

# Expose

## Traumhafte Villen in Toplage, Erding, Moosinninger Str. 12



### Freistehende Villen

Grundstücksgrößen von 290 m<sup>2</sup> – 329 m<sup>2</sup>

ca. 190 m<sup>2</sup> verfügbare Wohn/Nutzfläche, 4 Vollgeschosse, UG, EG, OG, TG

### Moderne, ansprechende Architektur im Villenstil

monolithische Ziegelbauweise ohne Fremddämmstoffe für gesundes Raumklima

Untergeschoß in WU-Beton auch komplett ausgebaut, gedämmt u. beheizt, Wohnraumfenster für Tageslicht im Untergeschoß, variable Terrassenanordnung, wahlweise sonnige Dachterrasse oder Wohnflächenerweiterung im Terrassengeschoss, mediterranes Walmdach, hochwertige Materialien/Baustoffe, effiziente, umweltschonende, kostengünstige Energieträger, variable Ausführung der KFZ-Stellplätze z.B. offen, Carport, Garage oder gemischt

Wir bauen ausschließlich mit regionalen, qualifizierten Handwerkern und Gewerken in hoher Qualität von deutschen Markenherstellern, hier ein Auszug der Hersteller:

Schlagmann, Coriso, Heidelberger, Wolf, Hoval, Roto, Velux, Braas, Creaton, Busch Jäger, Gira, Kaldewei, Duravit, Villeroy & Boch, Geberit, Hasit, BLG-Beton, Mea, Rockwool, Wico, Mamorit, Kermi, Haro, Brillux, Herholz, German Windows, Agrob, Roma, Trina Solar, HM Carports, Zapf, Laumer, Bembe, Hain, Godelmann



Unser grundsätzlicher Ansatz ist eine Bauweise mit umweltfreundlichen Materialien, wie Ziegel, Holz, mineralische Dämmung usw. und ohne Fremddämmstoffe, wie z.B. Styropor, so schaffen wir ein gesundes Wohnen und ein angenehmes Raumklima.

Wir arbeiten schon seit längerer Zeit mit zukunftsorientierten Energieträgern, wie Wärmepumpen, die als Energie die kostenlose Außenluft nutzen, Photovoltaikanlagen zur eigenen Stromgewinnung durch die kostenlose Sonne, Wallboxen für „eigene Stromtankstellen“, Festbrennstoffkamine für nachwachsende, einheimische Hölzer.



### Bau – u. Leistungsbeschreibung der Villen in Kurzform

Ziegelbau massiv ohne Fremddämmstoffe – Untergeschoß in WU-Beton gedämmt u. beheizt  
Mediterranes Walmdach mit mineralischen Dämmstoffen – moderne Dachziegel in grau  
3-fach-Wärmeschutzverglasung – Thermofenster auch im Untergeschoß  
Langlebige u. pflegeleichte Fensterrahmen innen weiß – außen anthrazit  
Betondecken mit schwimmenden Estrich und Wärme – u. Trittschalldämmung  
Außenputz als Edelputzfassade – Innenputz Gipszement gefilzt  
Luftwasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung - Handtuchheizkörper für die Bäder  
1 Vollbad (Wanne, DU, 2 WT, WC, 1 Duschbad (DU, WC, 2 WT), 1 Gäste WC  
Netzwerkanlage – Vorbereitung PV-Anlage - 100 Steckdosen/Schalter  
Geschlossene Betontreppen – elektrische Rolläden - Edelstahl Dachrinnen u. Rohre  
Pflasterarbeiten mit versickerungsfähigen Drainpflaster  
Bauausführung in Energieeffizienzklasse A +





**! Es stehen insgesamt nur 4 Villen und Grundstücke zur Verfügung !**





Selbstverständlich sind bereits alle Kosten und Leistungen in den Preisen berücksichtigt, die für die Bereitstellung eines baureifen Grundstückes hier zu erbringen sind, sowie alle erforderlichen Leistungen und Kosten für die Hauserstellung, wie Abbruch, Rodung, Entsorgung aller Altbestände, Bodengutachten, Einmessung, Statik, Planungen, Energieausweis, BlowerDoor Test, Bauleitung, Baustelleneinrichtung usw.

