

*Familienhäuser
zum Wohlfühlen*

**ISAR
WOHNBAU** GmbH

Gelegen auf einem ca. 828m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohnstraße, umgeben von grünen Nachbargärten.



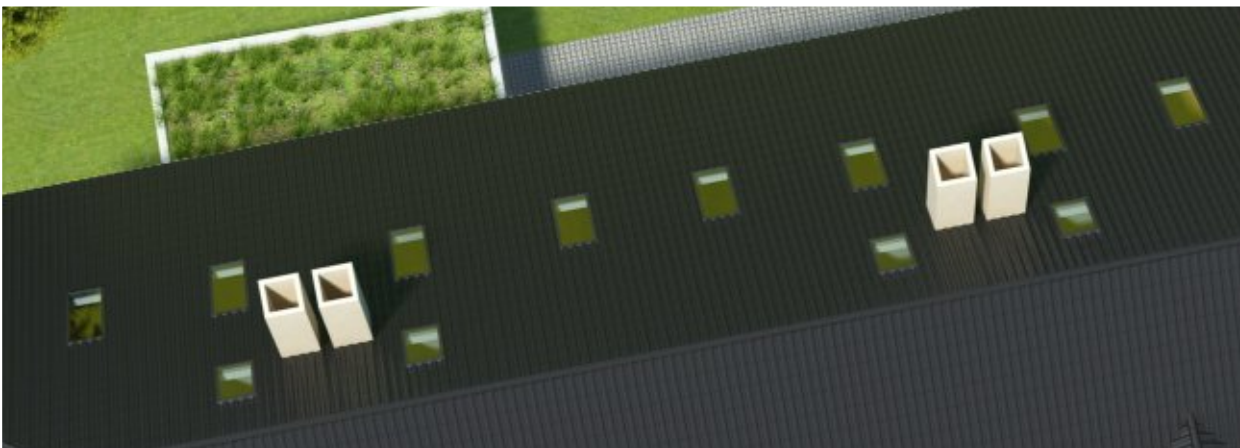
- ca. 130qm DIN-Wohnfläche
 - ca. 165qm Wohn- / Nutzfläche
 - ca. 215qm Grundstücksfläche
 - Je nach Variante 4-5 Zimmer plus Hobbyraum, Wintergarten und Balkon
 - Ausgebautes DG mit 1-2 Zimmern und separatem Bad
 - Fußbodenheizung in allen Geschossen (auch im KG, ausser Heizraum)
 - Pelletheizung mit sehr niedrigen Heizkosten
 - Bäder mit Badewanne und separater Duschkabine
 - Großzügige Gärten mit Blick ins Grüne - sehr ruhige Lage
 - Massive, 30cm starke Aussenwände
 - Hauszwischenwände aus Schallschutz-Steinen, Stärke 17,5cm
 - Stellplatz vorhanden, Garage möglich
-
- Zinsgünstige Fördermittel für KfW-Häuser
 - Bankbestätigte Fertigstellungsgarantie





Geradlinige Architektur mit liebevollen Details:

- klassisch hellgelber Verputz
- anthrazitfarbene Dachschindeln
- Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
- Wintergärten und Terrassen
- Sprossenfenster mit weissen Lysenen
- Krüppel-Walmdach
- elektrische Rollläden
- großzügige Gauben in Süd-Richtung
- begrünte Garagendächer



Die Lage

Absolut ruhig.

Die Theodor-Lipps-Straße ist eine Wohnstraße mit vielen grünen Gärten und schönen Einfamilienhäusern. Und dabei ist sie doch verkehrsgünstig gelegen: Vier MetroBuslinien sind zu Fuß in kürzester Zeit zu erreichen, wobei keine der Linien direkt durch die Theodor-Lipps-Straße führt! Mit dem Bus oder Fahrrad sind es nur wenige Minuten zur S-Bahn S1 und S2. Die U-Bahn-Station Moosach befindet sich im Bau. Und auch mit dem Auto sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt. Die nächste Grundschule ist 700m, Realschule und Gymnasium sind gerade mal 2.5km entfernt



Untermenzing:

817 'Menzing' erstmals urkundlich erwähnt
1315 Geburtsjahr 'Untermenzings'
1632 dreißigjähriger Krieg: Schweden zerstören 50% der Siedlung (=16 Häuser)
1818 Gemeindebildung
1938 Eingemeindung
Mit seinem hohen Grünflächenanteil und den gewachsenen Wohngebieten mit Gartenstadtcharakter macht es auch heute noch teilweise einen fast ländlichen Eindruck. Die Bevölkerungsdichte ist die zweitniedrigste Münchens.



Die Angerlohe

Das Landschaftsschutzgebiet Angerlohe ist mit einer Fläche von ca. 40ha mit der bedeutendste Restbestand des ehemaligen Lohwaldgürtels. Es handelt sich um einen Eichen-Hainbuchenwald, dessen durch die Brennholzgewinnung in früheren Zeiten erzeugte lichte Charakter in weiten Teilen wieder zugewachsen ist. Jedoch sind kleine Lichtungen mit wertvoller Flora vorhanden. Die Angerlohe ist eine besonders schutzwürdige Rückzugsfläche für zahlreiche Vögel und seltene Pflanzen. Sie dient aber auch als Erholungsgebiet und Erlebniswelt, vor allem für Kinder, auch die der umliegenden Kindergärten. Und nicht zu vergessen: **Sie ist ein Grundwasserspeicher und Luffilter für die Umgebung.**

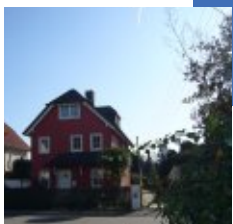
Impressionen aus der

Theodor-Lipps-Str

und der näheren Umgebung



Theodor Lipps (1851-1914) war ein deutscher Philosoph und Psychologe des späten 19. Jahrhunderts und hatte in München den Lehrstuhl für Systematische Philosophie inne. Lipps wirkte insbesondere im Bereich der psychologischen Ästhetik.



EG - geschlossene Variante



EG - offene Variante



OG - Schlaf- und Kinderzimmer



DG - geschlossene Variante



DG - offene Variante

