

# Exposé

## Reihenhaus in München

**Ihr Wohnglück, elegant und modern Ausgestattet**



Objekt-Nr. **OM-319496**

**Reihenhaus**

Verkauf: **968.000 €**

Ansprechpartner:  
Bavaria Bau & Boden GmbH

Eversbuschstr. 178 b  
80999 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolle, klassisch und moderne Reihenhäuser mit viel Tageslicht und direkter Nähe zum Grünen.

Sie können das hier inserierte Mittelhaus mit Süd-Garten kaufen oder ebenso das die Reiheneckhäuser mit Süd-Ost oder Süd-West Garten. Schreiben Sie uns bei Interesse und wir lassen Ihnen gerne weitere Unterlagen zukommen.

- Wohnflächen zwischen ca. 133 und ca. 135 qm; 4 Zimmer und zwei exklusive Bäder pro Haus.
- Grundstücksfläche zwischen 118 und 305 qm.
- Massive Ziegelbauweise
- Große, helle Wohn-Ess-Bereiche mit offenen Küchen.
- Sonnige Terrasse mit Südausrichtung
- Große Untergeschosse mit Hobby- und Hauswirtschaftsraum
- Alle Stellplätze vorbereitet für Wallbox zum Laden eines E-Autos
- Ausstattung und Elektroinstallation frei nach Ihren Wünschen anpassbar

## Ausstattung

Die Raumaufteilung und die Ausstattung sind konsequente Fortsetzungen der stilvollen Fassadengestaltung. Eine solide Bauweise und die qualitativ hochwertige Verarbeitung stehen für ein exklusives Wohnambiente.

- massive Ziegelbauweise
- Energieeffizienz 55 mit Wärmepumpe und dezentraler Wohnraumlüftung (mit Wärmerückgewinnung)
- Wohnräume mit Eichenparkett oder modernen Feinsteinfliesen
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, auch im Hobbyraum
- privater Garten und sonnige Terrassen
- elektrische Rollläden
- hochwertige Sanitärobjekte
- Bäder mit bodengleichen Duschen
- elektrischer Handtuchheizkörper
- moderne weiße Innentüren
- auf Wunsch kann die Elektro Installation für Smart-Home Steuerung ausgeführt werden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Aktuell in der Planung.

Baubeginn ca. Frühjahr 2025, Fertigstellung bis Mitte 2026.

Die Bavaria Bau & Boden GmbH entwickelt und realisiert seit über 25 Jahren Wohnräume mit individuellem Charakter. Mit uns haben Sie einen verlässlichen Partner mit langjähriger Erfahrung zur Seite, der auf Ihre Wünsche eingeht.

## **Lage**

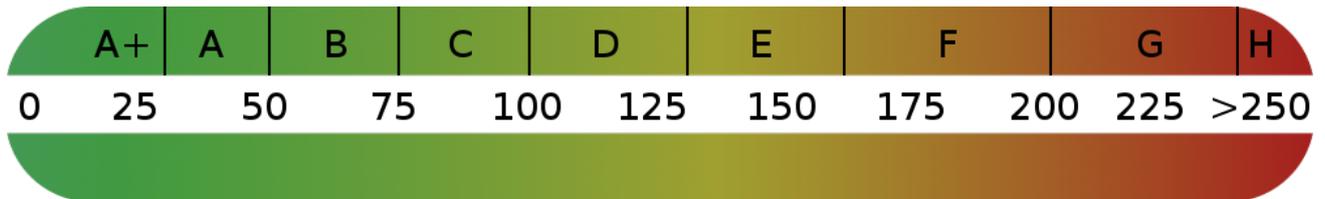
Untermenzing besticht durch die ausgewogene Kombination aus Nähe zum Grünen und guter Anbindung sowohl aus der Stadt hinaus wie auch hinein. Direkt an der Würm gelegen, kann von ihrem neuen Zuhause eine Fahrradtour am Wasser entlang über Pasing bis zum Starnberger See unternommen werden. Der Langwieder- wie Lußsee sind unmittelbar, nur 15 Minuten mit dem Rad entfernt. Zur A99 sind es nur 5 Fahrminuten und diverse Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Lidl, Aldi, DM, Apotheke, etc) sind in Fußnähe. Zudem liegen Kindergärten wie Grundschule, Realschule und Gymnasium im nahen Umfeld.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht Süd/Ost

