



3 X 3 Trudering Reiheneckhaus mit großer Terrasse

Objekt: 25-12-105 • 81827 München
1.405.000,00 €



HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Daten im Überblick

ImmoNr	25-12-105
Objektart	Haus
Objekttyp	Reiheneck
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Elfriedenstraße
Hausnummer	13b,15b, 15e
PLZ	81827
Ort	München
Wohnfläche	ca. 156 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 312 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	4
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Bauweise	Massiv
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	1.405.000,00 €

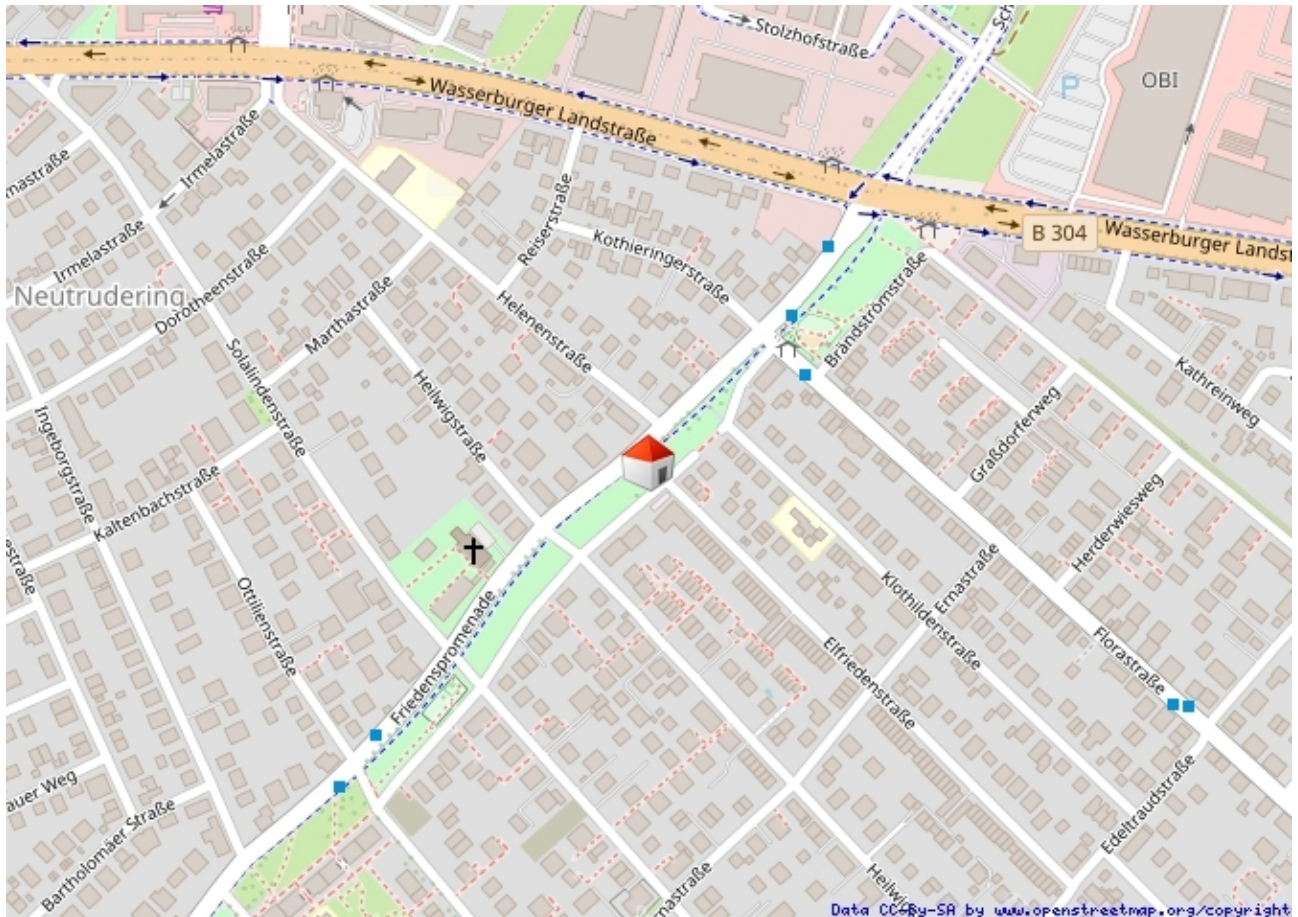
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de

Lageplan



Lageplan

Lage

Die Elfriedenstraße befindet sich im Münchener Stadtteil Trudering und verläuft von der Friedenspromenade bis zur Edeltraudstraße.

Trudering, im östlichen Teil Münchens gelegen, zeichnet sich durch eine weiträumige Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit großzügigen Grünflächen aus. Das bedeutet eine geringe Bau- und Einwohnerdichte.

Die Elfriedenstraße liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit wenig befahrenen Anliegerstraßen.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Die Infrastruktur rund um die Elfriedenstraße ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen sind vorhanden. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, und der U-/S-Bahnhof Trudering ist etwa 2 km entfernt.

In der Umgebung der Elfriedenstraße entstehen moderne, stilvolle und lichtdurchflutete Reihenhäuser in einer attraktiven Wohngegend.

Insgesamt bietet die Elfriedenstraße in Trudering eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und einer familienfreundlichen Umgebung.



