkett, geölt, im Ober- und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung und -kühlung im gesamten Haus (ausgenommen der Vorratsraum)
- Panoramakamin von Kalfire mit Natural Spark (11 kW Heizleistung)
- Homematic IP Smart-Home-System, hybrid (kabelgebunden und minimal Funk), Steuerung über zentrales Tablet, per Smartphone-App oder Taster, zur Steuerung der Raumtemperatur, der Beleuchtung, der Metall-Raffstores, der Wetterstation und weiterer Features
- Luxuriöse Einbauküche (Eggersmann über Werkhaus, Raubling) mit matt mokkabraunen Fronten, Edelstahl-Arbeitsflächen und teilweise Nussbaum-Innenleben, ausgestattet mit Flächen-Induktionskochfeld, Tepanyaki und Muldenlüfter (Bora Professional 3.0), Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, XXL-Kühlschrank einschl. Sensortür und Gefrierfach, 2-Zonen-Weintemperierschrank, halbhoch eingebautem Geschirrspüler (alles Gaggenau), Quooker (kochendes sowie gekühltes stilles und gesprudelt Wasser), ausfahrbarem Vakuumiergerät, LED-Arbeitsflächenbeleuchtung und eingebautem, ausziehbarem Esstisch für max. 8 Personen
- Masterbad (Planung und Umsetzung von Agape32, München), ausgestattet mit freistehender Wanne, bodengleicher Glas-Eckdusche samt Rainshower, Sitzbank und Shampoo-Nische, Doppel-Waschtisch mit Unterschrank und Unterputz-Armaturen (Fantini), großem Spiegel, WC, elektrischem Handtuchwärmer und diversen Lichtspielereien
- Kinderbad (Planung und Umsetzung von Agape32, München), ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche samt Rainshower und Shampoo-Nischen, Doppel-Waschtisch mit Unterschrank und Unterputz-Armaturen (Fantini), großem Spiegel, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss (Planung und Umsetzung von Agape32, München), ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche samt Shampoo-Nische, breitem Waschbecken, Spiegel und WC
- Hochwertige Maßeinbauten (Richard Schauer Meisterschreinerei, Rohrdorf): Garderobeneinbauten in der Diele; teils beleuchtete Schrankeinbauten in beiden Kinder-Ankleiden; eingebautes Bett (2 x 2 m), Schrankeinbauten und hohe Kommode mit Auszügen im Dachgeschoss; Einbauschränk im Hobbyraum, Maßeinbauten im Hauswirtschaftsraum und unter der Treppe (Untergeschoss)
- LED-Lichtband im Treppenhaus
- Mattweiße Innentüren, wandbündig und zargenlos integriert, mit Smartlock
- Weiße Kassetzentüren mit satinierten Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster und -Fenstertüren (Unilux), 3-fach isolierverglast
- Elektrische Metall-Raffstores, bedienbar per Smart-Home-System
- High-Fidelity-Deckeneinbaulautsprecher (via Bluesound Node Streaming HiFi-System) im Wohn-/Essbereich sowie in beiden Kinderzimmern, einzeln steuer- und streambar
- Funkgesteuerte Dachflächenfenster (einzeln oder gruppiert steuerbar) mit Jalousien und Regensensoren



- Wäscheabwurf vom Ober- und Dachgeschoss bis in den Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Zentrale Lüftungsanlage mit Feuchtigkeits- sowie Wärmerückgewinnung
- LAN-Verkabelung in allen Räumen, Patchpanel im Untergeschoss
- Video-Türkommunikation (Gira)
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Glasabgedeckte Lichtschächte mit Wasserablauf
- Massive Motorschloss-Haustür (Pieno), eingebunden in das Smart-Home-System
- Fingerprint-Zugangssystem
- Außenkameras
- Geräumige Einzelgarage mit funkgesteuertem Rollltor und Wallbox (11 kW, gespeist über PV-Anlage); separater Stromzähler für E-Autos; zusätzlich ein Außenstellplatz
- Funkgesteuertes Einfahrtstor
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Wolf) mit Heiz- und Kühlfunktion
- Photovoltaik-Anlage (5,5 kW) mit 10-kW-Speicher (Eigenstrom und Einspeisung, neu 2023/24)
- Dachterrasse mit Zugang aus beiden Kinderzimmern
- Garten: Pflasterung mit großformatigen Steinplatten, Einfassung mit Eibenhecke, Terrasse mit Beleuchtung und Stromanschluss, überdachter Freisitz vor dem Haus, aufwendige Einfriedung, maßgefertigtes Metall-Tonnenhäuschen



