



Immo-Makler-Schwarz e.K.  
(AG München, HRA 89088)  
Nockherstr. 3, 81541 München  
immo-schwarz@t-online.de

## „3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Stadt, Land und Natur



Im Uhrzeigersinn von links oben: St. Michael / „Deutsche Eiche“ / Aubinger Lohe / Ansicht Südwest

### Vorfreude auf

Alles was für Familien wichtig ist, haben Sie in der Nähe.

Wohnen Sie in einem vom Architekten konzipierten Stadthaus mit vielen durchdachten Details.

Der Preis ist ein Inklusivpreis: Hausanschlüsse, Außenanlagen und die hochwertige Ausstattung sind bereits enthalten!

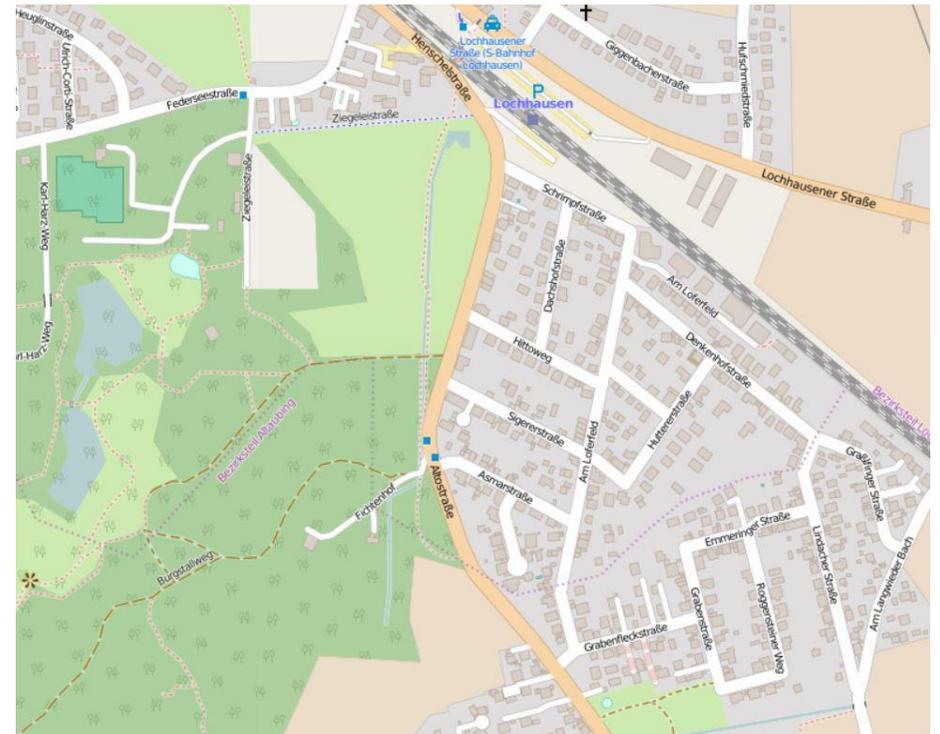
### Ihr neues Zuhause

- Absolut kein Autoverkehr, da eigene Zufahrtsstraße
- Kindergarten und Grundschule in der Nähe
- 5 Min. mit der S-Bahn nach Pasing, 20 Min. zum Hauptbahnhof
- Gesunde Ziegelbauweise
- Bezugsfertig voraussichtlich Ende 2016
- Real geteilte Grundstücke
- **Keine Käuferprovision**