# Exposé - Galerie



Hausansicht Süd/West



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Erdgeschoss

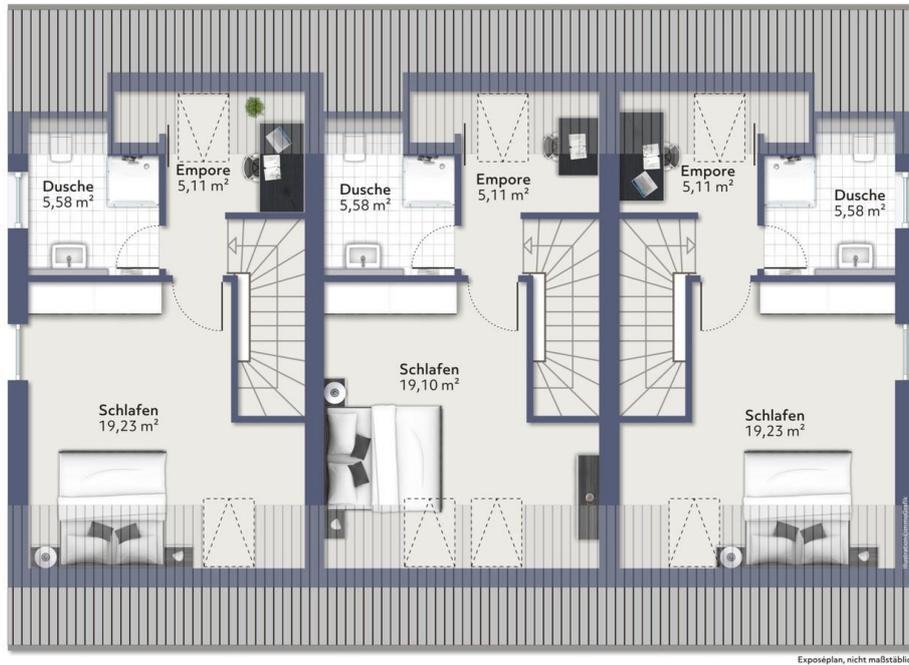
Obergeschoss



Obergeschoss

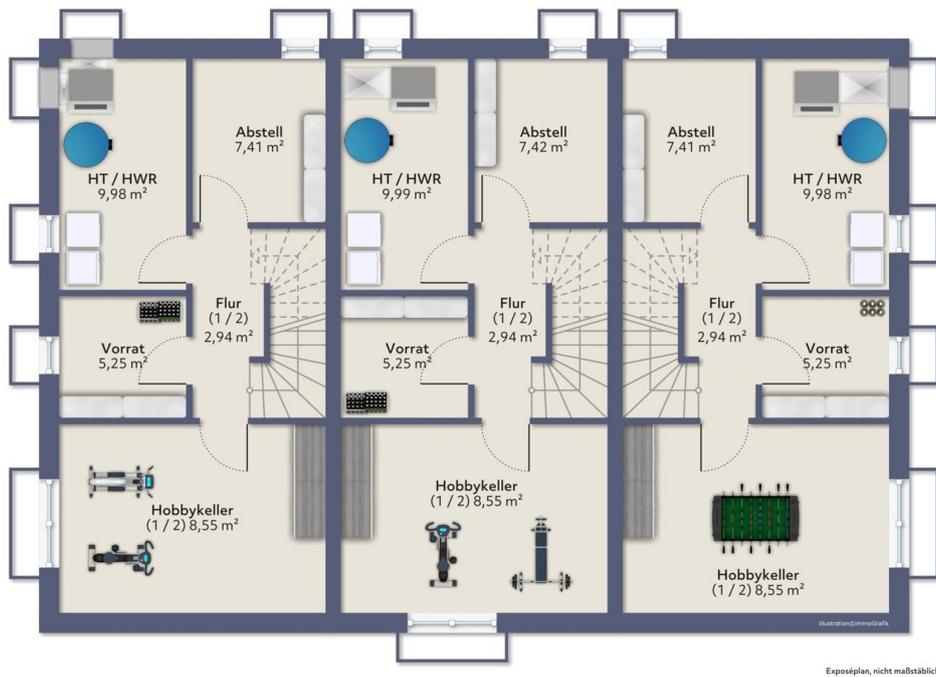
# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



## Dachgeschoss

### 3 Reihenhäuser mit jeweils 4 Stockwerken



## Keller

# Exposé - Anhänge

1.

Eversbuschstr. 178

## Elegant und modern, drei Reihenhäuser für Ihr Eigenheim im Grünen



*Vorläufige Adresse: Eversbuschstr. 178, 80999 München, Allach-Untermenzing*

<b>Wohnfläche</b>	ca. 133-135 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 22 - 37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4
<b>Grundstücksgröße</b>	113 - 305 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2025



**KONTAKT: JOHANN LINDNER, TELEFON: 0177 7542131, E-MAIL: KONTAKT@BAV-BAU.DE**



Gartenansicht (Süd-Ost)



Garten Ansicht (Süd-West)