Sehr ruhige aber zentrale Stadtlage mit kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen, Einkaufen, Ärzten, Krankenhaus, S-Bahn-Station, Autobahnauffahrt usw.  
uneinsehbare u. unverbaubare Lage mit Privatzufahrt.

Die große Kreisstadt Erding ist mittlerweile ja sehr bekannt und besitzt eine komplette und umfangreiche Infrastruktur, alle Schulen, Kindergärten u. Horte, alle Ärzte, Zahnärzte, Klinikum, einige Gewerbegebiete, viele Geschäfte, Therme, Badesee, Eisstadion, Sportparks, Hallen - u. Freibad, viele Veranstaltungen usw.

**Hier nochmal genauere Daten zu einigen Entfernungen vom bzw. zum Haus:**

Gymnasium – zu Fuß 4 Min. - Spielplatz - mit Rad 5 Min.

Realschule (Mädchen) – zu Fuß 5 Min. - Realschule – zu Fuß 6 Min.

Grundschule – zu Fuß 15 Min. - mit Rad 5 Min.

Kindergarten – mit Auto/Rad 3 Min. - Kinderhaus – mit Auto/Rad 3 Min.

Supermarkt mit Metzgerei u. Bäckerei – zu Fuß 4 Min.

Restaurant asiatisch – zu Fuß 3 Min. - Restaurant bayerisch – zu Fuß 7 Min.

Restaurant italienisch – zu Fuß 13 Min. - mit Auto/Rad 3 Min. -

Restaurant griechisch – mit Auto/Rad 2 Min. - zu Fuß 8 Min.

Klinikum Erding – zu Fuß 5 Min. - mit Auto 2 Min.

Zahnarzt – zu Fuß 3 Min. - Arzt/Ärztezentrum - mit Auto 5 Min.

Gewerbegebiet – mit Auto 6 Min. - Stadtmitte Erding – mit Auto/Rad 5 Min.

Therme Erding – zu Fuß 15 Min. - mit Auto/Rad 5 Min.

Sportanlage – mit Rad/Auto 6 Min. - Eisstadion, Frei – u. Hallenbad – mit Auto/Rad 8 Min.  
Freizeitanlage mit Badesee/Minigolf/Beachvolleyball usw. mit Auto 8 Min. - mit Rad 11 Min.

Autobahnauffahrt A 94 München-Passau über Flughafentangente ca. 15 Min.

Mchn-Ost/Zentrum Fahrzeit ca. 40 Min. - München Nord über B 388 – Fahrzeit ca. 30 Min.,

S-Bahn-Station Altenerding ca. 10 min. zu Fuß ca. 3 Min. mit Fahrrad u. Auto -

Fahrzeit nach München-Ost ca. 45 Min. - Mchn.-Zentrum ca. 55 Min.

oder mit Auto nach Markt Schwaben ca. 15 Min. dann mit Zug nach Mchn.Ost ca. 13 Min.



---

**! Die Innenausstattung, als auch die Ausführung der Stellplätze bestimmen Sie als Bauherrschaft komplett selbst !**

**! Da das Preisgefüge sehr unterschiedlich bei Material u. Ausführung, sowohl bei der Innenausstattung, als auch bei der Stellplatzfrage ist, haben wir diese deshalb vorab hier in den Leistungen und Preisen noch nicht berücksichtigt, z.B. Bodenbeläge, Fliesen, Türen, Sanitärobjekte usw., oder z.B. offener Stellplatz oder Carport oder Garage. Die Ausstattungen können Sie dann direkt bei unseren Fachbetrieben bemustern und ordern, wir beraten Sie dazu aber selbstverständlich schon vorab und geben Ihnen auch schon vorab klare, preisliche Richtlinien, sowie Ratschläge und Tipps, die auf unseren, langjährigen Erfahrungswerten u. Fachkenntnissen beruhen !**