**„3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Lage und Umfeld**

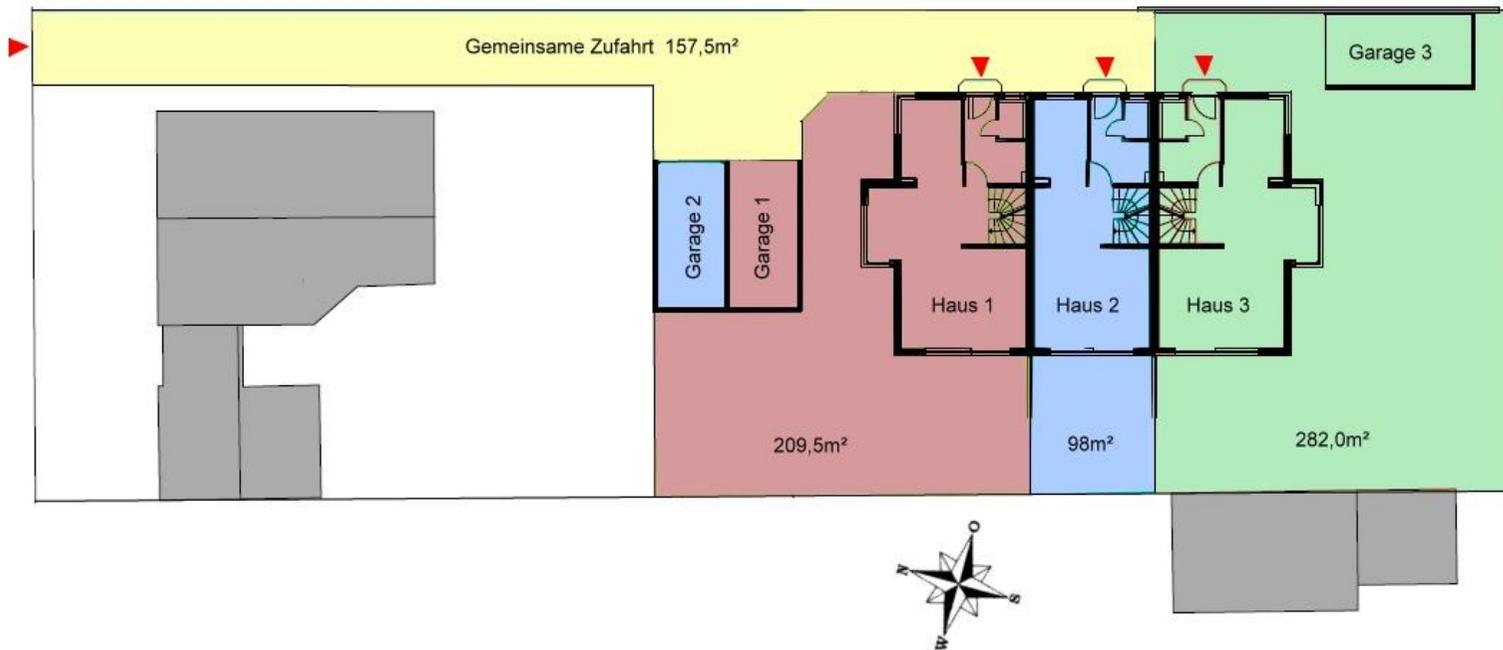
Das Grundstück befindet sich in einer Anliegerstraße in zweiter Reihe in 81249 München-Lochhausen.

- **Einkaufen**  
[Metzgerei Zimmermann](#) 10 Min. 🚶  
[REWE Aubing](#) 3 Min. 🚗  
[Lidl Aubing](#) 6 Min. 🚗  
[Pasing Arcaden](#) 20 Min. 🚆
- **Freizeit**  
[Aubinger Lohe](#) 10 Min. 🚶  
[Sportverein Lochhausen](#) 6 Min. 🚲  
[Langwieder See](#) 12 Min. 🚗  
[Lußsee](#) 25 Min. 🚲  
[Kino \(Gröbenzell\)](#) 15 Min. 🚲
- **Kulinarisch**  
[Deutsche Eiche](#) 6 Min. 🚗  
[Bienenheim](#) 6 Min. 🚲  
[Aubinger Einkehr](#) 10 Min. 🚗
- **Kinder**  
[Kindergarten Lochhausen](#) 13 Min. 🚶  
[Grundschule Lochhausen](#) 8 Min. 🚲  
[Gymnasium \(Pasing\)](#) 30 Min. 🚆
- **MVV Elektronischer Fahrplan**