Wohnzimmer Ansicht Haus 1



Wohnzimmer Ansicht Haus 1



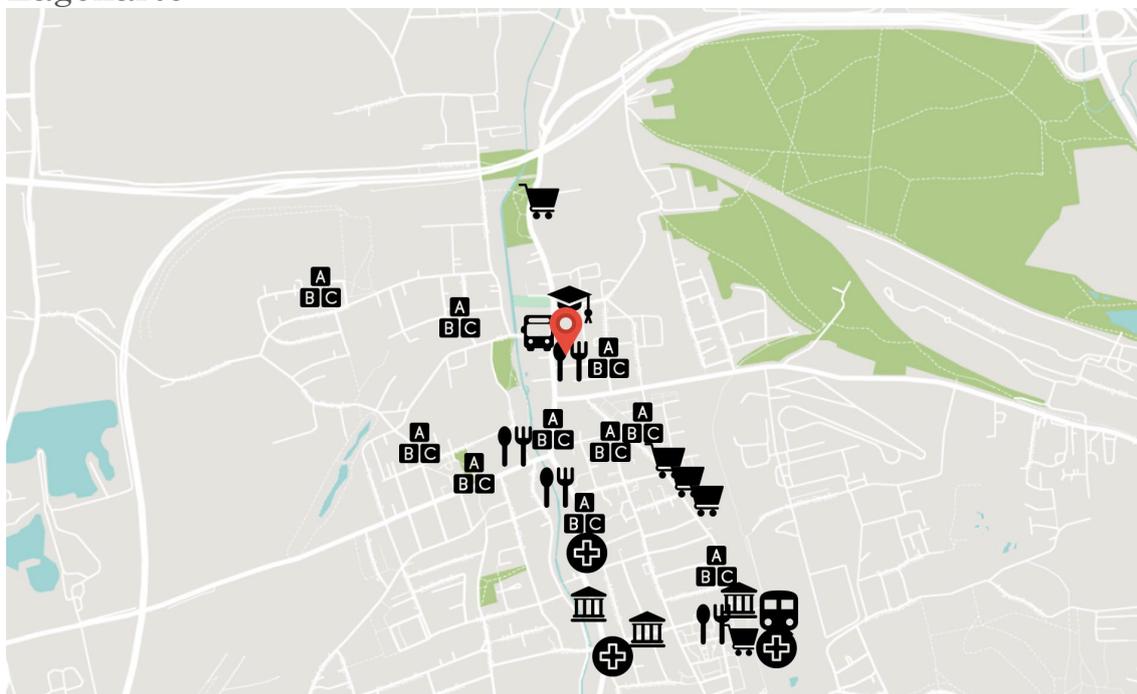
Küche Ansicht Haus 1



Schlafzimmer Ansicht Haus 2

# Lage

## Lagekarte



	Supermarkt		Schule
	Restaurant		Kindergarten
	Apotheke		S-Bahn
	Bank		Bus Haltestelle

## Lagebeschreibung

Allach-Untermenzing besticht durch die ausgewogene Kombination aus Nähe zum Grünen und guter Anbindung sowohl aus der Stadt hinaus wie auch hinein. Direkt an der Würm gelegen, kann von ihrem neuen Zuhause eine Fahrradtour am Wasser entlang über Pasing bis zum Starnberger See unternommen werden. Der Langwiederwie Lußsee sind unmittelbar, nur 15 Minuten mit dem Rad entfernt. Zur A99 sind es nur 5 Fahrminuten und diverse Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Lidl, Aldi, DM, Apotheke, etc) sind in Fußnähe. Zudem liegen Kindergärten wie Grundschule, Realschule und Gymnasium im nahen Umfeld.

## Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	500 m
<b>Schule</b>	50 m
<b>Kindergarten/KiTa</b>	50 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	ca. 1km
<b>Bushaltestelle</b>	50 m
<b>Bahnhof</b>	ca. 1km
<b>Autobahn</b>	ca. 3 km
<b>Badesee</b>	ca. 4 km



In einem behaglichen Zuhause können wir uns sicher und geborgen fühlen. Mutig neue Pläne schmieden, aufbrechen und die Welt erkunden. Ein hochwertiges Haus lässt uns Flügel wachsen.

Intelligent platziert auf einen sonnigen Grundstück im familienfreundlichen Allach-Untermenzing spielt das eindrucksvolle Reihenhaus all seine Vorzüge aus:  
 viel Platz auf rund 135 qm Wohnfläche und vier Ebenen, zauberhafte Terrassen im Garten sowie lichtdurchflutete und schnörkellose Architektur, die rundum begeistert.



Zuhause wird hier neu gedacht – für Menschen, die nachhaltig in die Zukunft investieren möchten. Die Tageslichtverwöhnten Wohnräume lassen keine Wünsche offen. Der knapp 40 qm große Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche wird zum Zentrum des Familienlebens.

Einen Stock höher befindet sich der komfortable Privatrakt mit zwei hellen Schlafzimmern für Eltern, Kinder oder Gäste. Das traumhafte Badezimmer verspricht mit bodengleicher Dusche, Wanne und edlem Markensanitär echte Wellness-Wonnen.