**! Uns ist es wichtig, dass ausschließlich Sie als Bauherrschaft und als Bewohner Ihrer Villa, die Materialien und den Stil der Ausstattungen bestimmen, ganz nach Ihren eigenen Wünschen und Anforderungen !**

**! Es besteht bei allen Villen die Möglichkeit die Wohnfläche zu vergrößern, z.B. mit einem oder zwei Erkern im Erdgeschoss für Wohnen/Essen/Kochen !**

**! Dachterrassen, Wintergärten, Balkone sind bei allen Villen möglich !**

**! Unsere Planungen und Ideen der Innen – u. Raumaufteilung, der Raumbezeichnungen, der Fensteranordnungen/Größen, der Innentüranordnungen, der Treppenarten usw. sind nur einige von mehreren Möglichkeiten Ihre Villa für Sie zu planen u. zu bauen.**

**! Sie erhalten dann direkten Kontakt zu unserer Architektin, um Ihre Wünsche und Anforderungen einzuarbeiten, das versteht sich für uns von selbst als kostenfreier Service !**

**! Wir begleiten Sie als Bauherrschaft von der ersten Kontaktaufnahme bis zur Fertigstellung und Hausabnahme mit professioneller Beratung und Betreuung, fachmännischer Bauleitung und der Koordination aller Gewerke und Handwerker !**

