



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### Neubau: Sonderabschreibungen nutzen

Jetzt staatliche Unterstützung sichern!



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-CK-74815

**Modernes Wohnen; mehrere ETW, hier beispielhaft 3ZKB**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**784.170,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**9.900,00 €**

**Provision**

**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>79,2 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>83,1 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>3,0</b>                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>               | <b>2026</b>               |
| <b>Zustand</b>               | <b>ERSTBEZUG</b>          |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Gehoben</b>            |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche</b>             |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Parkett, Fliesen</b>   |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Elektro</b>            |
| <b>Fahrstuhl</b>             | <b>Personen</b>           |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Tiefgarage</b>         |
| <b>Barrierefrei</b>          |                           |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>             |

### Energieausweis

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <b>Energieträger</b> | <b>Strom</b>                      |
| <b>Geltende EnEV</b> | <b>Liegt bei Besichtigung vor</b> |
| <b>Gebäudeart</b>    | <b>Wohngebäude</b>                |

### Objektbeschreibung

#### Lage

**\*\*Makrolagenbeschreibung für eine Immobilie in München/Lochhausen\*\***

#### 1. **\*\*Geographische Lage\*\***:

**Die Immobilie liegt im charmanten Stadtteil Lochhausen im Westen von München, Bayern. Die Region ist bekannt für ihre Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt und bietet gleichzeitig eine ruhige, grüne Umgebung. Die Nähe zur Amper und den umliegenden Wäldern macht die Gegend besonders attraktiv für Naturliebhaber.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**2. *\*\*Infrastruktur\*\**:**

*Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Autobahn A99 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und dem Münchner Zentrum ermöglicht. Der S-Bahnhof Lochhausen bietet regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, während mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe den öffentlichen Nahverkehr ergänzen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Kaufland und EDEKA (Entfernung ca 150 m) in der Umgebung zur Verfügung.*

**3. *\*\*Wirtschaftliche Faktoren\*\**:**

*München ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum mit einer Vielzahl von Branchen, darunter Technologie, Automobil und Finanzen. Die Arbeitsmarktsituation ist stabil, mit einer niedrigen Arbeitslosenquote. In der Region befinden sich zahlreiche mittelständische Unternehmen sowie Niederlassungen großer Konzerne, die attraktive Arbeitsplätze bieten.*

**4. *\*\*Demographische Daten\*\**:**

*Die Bevölkerungsstruktur in Lochhausen ist vielfältig, mit einem Durchschnittsalter von etwa 43 Jahren. Die Eigentümerquote liegt bei über 57%, was auf eine stabile Wohnsituation hinweist. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,3 Personen, was auf eine Mischung aus Familien und Paaren hindeutet.*

**5. *\*\*Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen\*\**:**

*In der Nähe befinden sich mehrere Schulen, darunter die Grundschule am Schubinweg, die eine gute Bildungsgrundlage bietet. Weiterführende Schulen und Berufsschulen sind in den benachbarten Stadtteilen und im Zentrum von München leicht erreichbar.*

**6. *\*\*Kulturelle und soziale Infrastruktur\*\**:**

*Lochhausen bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten u.a. Freizeitpark MAXXARENA in Gröbenzell. Sportbegeisterte finden im nahegelegenen 4FCIRCLE und im Tennispark Zillerhof ideale Trainingsmöglichkeiten. Für kulinarische Genüsse sorgen Restaurants wie D'Sallo und Stavroulas Steki. Die kulturellen Angebote in München sind mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar.*

**7. *\*\*Umweltfaktoren\*\**:**

*Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Umweltqualität aus, mit vielen Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Die Luft- und Wasserqualität ist hervorragend, und es gibt zahlreiche Naturschutzgebiete in der Nähe.*

**8. *\*\*Wohnungsmarkt\*\**:**

*Der Wohnungsmarkt in Lochhausen ist dynamisch, mit einer moderaten Leerstandsquote von 1,5%. Die Mietpreise liegen im Durchschnitt bei etwa 27,50 EUR/m², was im Vergleich zu anderen*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

*Stadtteilen Münchens noch als erschwinglich gilt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, was auf die Attraktivität der Lage zurückzuführen ist.*

**9. *\*\*Stadtentwicklung und Planungen\*\**:**

*In der Region sind mehrere städtebauliche Projekte geplant, die die Infrastruktur weiter verbessern sollen. Dazu gehören der Ausbau von Verkehrswegen und die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.*

**10. *\*\*Rechtliche Rahmenbedingungen\*\**:**

*Die Bauvorschriften in München sind streng, um die hohe Lebensqualität zu erhalten. Es gibt Förderprogramme für den Bau energieeffizienter Gebäude, die den Erwerb von Immobilien in der Region zusätzlich attraktiv machen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Projekt Lochhausen: Baubeginn Anfang 2026, Fertigstellung geplant Mitte 2027**  
**Energieeffizienz KfW 40 QNG; KfW zinsgünstiges Darlehen bis 150.000€ möglich.**

**Zusätzlich für Kapitalanleger:**  
**Sonder AfA KfW 40 QNG,**  
**Degressive AfA**

**Beim Betreten dieses charmanten Apartments mit einer Wohnfläche von 79,21 m<sup>2</sup> werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich, der durch seine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Wohnbereich bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke, während der Essbereich harmonisch integriert ist und zu geselligen Abenden einlädt.**

**Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Küche, die sie mit modernen Einbauten und hochwertigen Geräten nach ihren Wünschen ausstatten können. Die funktionale Gestaltung ermöglicht effizientes Arbeiten und bietet ausreichend Stauraum für alle Küchenutensilien.**

**Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die Terrasse, die zusätzlichen Raum im Freien bietet. Hier können Sie den Tag bei einem Frühstück im Freien beginnen oder den Abend entspannt ausklingen lassen. Der Balkon bietet einen angenehmen Blick ins Grüne und schafft eine Verbindung zur Natur.**

**Das Schlafzimmer ist direkt aus dem Wohnbereich erreichbar und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Es ist großzügig geschnitten und bietet Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Die Fenster sorgen auch hier für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre.**

**Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche, die zum Entspannen einlädt. Hochwertige Armaturen und stilvolle Fliesen unterstreichen den zeitgemäßen Charakter des Raumes mit zusätzlichem Waschmaschinenanschluss.**

**Dieses Apartment bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die sowohl Singles als auch Paare anspricht. Mit einem Kaufpreis von 784.170 € stellt es eine attraktive Investition in eine zentrale und begehrte Lage dar.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

- **höchster deutscher Energie- und Baustandard**
- **Gebäude erfüllt Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 40 NH/EE QNG**
- **begrüntes Dach zur Wärmedämmung und Biodiversität, incl. PV-Anlage**
- **hochwertige Materialien**
- **vollständige Barrierefreiheit in allen Hauptbereichen**
- **moderne sanitäre und elektrische Ausstattung mit Fokus auf Komfort und Energieeinsparung**
- **Balkon barrierefrei**
- **Bodenbeläge; Parkett und Fliesen**
- **3-fach verglaste Fenster**

### SANITÄR

- **bodengleiche Dusche**
- **wassersparendes WC**
- **moderne Ausstattung**

### Lüftung/Elektro

- **dezentrale Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung**
- **zahlreiche Strom-, Internet- und TV-Anschlüsse, Video Gegensprechanlage**

### DIVERSES

- **Fahrradabstellflächen für 65 Fahrräder einschließlich Abstellflächen für Lastenfahrräder**
- **Zwei Car-Sharing-Fahrzeuge und zwei Lastenfahrräder stehen den Bewohnern zur Verfügung**
- **Begrenzte Anzahl an PKW Stellplätzen für eine ruhigere und grünere Umgebung**
- **24 Tiefgaragenstellplätze, darunter zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderung**
- **Spielplatz**
- **Fahrradservice**
- **und vieles mehr**

## Sonstiges

**Dieses charmante Apartment bietet auf ca. 79,2 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern und einem einladenden Balkon. Es befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in München-Lochhausen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einer Bahnstation in kurzer Entfernung. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt ebenfalls schnell erreichbar.**

**In der Umgebung finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern. Ein Supermarkt ist nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können. Für die Freizeitgestaltung stehen Ihnen diverse Sportstätten zur Verfügung, die ebenfalls schnell erreichbar sind. Die Nähe zu einem Restaurant sorgt dafür, dass kulinarische Genüsse nicht zu kurz kommen.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*Der Flughafen München ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.*

*Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.*

*Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.*

*Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.*

*Vorläufiger Energieausweis liegt zur Besichtigung*

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.*

*Bei Ihrer Anfrage geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de).*

*Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.*

*Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

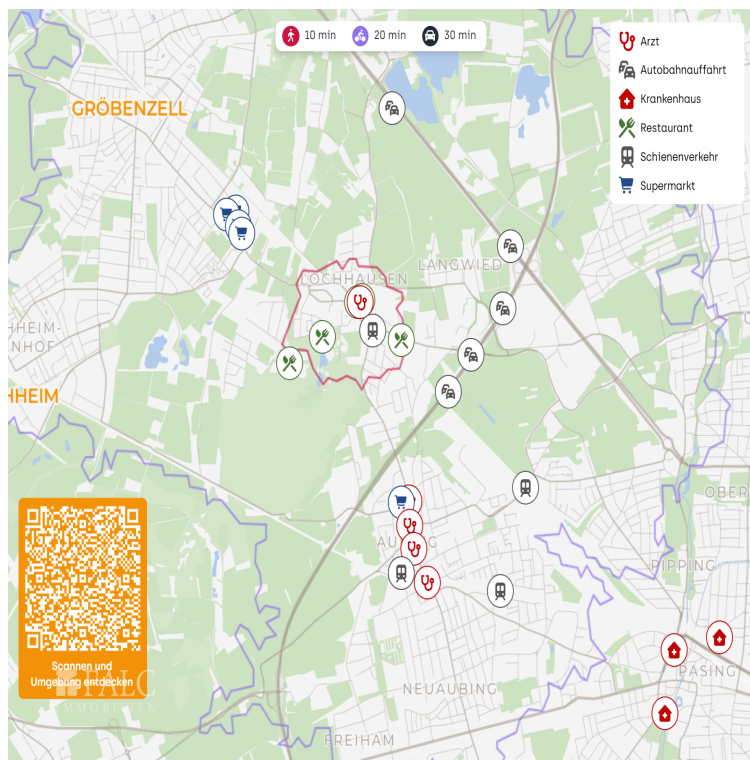
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)