Impressionen



Wohnraum



Schlafzimmer EG

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Beschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, im Stadtteil Trudering, entstehen drei moderne Reihenhäuser, die mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung überzeugen. Die stilvolle Architektur und die naturnahe Lage bieten die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und Erholung im Grünen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine einladende Diele mit direktem Zugang zur offenen Küche sowie zum lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Der harmonische Wohnraum führt direkt auf die Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten. Ein Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet einen privaten Rückzugsort mit einem großzügigen Schlafzimmer, das über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt. Ein eigenes Badezimmer mit begehbare Dusche sorgt für höchsten Komfort.

Im Untergeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbarer Bürobereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres WC mit Dusche, einen Hauswirtschaftsraum, einen Keller sowie den Technikraum.

Diese exklusiven Reihenhäuser sind ideal für Familien, die das urbane Leben in München schätzen, aber nicht auf Natur und Ruhe verzichten möchten. Die durchdachte Architektur, die hochwertige Ausstattung und die grüne Umgebung machen dieses Neubauprojekt zu einer einzigartigen Wohngelegenheit.

Ausstattung Beschreibung

*Neubau 2025 und Erstbezug

*Individuelle Ausstattung

* Umweltfreundliche Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, betrieben durch eine moderne Wärmepumpe.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



*Große dreifach verglaste bodentiefe Fenster für optimale Lichtverhältnisse und Energieeffizienz. Dachgeschoss mit sehr großen Dachfenstern.

*Nassräume mit hochwertigen Fliesen ausgestattet.

*Wohn- und Schlafräume mit edlem Holzparkettboden.

*OG Schlafzimmer mit französischer Balkon

*DG Schlafzimmer En-Suite-Badezimmer mit begehbbarer Dusche und Balkon

*Terrasse

* jedes Stockwerk mit eigenem Badezimmer oder Gäste WC

*XXL-Garage mit ausreichend Platz und zusätzlichem Stellplatz.

Sonstige Angaben

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter der Tel.: 0157 - 50120577 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) die Provision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Weder der Makler noch die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) übernimmt hierfür Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



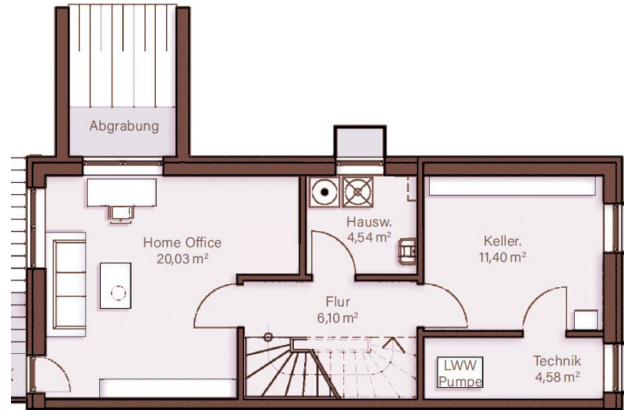
Schlafzimmer DG



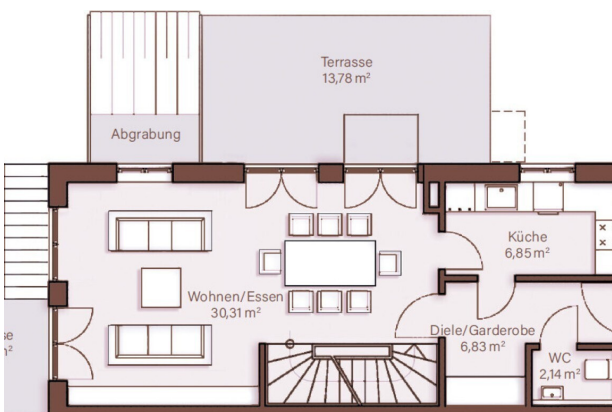
Bad



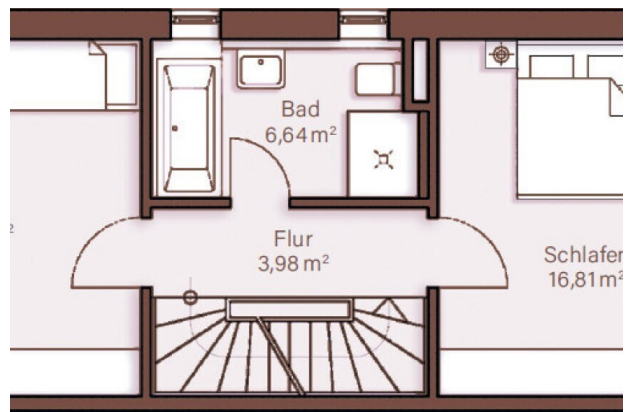
Obenansicht



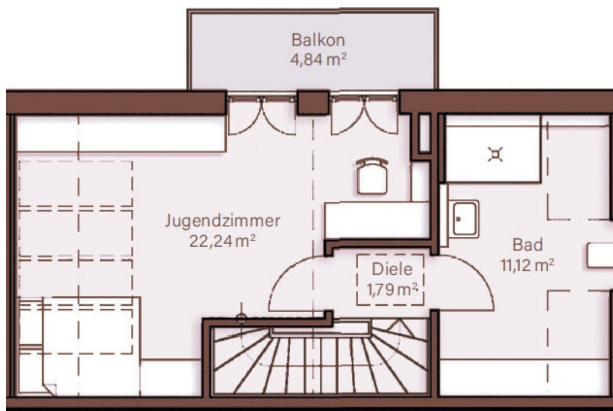
GRD UG REH



GRD EG REH



GRD OG REH



GRD DG REH



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Ioana Buda
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)
Dr.-Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Telefon: +49 157 50120577

Mobil: +49 157 50120577

E-Mail: ioana.buda@hvverwaltungsug.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungsug.de
www.hvverwaltungsug.de