**! Wir stehen Ihnen jederzeit gerne für Ihre Fragen und Wünsche zur Verfügung, sprechen Sie uns einfach an !**

**! Alles aus einer Hand von der Baybau Management & Partner !**



## Kaufpreise – Villen inkl. Grundstücke

Villa 1: 315 m<sup>2</sup> Grund = 1.150.000 €

Villa 2: 319 m<sup>2</sup> Grund = 1.158.000 €

Villa 3: 329 m<sup>2</sup> Grund = 1.178.000 €

Villa 4: 290 m<sup>2</sup> Grund = 1.100.000 €

## **Baybau Management UG Planen – Bauen - Betreuen**

**Heinrich P. Lukowski**

**Geschäftsleitung - Geschäftsführer**

**Festnetz: 08122 – 22 83 48**

**Mobil: 0171 – 40 66 738**

**Homepage: [www.baybau-management.de](http://www.baybau-management.de)**

**Email: [info@baybau-management.de](mailto:info@baybau-management.de)**

**Firmensitz: Am Straßfeld 13, 85461 Grünbach bei Erding**

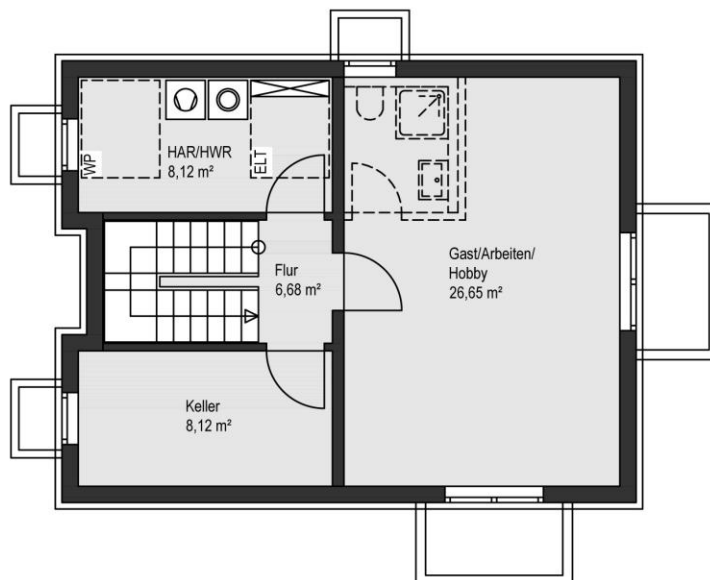
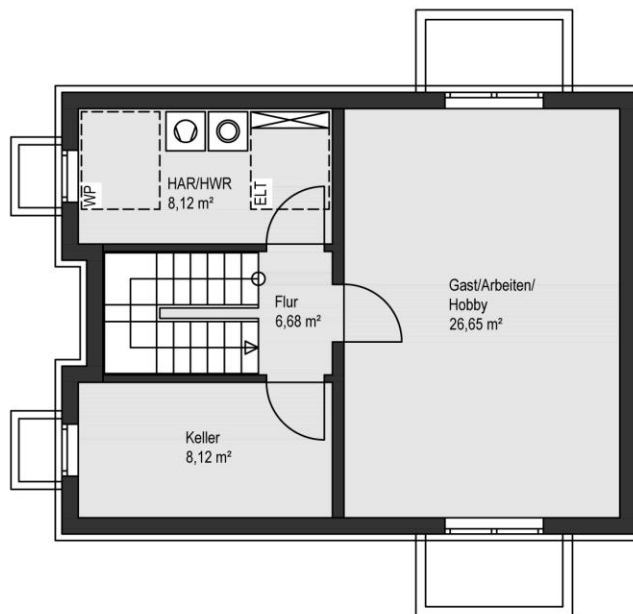
**St.Nr. 114 / 122 / 11849 FA Erding**

**Ust.-ID.Nr. DE276926932 Bundeszentralamt**

**HRB 192104 Amtsgericht München**

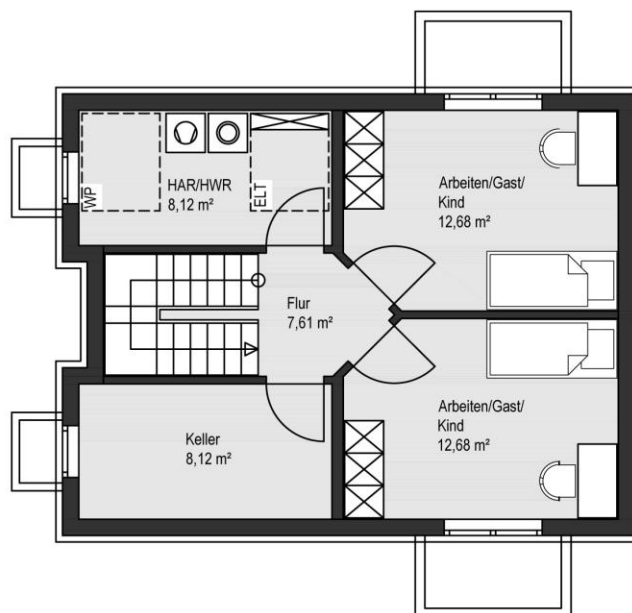
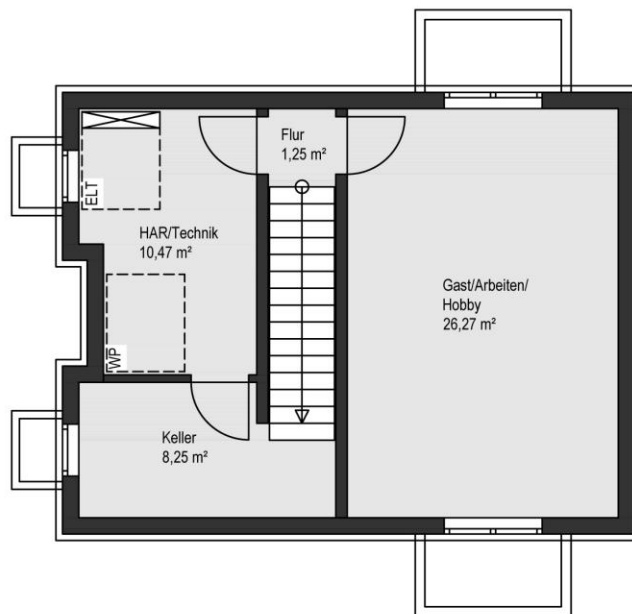
**HR 01805321 IHK München**