Unsere Planung sieht hohe Flexibilität im Innenausbau vor. Hier haben Sie viele Möglichkeiten die Ausstattung Ihres neuen Zuhauses zu gestalten und Ihre Wünsche einfließen zu lassen. Wir arbeiten mit namhaften Herstellern zusammen, die sehr hohe Qualitätsansprüche mitbringen. Dabei ist Ihre Zufriedenheit unser höchster Anspruch. Darüber hinaus sind Ihren Wünschen keine Grenzen gesetzt



Die hochwertige Verarbeitungsweise, attraktive Bäder mit Sanitärgegenständen von Duravit oder Laufen und Armaturen von Grohe, schaffen eine stilvolle Wohlfühlatmosphäre. Ob klassisch weiß, oder modern schwarz, bei uns haben Sie die volle Flexibilität Ihren eigenen Traum sich zu erfüllen.



Ebenso bei den Böden, entscheiden Sie selbst, ob Sie edle Fliesen aus Feinstein oder klassischen Eichen Parkett sich im Wohnbereich wünschen

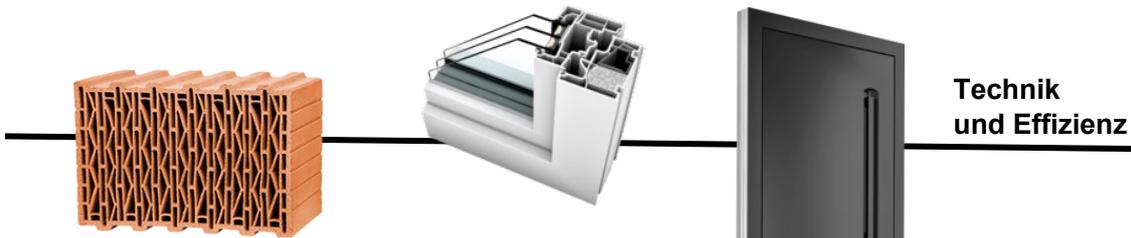




Auch bei der Elektroinstallation haben Sie freie Wahl, welches Schalter Programm Ihren Vorstellungen entspricht. Genauso können Sie bis zum Beginn des Rohbaus Lampenauslässe und Steckdosen Anzahl nach Ihren Bedürfnissen mit unserem Planer noch ändern.

Auf Wunsch bereiten wir gerne alle Anschlüsse für eine Smart Home Steuerung per KNX vor.

Alle unsere Häuser erfüllen die jeweils neuesten Anforderungen an energieeffizientes Bauen, um den Energiebedarf des Hauses zu reduzieren und die Umwelt zu schonen. Qualität, die sich auszahlt, für die Umwelt und Ihr Bankkonto.



Die Häuser werden in massiver Bauweise gebaut, mit sinnvoller Kombination von 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung, speziellen Mauerwerk, das keine Außendämmung benötigt um dem KfW-Effizienzhaus Standard zu entsprechen, einem Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und einbruchhemmende Hauseingangstüren

# Baubeschreibung

---

Diese eleganten, modernen Reihenhäuser liegen unmittelbar an der Würm und im grünen Ortsteil von München, Allach-Untermenzing. Badeseen wie der Langwieder-, Luß- oder Waldschweigsee liegen in wenigen Fahrrad-Minuten in der näheren Umgebung.

Die Reihenhäuser werden als Niedrigstenergie-Effizienzhäuser der besten Einstufungsklasse A+ (Endenergiebedarf  $\leq 30 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ ) erbaut. Dies umfasst spezielle Ziegel mit hohen Wärmedämmeigenschaften, 3-Scheiben Isolierverglasung sowie eine hochwertige, einbruchhemmende Eingangstür. Die Häuser umfassen ca. 133 – 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und haben Süden ausgerichtete Gärten. Die Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung wird durch eine hocheffiziente Wärmepumpe betrieben und mit einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, perfekt versteckt im Rollladenkasten, kombiniert.

Im Erdgeschoss befindet sich die offene Küche, das Gäste-WC sowie der Wohn- und Essbereich mit Ausgang zu dem idyllischen Garten. Im Garten schließt sich eine sichtgeschützte Terrasse mit perfekter Südausrichtung direkt an das Haus an. Flur, Gäste-WC und Küche sind hochwertig gefliest. Das Wohn- und Esszimmer verfügt neben den bodentiefen Fenstern über hochwertige großformatige (80x80 cm) Feinsteinzeug Fliesen. Auf Wunsch kann das gesamte Erdgeschoss aber ebenso komplett mit Landhausdielen oder dem Bodenbelag Ihrer Wahl ausgestattet werden.