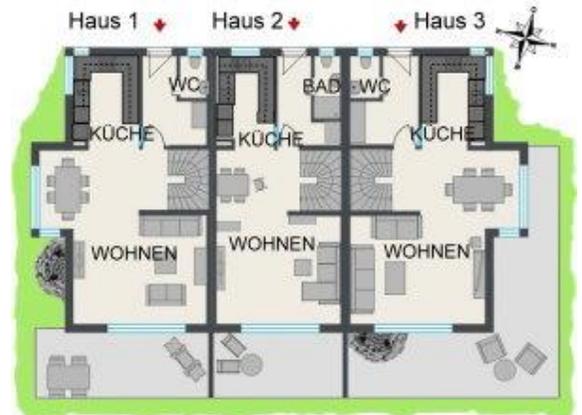


Im Uhrzeigersinn von links oben: Die Nachbarschaft / Nachbarschaft / Grundstück nach Süden / Stadtplan / S-Bahnhof Lochhausen / Aubinger Lohe

**„3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Grundstücksteilung**



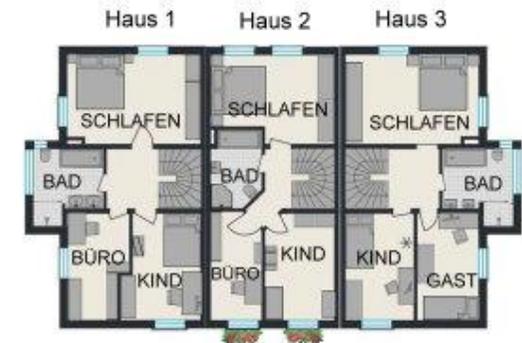
**„3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Erdgeschoss mit viel Platz**



Haus	1	2	3
Diele	5,30 m <sup>2</sup>	5,74 m <sup>2</sup>	6,27 m <sup>2</sup>
Wohnen	32,77 m <sup>2</sup>	26,12 m <sup>2</sup>	32,77 m <sup>2</sup>
Terrasse	25,76 m <sup>2</sup>	21,23 m <sup>2</sup>	28,54 m <sup>2</sup>
Kochen	8,27 m <sup>2</sup>	7,75 m <sup>2</sup>	8,27 m <sup>2</sup>
WC	2,49 m <sup>2</sup>	1,55 m <sup>2</sup>	1,68 m <sup>2</sup>

Illustrationen nicht maßstäblich, Vertragsgegenstand sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Baubeschreibung und Architektenplänen

# „3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Obergeschoss Varianten



Haus	1	2	3
Diele	4,48 m <sup>2</sup>	2,97 m <sup>2</sup>	4,48 m <sup>2</sup>
Kind	10,04 m <sup>2</sup>	10,06 m <sup>2</sup>	10,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,73 m <sup>2</sup>	13,94 m <sup>2</sup>	15,73 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	9,05 m <sup>2</sup>	7,32 m <sup>2</sup>	9,03 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>	5,14 m <sup>2</sup>	6,65 m <sup>2</sup>

Illustrationen nicht maßstäblich, Vertragsgegenstand sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Baubeschreibung und Architektenplänen