## Planungsbeispiele Untergeschoss



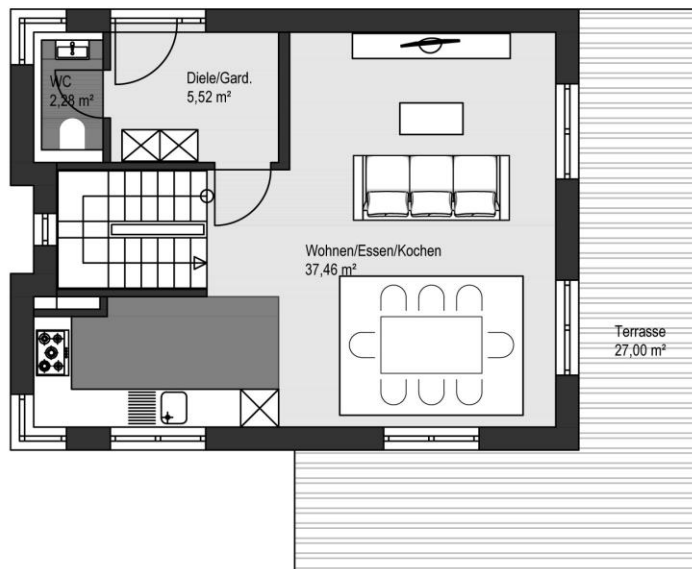
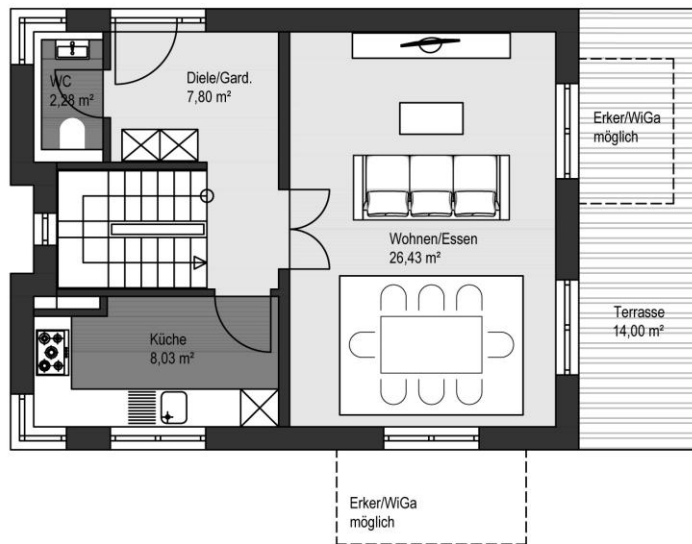