Im Obergeschoss finden sich zwei Kinderzimmer mit ebenfalls bodentiefen Fenstern sowie ein komfortabel eingerichtetes Familienbad mit gefliester schwellenloser Dusche mit eingelassener Duschrinne und Edelstahl-Wanne. Sowohl das Waschbecken wie auch die Dusche und Badewanne erhalten Wandarmaturen (Unterputzkörper), für ein modernes und aufgeräumtes Design. Der Waschtisch wird von unserem italienischen Partner auf Maß angefertigt mit Eichenbrett, Keramik Aufsatzwaschbecken und mit einem hochwertigen und eleganten Unterbauschrank mit Schubladen ergänzt. Das Bad ist hell gefliest und der Flur sowie die beiden Kinderzimmer werden ebenfalls mit unserem hochwertigen Eichen-Parkett aus Landhausdielen verlegt.

Das Dachgeschoss ist wie geschaffen für die Eltern. Links neben dem Treppenaufgang befindet sich das eigene Bad mit schwellenloser, gefliester Dusche mit eingelassener Duschrinne. Das Elternschlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet und in der Empore ist zusätzlich Platz für Stauraum oder alternativ ein kleines Homeoffice.

Im Keller befindet sich der Technikraum, der die Wärmepumpe sowie den Waschmaschinenanschluss umfasst, sowie ein großer Raum für Vorräte und Abstellmöglichkeiten. Der Hobbyraum ist mit einem größeren Fenster versehen, sodass viel Tageslicht in den Raum dringen kann, der ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist.

Die Häuser verfügen über eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, was einen erheblichen Wohnkomfort verbunden mit geringen Heizkosten verspricht. Jedes Haus verfügt über seine eigene Luft-Wasser Wärmepumpe. Das trägt dem Gedanken von Umweltschutz und Nachhaltigkeit Rechnung. Alle Häuser erhalten eine eigene SAT-Anlage sowie Telefon- bzw. schnellen VDSL-Internetanschluss. Auf Wunsch kann anstelle der Satellitenanlage auch ein Kabelanschluss hergestellt werden.

Eine detaillierte Baubeschreibung mit Angabe über Materialpreisen sowie Hersteller und Modellangaben erhalten Sie auf Nachfrage gerne separat zu diesem Exposé.