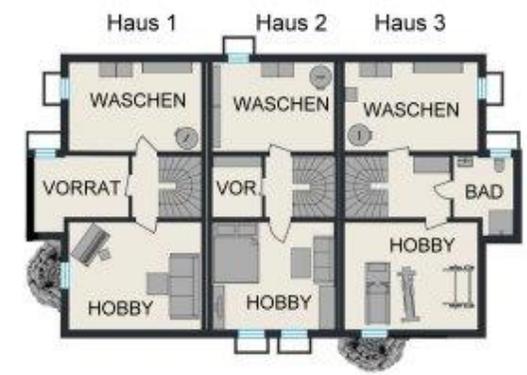
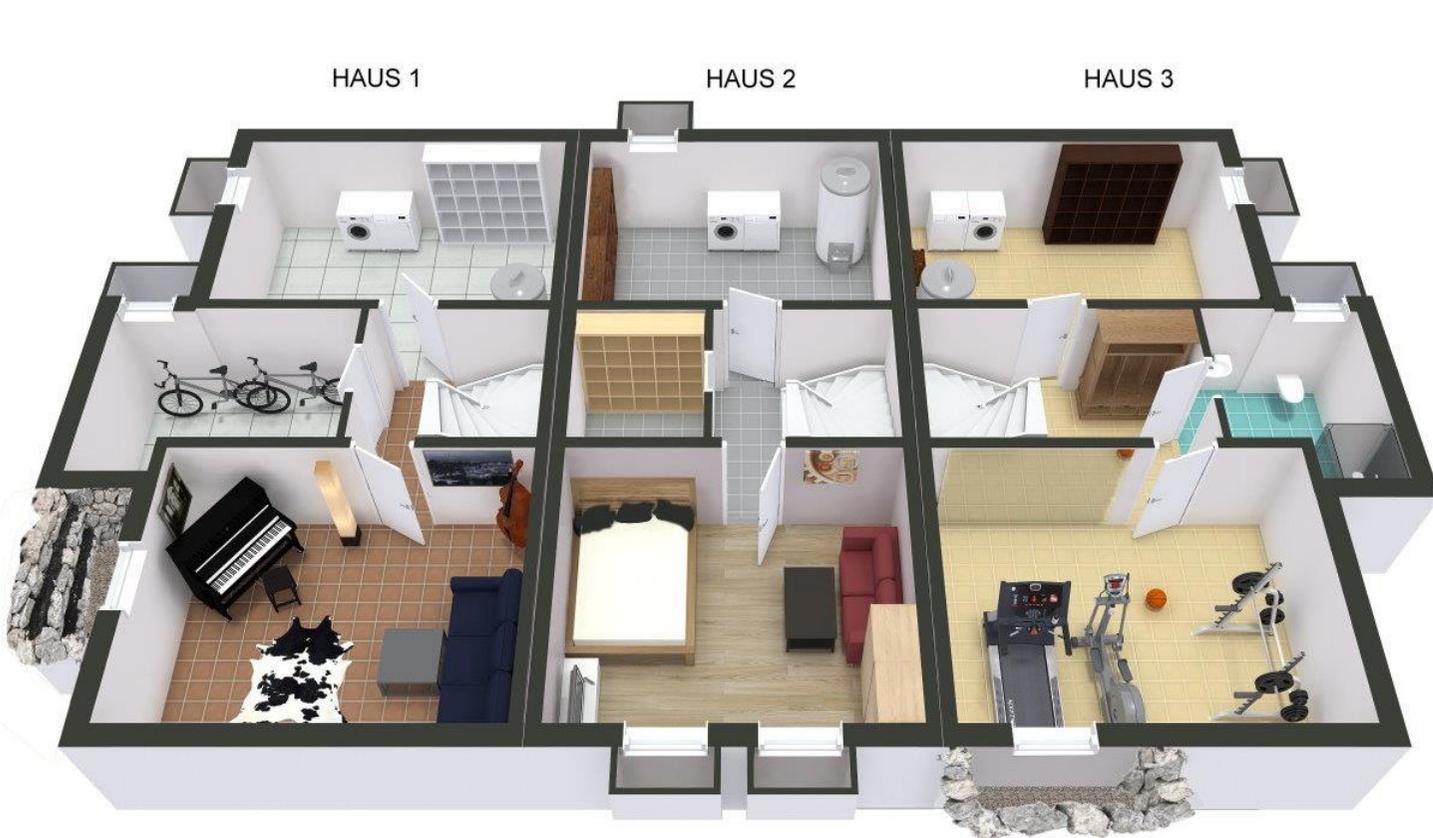
# „3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Dachgeschoss als Studio