## Planungsbeispiele Untergeschoss

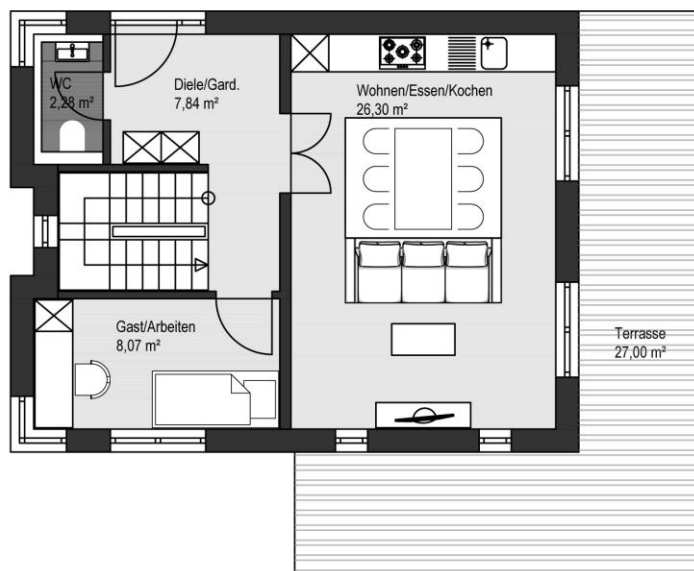
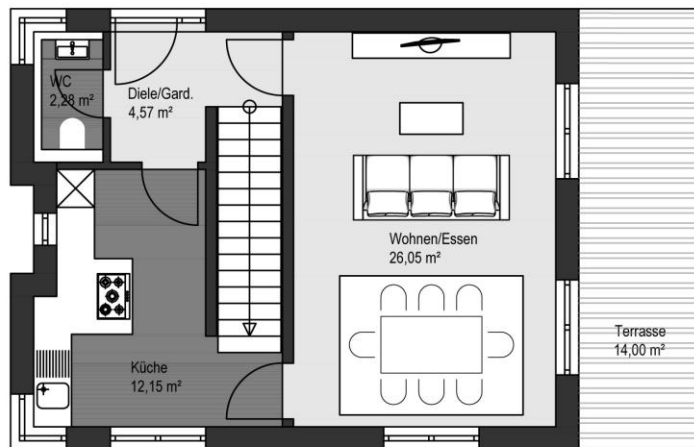




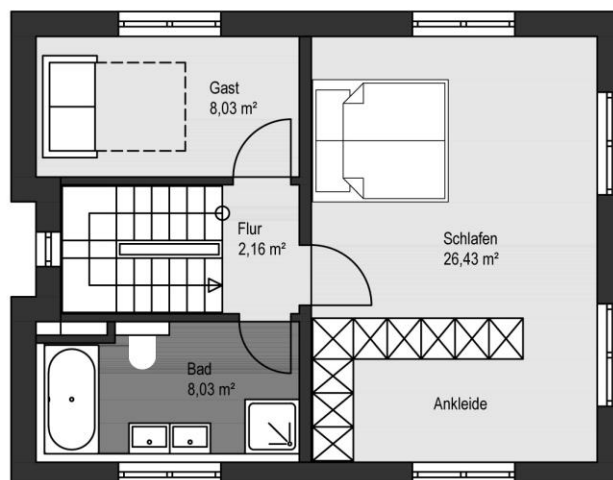
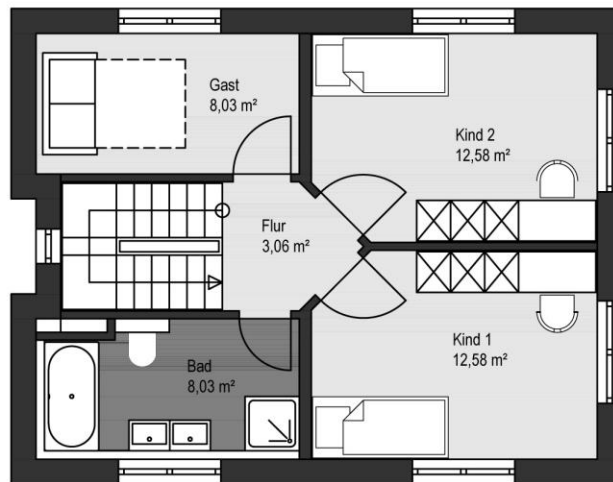
## Planungsbeispiele Erdgeschoss