# Erdgeschoss Grundriss

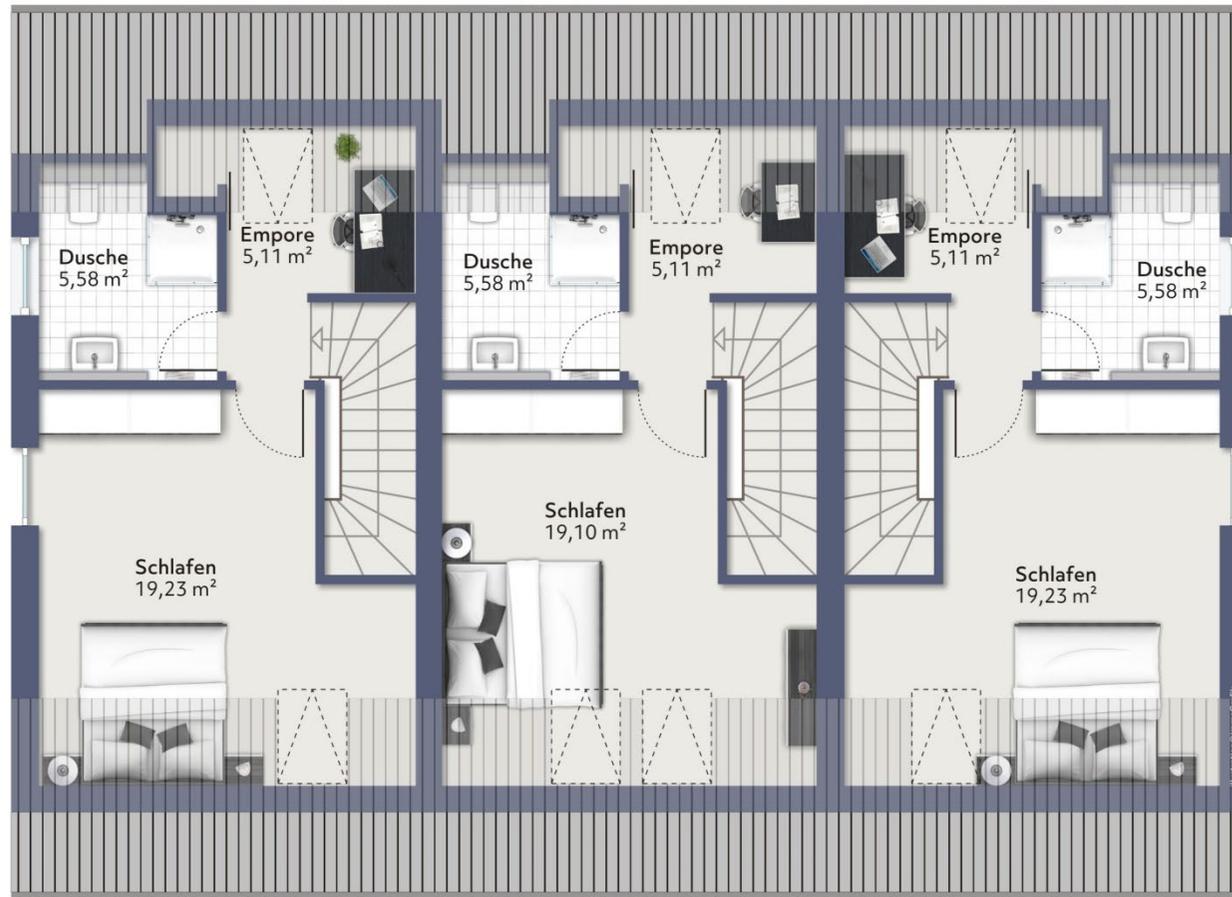
## Erdgeschoss



## Obergeschoss Grundriss

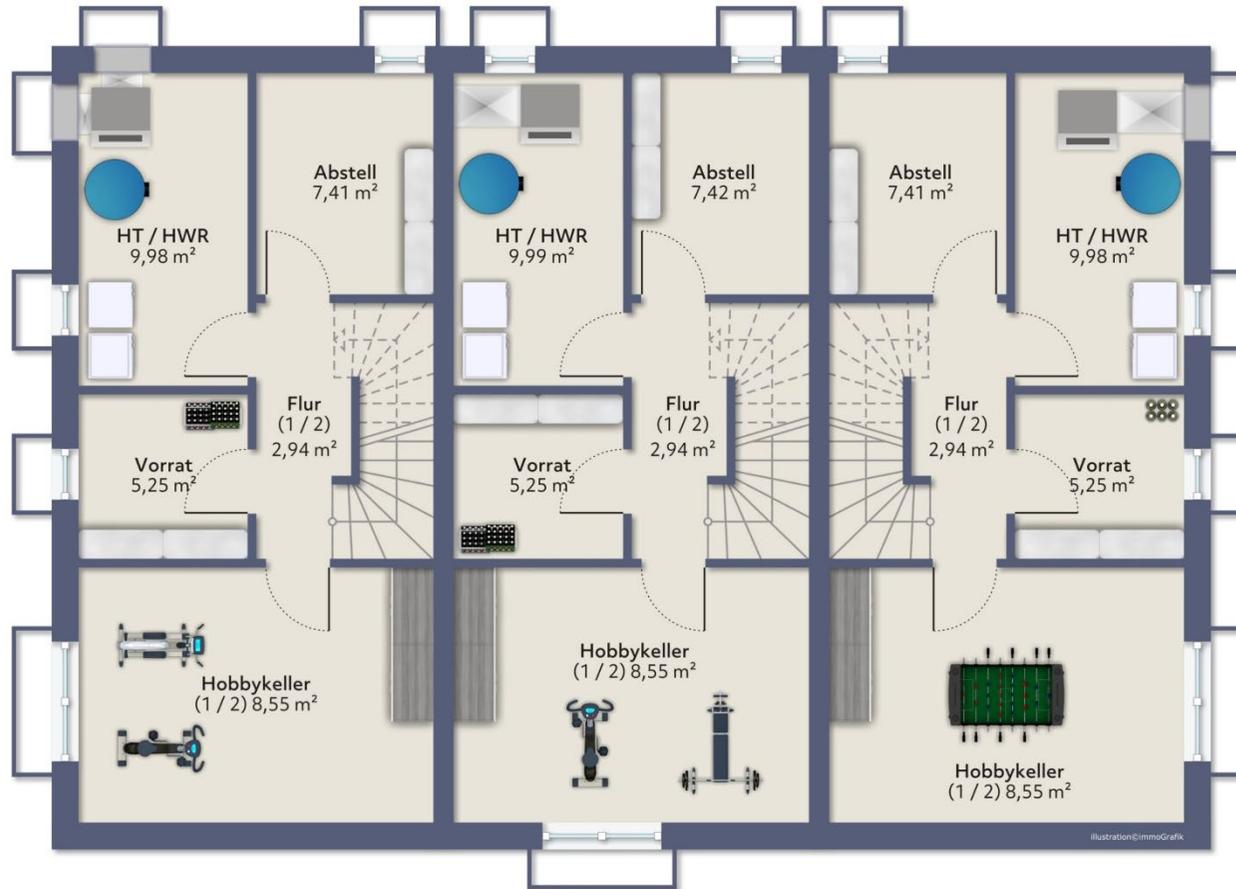


## Dachgeschoss Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Keller Grundriss



Illustration©immoGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich

## Daten im Überblick

### Eckdaten

	Haus 1	Haus 2	Haus 3
<b>Objektart</b>	Reiheneckhaus	Reihenmittelhaus	Reiheneckhaus
<b>Adresse</b>	Eversbuschstr. 178 b-d, 80999 München		
<b>Stadtteil</b>	Allach-Untermenzing		