Haus	1	2	3
Wohnfläche	13,22 m <sup>2</sup>	12,77 m <sup>2</sup>	13,22 m <sup>2</sup>
Grundfläche	28,23 m <sup>2</sup>	25,66 m <sup>2</sup>	28,23 m <sup>2</sup>

Illustrationen nicht maßstäblich, Vertragsgegenstand sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Baubeschreibung und Architektenplänen

**„3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Keller mit Hobbyraum**



Haus	1	2	3
Diele	3,47 m <sup>2</sup>	3,49 m <sup>2</sup>	7,64 m <sup>2</sup>
Hobby	19,44 m <sup>2</sup>	18,18 m <sup>2</sup>	19,44 m <sup>2</sup>
Bad	-	-	4,08 m <sup>2</sup>
Vorräte	8,55 m <sup>2</sup>	4,30 m <sup>2</sup>	-
Waschen	16,13 m <sup>2</sup>	15,08 m <sup>2</sup>	16,13 m <sup>2</sup>

**Gezeigte Sonderausstattung:**  
 Zusätzliches Bad (Haus 3)

Illustrationen nicht maßstäblich, Vertragsgegenstand sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Baubeschreibung und Architektenplänen

## „3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Qualität und Ausstattung



Bauherr ist „Das Haus mit Pfiff“, Kreuzwiesenstr. 9, 82065 Baierbrunn, ein mittelständischer Bauträger mit langjähriger Erfahrung im Hausbau. Viele Referenzobjekte im Raum München sind vorhanden. Der Geschäftsführer ist gleichzeitig Architekt und leitet den Bau selbst. Die Unterschiede bei Planung und Ausführung sind nicht nur für Fachleute sichtbar!

Bauherr:



### Hier einige wichtige Punkte aus der Baubeschreibung:

- Keller als sogenannte „weiße Wanne“
- Alle Wände aus Ziegel, außen mit zusätzlichem Vollwärmeschutz
- Innenanstrich mit Silikatfarbe
- Fußbodenheizung im EG, OG, DG und Hobbyraum
- Modernste Grundwasserwärmepumpe mit großem Speicher
- Fenster und Fenstertüren 3-fach verglast mit elektrischen Vorsatzrollläden (außer KG und Gäste-WC), Fensterbänke aus Marmor
- Elegante, weiß beschichtete Innentüren mit gerundeten Kanten (wahlweise in Holzoptik), moderne Alu- oder Edelstahlrücken
- Hochwertige Eingangstür aus Holz (weiße Optik)
- Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss vollflächig verklebter Eiche-Parkettboden
- Bäder und WC mit hochwertigen Fliesen. Diele im EG, Küche und der gesamte Keller mit Fliesenboden
- Computernetzwerkkabel an 4 Punkten
- SAT-Anlage mit Anschlüssen in 4 Räumen
- Die Außenanlagen mit Terrassen, Zuwegungen und Zäune, sowie die Hausanschlusskosten sind im Kaufpreis enthalten
- Soweit technisch und zeitlich möglich, berücksichtigen wir gerne Ihre Sonderwünsche
- Gegen Aufpreis: Dusche im Gäste-WC (EG), Duschbad im Keller (nur Haus 1 und 3), Außenkamin ab EG zum Anschluss eines Kamin- oder Kachelofens

Im Uhrzeigersinn von links oben, Beispiele aus Referenzobjekten: Rohbau / Hobbyraum mit Lichtgraben / Fußbodenheizung / Handtuchwärmer / Parkettboden / Innentreppe Buche

**„3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Angebotsübersicht**



Im Uhrzeigersinn von links oben: Ansicht Nordwest / Glück / Grundstück mit Altbestand (wird abgebrochen)

	Kaufpreis	Wohnfläche	Nutzfläche	Grund
Haus 1	<b>Verkauft!</b>	130,6 m <sup>2</sup>	52,6 m <sup>2</sup>	262,0 m <sup>2</sup>
Haus 2	<b>Verkauft!</b>	115,8 m <sup>2</sup>	43,7 m <sup>2</sup>	150,5 m <sup>2</sup>
Haus 3	<b>Verkauft!</b>	135,9 m <sup>2</sup>	48,1 m <sup>2</sup>	334,5 m <sup>2</sup>