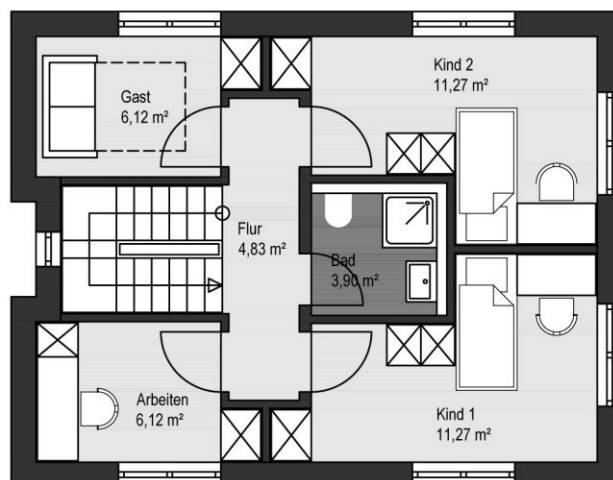
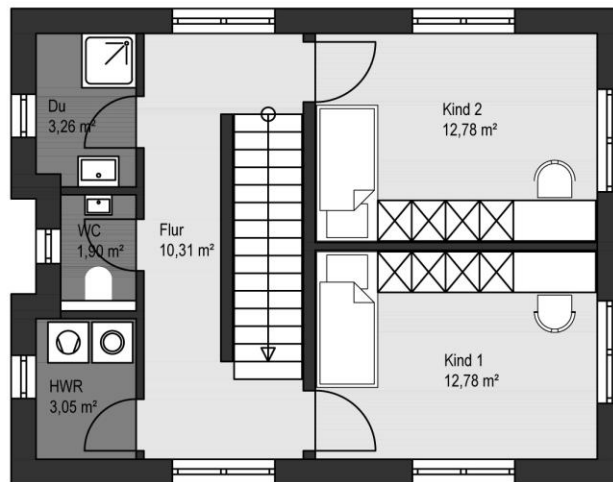
## Planungsbeispiele Erdgeschoss



## Planungsbeispiele Obergeschoss

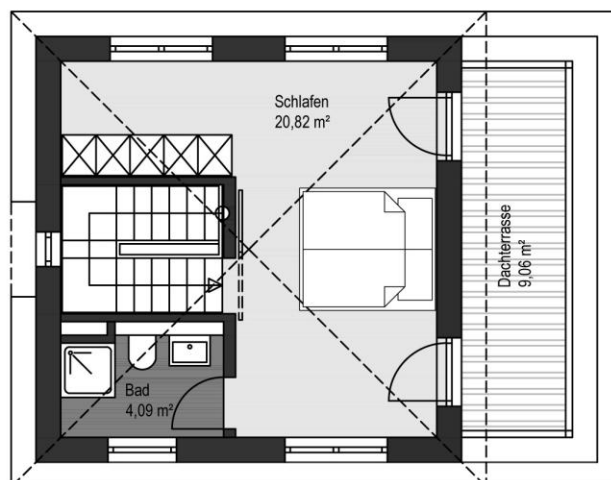
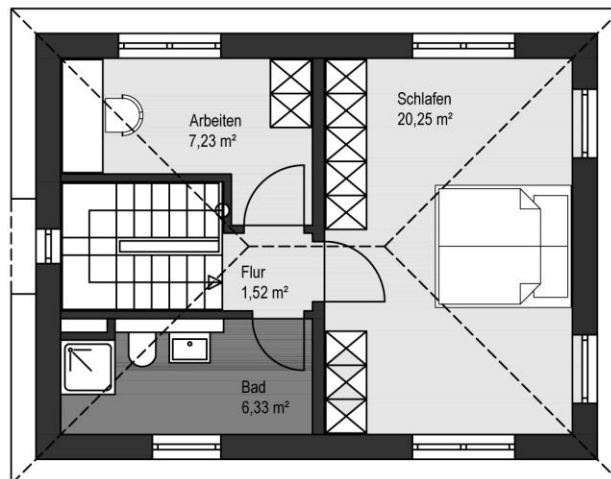


## Planungsbeispiele Obergeschoss





## Planungsbeispiele Terrassengeschoss



## Planungsbeispiele Terrassengeschoß