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	1.149.000,-	968.000,-	1.149.000,-
<b>Garage</b>		22.000,-	22.000,-
<b>Provision</b>		provisionsfrei	
<b>Verfügbar ab</b>		Ende 2025	

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	ca. 135,0 m <sup>2</sup>	ca. 133,1 m <sup>2</sup>	ca. 135,0 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 33,11 m <sup>2</sup>	ca. 48,45 m <sup>2</sup>	ca. 48,44 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 305,0 m <sup>2</sup>	ca. 113,0 m <sup>2</sup>	ca. 258,0 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	ca. 160,1 m <sup>2</sup>	ca. 22,6 m <sup>2</sup>	ca. 160,4 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4	4	4
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3	3	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2	2	2
<b>Anzahl separater WCs</b>	1	1	1
<b>Anzahl Wohnzimmer</b>	1	1	1
<b>Anzahl Kellerräume</b>	3	3	3

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	2025
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,50 m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	4
<b>Keller</b>	Vollkeller

### Heizung

<b>Bauart</b>	<b>Wärmepumpe</b>		
<b>Medium</b>	Luft-Wasser	Luft-Wasser	Luft-Wasser

# Preise

## Haus 1



Kaufpreis € 1.140.000, -

### Flächen

Grundstück 305,00 m<sup>2</sup>

Garten 160,10 m<sup>2</sup>

	Wohnfläche	Wohn- & Nutzfläche
<b>Keller</b>		
Abstellraum		7,18 m <sup>2</sup>
HT+HWR		9,67 m <sup>2</sup>
Vorrat		5,09 m <sup>2</sup>
Hobby	8,32 m <sup>2</sup>	16,64 m <sup>2</sup>
Flur	2,85 m <sup>2</sup>	5,7 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>		
Diele	5,15 m <sup>2</sup>	5,15 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>	1,70 m <sup>2</sup>
Küche / Wohnen	37,62 m <sup>2</sup>	37,62 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,50 m <sup>2</sup>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>		
Kind 1	16,64 m <sup>2</sup>	16,64 m <sup>2</sup>
Bad	7,62 m <sup>2</sup>	7,62 m <sup>2</sup>
Flur	3,91 m <sup>2</sup>	3,91 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,66 m <sup>2</sup>	14,66 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>		
Empore	4,96 m <sup>2</sup>	4,96 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,40 m <sup>2</sup>	5,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,64 m <sup>2</sup>	18,64 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>134,97 m<sup>2</sup></b>	<b>168,08 m<sup>2</sup></b>

## Haus 2



Kaufpreis € 960.000,-

### Flächen

Grundstück	113,10 m <sup>2</sup>
Garten	22,60 m <sup>2</sup>

	Wohnfläche	Wohn- & Nutzfläche
<b>Keller</b>		
Garage		15,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum		7,18 m <sup>2</sup>
HT+HWR		9,67 m <sup>2</sup>
Vorrat		5,09 m <sup>2</sup>
Hobby	8,32 m <sup>2</sup>	16,64 m <sup>2</sup>
Flur	2,85 m <sup>2</sup>	5,70 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>		
Diele	5,16 m <sup>2</sup>	5,16 m <sup>2</sup>
WC	1,7 m <sup>2</sup>	1,70 m <sup>2</sup>
Küche / Wohnen	37,05 m <sup>2</sup>	37,05 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,41 m <sup>2</sup>	6,41 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>		
Kind 1	16,60 m <sup>2</sup>	16,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,59 m <sup>2</sup>	7,59 m <sup>2</sup>
Flur	3,91 m <sup>2</sup>	3,91 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,66 m <sup>2</sup>	14,66 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>		
Empore	4,96 m <sup>2</sup>	4,96 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,40 m <sup>2</sup>	5,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,51 m <sup>2</sup>	18,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>133,12 m<sup>2</sup></b>	<b>181,57 m<sup>2</sup></b>