- Garage** 14.700,- mit begrüntem Dach und elektrischem Tor
- Teilung/Anschlüsse** Die Vermessungskosten für die Grundstücksteilung und die Anschlusskosten für Wasser, Kanal und Strom sind enthalten.
- Abbruch** Der Abriss der Altgebäude ist im Kaufpreis enthalten
- Energiebedarf** Der Energieausweis ist in Bearbeitung!
- Allgemein** **Der Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei!**

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in Raten gemäß Baufortschritt. Bei der angegebenen Wohnfläche wurde der Hobbyraum nebst Kellerdiele, die Dachschrägen zwischen 1,0m und 2,0m sowie die Terrasse zu 1/2 berücksichtigt. In der Angabe der Grundstücksgröße ist die Zufahrt je zu 1/3 eingerechnet.

Die hier gezeigten Illustrationen dienen nur zur Veranschaulichung. Die fertigen Häuser können davon abweichen. Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebotes. **Gerne erhalten Sie die vermaßten Grundrisse und die Baubeschreibung.**

**Besichtigen** Diese Beschreibung ist kein Ersatz für eine Besichtigung und ein persönliches Gespräch am Grundstück. **Bitte melden Sie sich!**

**Objektvideo**



Den QR-Code links mit „QR Code Scanner App“ oder „Barcode Scanner“ einlesen. Bildergalerie und Objektvideo für Smartphone/Tablet PC sind hier zu finden.

**Stand** 16. Februar 2016

## „3 Häuser mit Pfiff“ in München-Lochhausen: Die finanzielle Seite



Beispiele	Haus 1	Haus 2	Haus 3	
Kaufpreis:	<b>Verkauft!</b>	<b>Verkauft!</b>	<b>Verkauft!</b>	Haus + Garage
Grunderwerbsteuer:				(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:				(ca. 2,0 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:				(fällt für den Käufer nicht an)
<b>Gesamtaufwand:</b>				
Eigenkapital:				(Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich!)
Bankdarlehen:				
<b>Jährlicher und monatlicher Aufwand:</b>				
Jährliche Zinsen:	9.405 €	8.085 €	10.560 €	(Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,65 %, eff. 1,66 % , gem. PangV.)
Tilgung:	5.700 €	4.900 €	6.400 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten (geschätzt)	3.600 €	3.600 €	3.600 €	(Strom, Wasser, Kanal, Abfall, Versicherung, Grundsteuer etc.)
Jährlicher Aufwand	18.705 €	16.585 €	20.560 €	
<b>Monatlicher Aufwand:</b>	<b>1.559 €</b>	<b>1.382 €</b>	<b>1.713 €</b>	<b>(inkl. Nebenkosten)</b>



Bitte beachten Sie, dass diese Berechnungen Musterbeispiele sind. Eine detaillierte, auf Ihre Verhältnisse abgestimmte Betrachtung erstellen wir gerne. Zinskonditionen können sich jederzeit ändern. **Nähere Auskünfte erteilt: Herr Robert Flohr, Baufinanzierungsexperte bei Wüstenrot, Augsburg Str. 25, 82194 Gröbenzell (Telefon: 08142-46950)**

Im Uhrzeigersinn von links oben: Wohnzimmer / Schlafzimmer / Dachgeschoss / Hobbyraum / Küche / Kinderzimmer



*Ihre Immobilie ist für uns "das Größte"*



Immo-Makler-Schwarz e.K.  
Nockherstr. 3, 81541 München  
Immo-schwarz@t-online.de

### IHRE IMMOBILIE

ist für uns „das Größte“. Egal ob es sich um ein 1-Zimmer Apartment oder ein exklusives Haus handelt. Jede Immobilie wird mit dem gleichen Einsatz und der gleichen Sorgfalt vermarktet.