## Beschreibung

Coolness und Behaglichkeit, Minimalismus und familiäres Ambiente, klare Formensprache und edle Materialien: Diese 2021 fertiggestellte Haushälfte begeistert durch Individualität, Repräsentanz und einen außergewöhnlichen Anspruch an Materialqualität, Handwerkskunst, Ästhetik und Komfort. Bereits während der Bauphase brachten die aktuellen Eigentümer ihre Vorstellungen ein – so entstand ein detailreiches Unikat, das den Ansprüchen einer Familie in idealer Weise gerecht wird. Für den äußerst gelungenen Entwurf zeichnet Florian Wiesler von dem mehrfach prämierten Büro WSM Architekten verantwortlich.

Eine cleane Eggersmann-Küche mit Gaggenau-Geräten, die vollumfänglich in Fenix gestaltet ist, ein Smart-Home-System, Sichtestrich und geölte Eiche-Vollholzdielen, ein Panoramakamin, eine zentrale Lüftungsanlage, wertvolle Schreinereinbauten und exklusives Baddesign von Agape32 sind nur einige Beispiele für die Wertigkeit dieses Objekts. Dank energieeffizienter Bauweise und nachhaltiger Beheizung erreicht das Haus gemäß des vorliegenden ENEC-Berechnungsnachweises für den Bauantrag die Energieeffizienzklasse A+.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 149 m<sup>2</sup> und umfasst neben Wohnen, Essen und Kochen zwei Kinderzimmer mit Ankleiden und Kinderbad sowie eine luxuriöse Masteretage. Im Untergeschoss kommen weitere interessante Flächen hinzu. Hervorzuheben ist nicht zuletzt die Lage, die Naturnähe mit kurzen Wegen in die Münchner City vereint. In dem historisch gewachsenen, intakten Wohnviertel zeichnet sich immer deutlicher ein Generationenwechsel ab.

## Lage

Der im Münchner Westen gelegene Stadtteil Lochhausen ist ein aufstrebendes Wohnviertel, das kurze Wege in die Münchner City mit ländlichem Flair verbindet. Hier findet man ein historisch gewachsenes, intaktes Umfeld; insbesondere Familien schätzen das naturverbundene Leben in direkter Stadtnähe. Klassische Bauernhöfe betreiben hier noch selbst Landwirtschaft, ebenso findet sich ein preisgekrönter Metzger in Laufnähe, zu dem sogar Bewohner aus angrenzenden Stadtteilen fahren; auch Reitställe liegen in der nahen Umgebung. In Lochhausen zeichnet sich ein Generationenwechsel ab, in dessen Rahmen die traditionelle Bebauung von modernen Architekturen abgelöst wird. So ist dieses Viertel in einem dynamischen Wandel begriffen.

Rund um Lochhausen locken viele schöne Naherholungsgebiete. Der Langwieder See und der Lußsee sind zwei der beliebtesten Badeseen im Münchner Stadtgebiet. Die Aubinger Lohe lädt rund ums Jahr zu ausgedehnten Spaziergängen ein und präsentiert sich im Winter als Rodelparadies. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs findet man vor Ort oder im direkt anschließenden Gröbenzell. Die Waldwirtschaft „Bienenheim“ ist ein beliebter Familientreffpunkt mit Slow-Food-Restaurant und entspanntem Biergarten.

Im Ort gibt es mehrere Kitas und eine Grundschule. Das Gymnasium in Gröbenzell ist mit dem Fahrrad erreichbar, auch eine Waldorfschule ist dort vorhanden. Mit dem in Laufnähe gelegenen S-Bahnhof „Lochhausen“ (S3) ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

