# Haus 3



Kaufpreis € 1.140.000,-

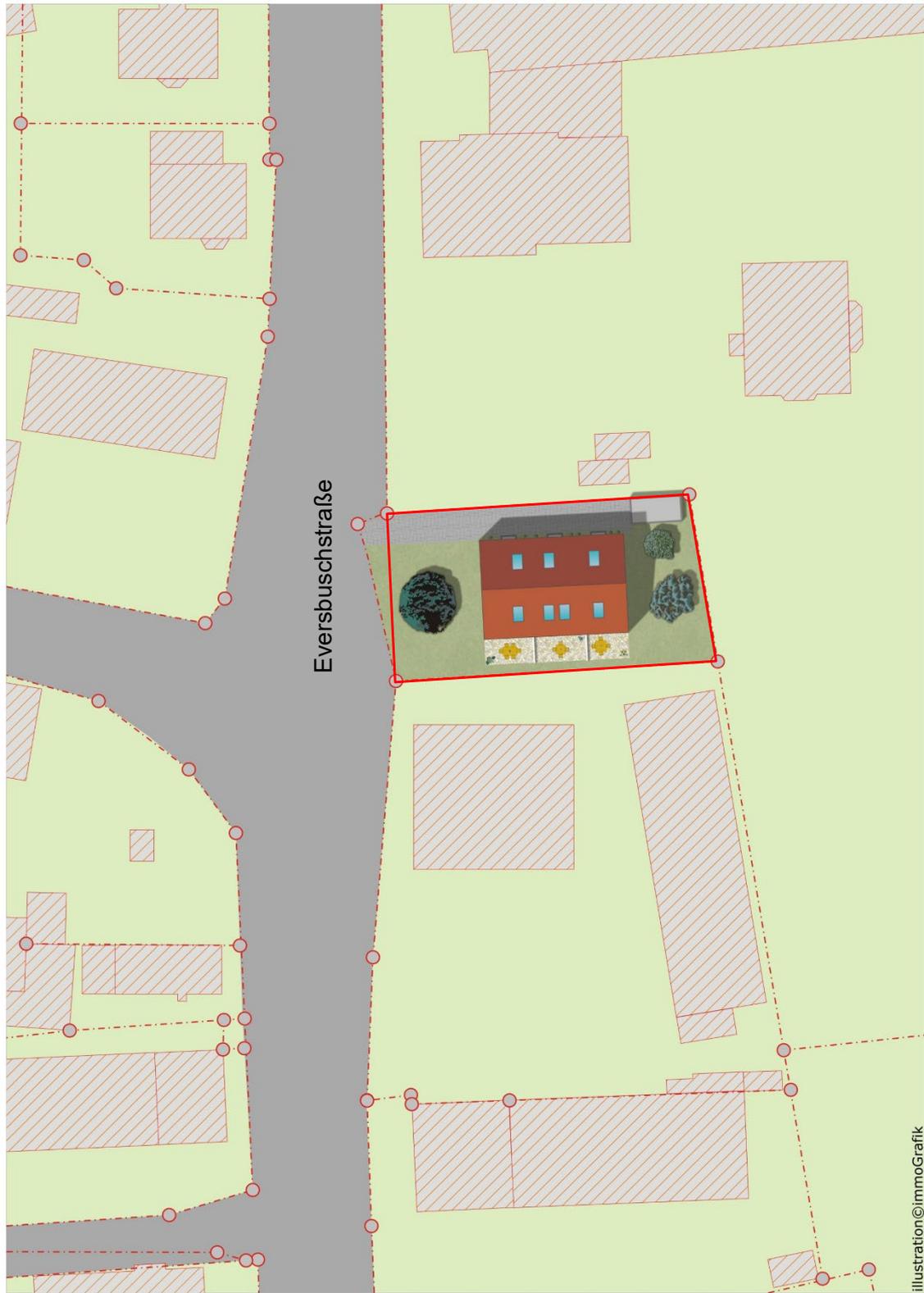
## Flächen

Grundstück 258,00 m<sup>2</sup>

Garten 160,40 m<sup>2</sup>

	Wohnfläche	Wohn- & Nutzfläche
<b>Keller</b>		
Garage		15,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum		7,18 m <sup>2</sup>
HT+HWR		9,67 m <sup>2</sup>
Vorrat		5,09 m <sup>2</sup>
Hobby	8,32 m <sup>2</sup>	16,64 m <sup>2</sup>
Flur	2,84 m <sup>2</sup>	5,68 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>		
Diele	5,16 m <sup>2</sup>	5,16 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>	1,70 m <sup>2</sup>
Küche / Wohnen	37,63 m <sup>2</sup>	37,63 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,50 m <sup>2</sup>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>		
Kind 1	16,64 m <sup>2</sup>	16,64 m <sup>2</sup>
Bad	7,62 m <sup>2</sup>	7,62 m <sup>2</sup>
Flur	3,91 m <sup>2</sup>	3,91 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,66 m <sup>2</sup>	14,66 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>		
Empore	4,98 m <sup>2</sup>	4,98 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,40 m <sup>2</sup>	5,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,64 m <sup>2</sup>	18,64 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>135,00 m<sup>2</sup></b>	<b>183,44 m<sup>2</sup></b>

# Lageplan



## Kontakt & Besichtigungstermin

---

<b>Ansprechpartner</b>	Johann Lindner
<b>E-Mail-Adresse</b>	johann.lindner@bav-bau.de
<b>Telefonnummer</b>	0177 / 7542131
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 9.00 – 18.00 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu

---