### KÖNNEN SICH ALLE IRREN?

Über 90% unserer Käufer und Verkäufer würden uns weiter empfehlen und tun dies auch. Und das sind bereits mehrere Hundert. An dieser Stelle ein großes Dankeschön! Referenzen finden Sie auf unserer Homepage.



### RICHTIG GERECHNET?

Jede Immobilie ist ein Unikat. Der Preis ist abhängig von Lage, Zustand, Alter, Ausstattung, Energiewert, Modernisierungsaufwand, den monatlichen Nebenkosten und der momentanen Marktlage.

Dennoch ermitteln viele Verkäufer den Wert Ihrer Immobilie durch „Hörensagen aus der Nachbarschaft“.

### GRATIS WERTERMITTLUNG

- Kostenlos und unverbindlich für Sie, aber mit aller Sorgfalt
- Für ein Haus oder eine Wohnung
- Wie hoch der Erlös sein wird
- Wie lange der Verkauf dauert
- Wie die derzeitige Marktlage ist

Wer mit dem falschen Angebotspreis startet, verschenkt entweder bares Geld oder erzielt nach zu langer Verkaufsdauer einen schlechteren Preis weil das Objekt „totgeworfen“ wurde.

Wenn Sie wollen, können Sie sich jetzt zurück lehnen, denn wir kümmern uns um alles. Von den Verkaufsunterlagen, über die Besichtigungstermine bis zum Notartermin und der Übergabe an den Käufer.



### EINEN HAKEN

... hat die Sache doch bestimmt? **Leider ja.**  
Der Service ist nur in München und Umland erhältlich.

### REFERENZEN



## Immo-Makler-Schwarz e. K.

### GIBT ES EINEN MAKLER?

- Der sich für Sie und Ihre Immobilie einsetzt, als ob es seine eigene wäre?
- Der sich von „schwierigen“ Immobilien (vermietet, laute Lage, schlechter Zustand...) nicht abschrecken lässt?
- Der keinen Aufwand scheut, Immobilien professionell in Bild, Wort und Film zu präsentieren?
- Der nicht gleich aufgibt und dessen einzige Empfehlung an den Verkäufer ist, den Preis zu reduzieren?
- Den Sie nahezu alles fragen können? Der geduldig und zuvorkommend ist?

### DIE ANTWORT IST „JA“



„Ich werde alles daran setzen, dass auch Sie zu meinen zufriedenen Kunden gehören. Ich freue mich bereits darauf, Sie und Ihre Immobilie kennen zu lernen!“ (Roger Schwarz)



### HOHE ANSPRÜCHE

Multimedia, Objektvideos, Profifotos, modern möblierte Grundrisse in 3-D, mobiler Zugriff auf Immobilienangebote im Internet, Informationen in sozialen Netzwerken. Die Erwartungen der Interessenten sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Wenn Sie einen Makler mit dem Verkauf Ihrer Immobilie beauftragen sollte der sich mit den modernen Medien auskennen.

### 3-D GRUNDRISS PRÄSENTATION



### OBJEKTVIDEOS IN HD

„Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte“ und ein Video sagt mehr als 100 Bilder ...

Deshalb ist die Produktion eines professionellen Objektvideos in HD fester Bestandteil der Angebotspräsentation.



Die Länge des Videos ist bei Wohnungen ca. 2 Minuten, bei Häusern 3-4 Minuten.

Die Videos werden mehrere hundert Male angeschaut, dies erspart nicht zuletzt dem Eigentümer viele unnötige Besichtigungen.



Den Kanal finden Sie unter [ImmoMaklerSchwarz](https://www.youtube.com/ImmoMaklerSchwarz)

### 30 PUNKTE V.I.P. SERVICE

Mehr zum 30-Punkte-Verkäufer-Immobilien-Profi-Service finden Sie unter <http://www.immo-makler-schwarz.de/> oder Sie scannen den Code rechts.

