



3 X 3 Trudering Reihenmittelhaus mit Balkon

Objekt: 25-12-106 • 81827 München
1.120.000,00 €



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	25-12-106
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Elfriedenstraße
Hausnummer	13a, 15a, 15d
PLZ	81827
Ort	München
Wohnfläche	ca. 141 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 100 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	4
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Bauweise	Massiv
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	1.120.000,00 €

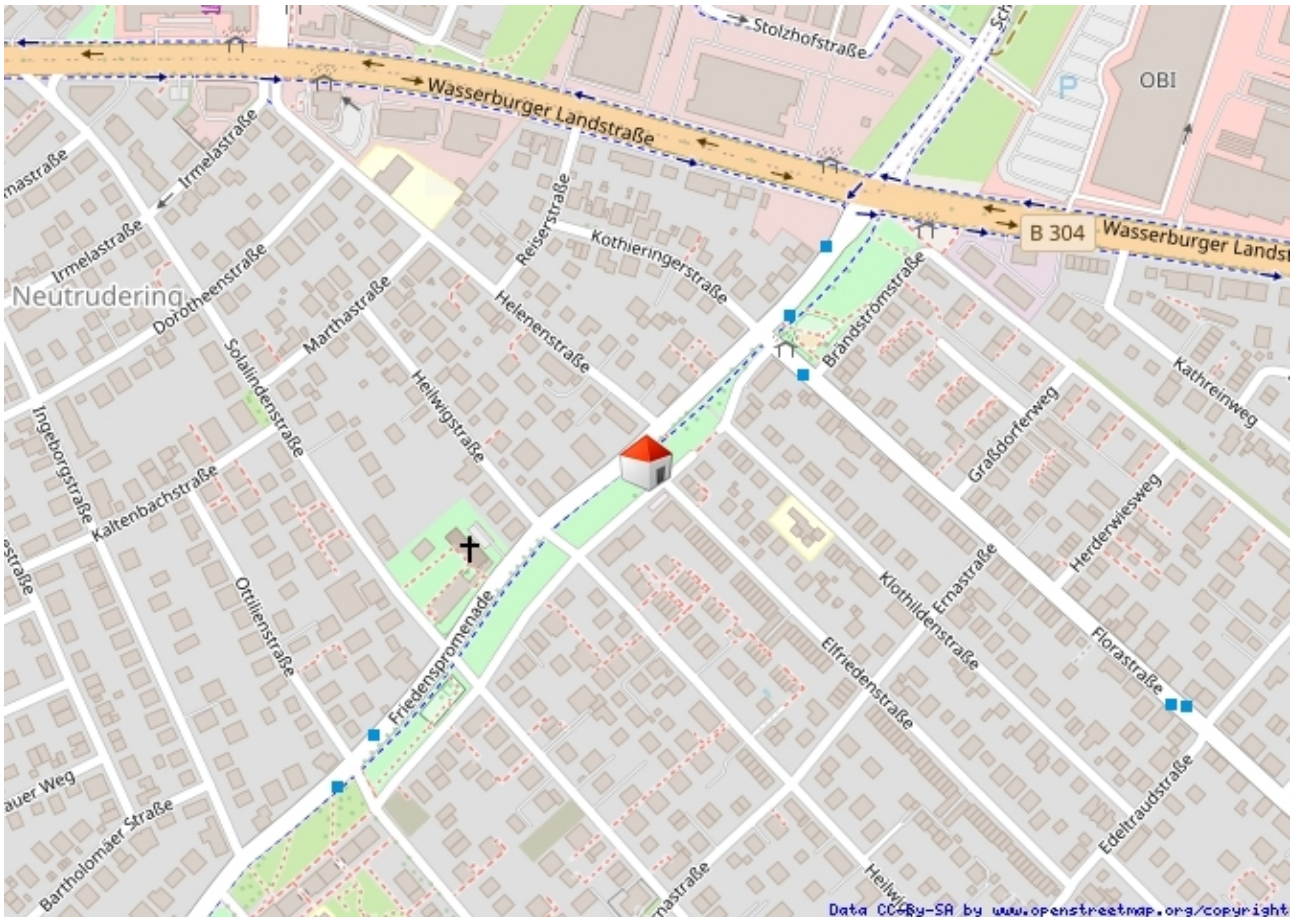
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

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.

Sonstige Angaben:

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

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an den Makler 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. Der Makler und die IV Real Estate Regensburg GmbH übernehmen hierfür keine Haftung.

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

Jeder Immobilienexperte der IV Real Estate Regensburg GmbH ist ein selbständiger Immobilienmakler und somit ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Impressionen



Schlafzimmer EG



Bad

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

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



Beschreibung

Das jeweilige moderne Reihemittelhaus in Trudering vereint stilvolles Design, hohen Wohnkomfort und eine nachhaltige Bauweise. Mit fünf Zimmern, großzügigen Wohnbereichen und durchdachter Raumaufteilung bietet es ideale Voraussetzungen für Familien und Paare, die eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage suchen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der Eingangsbereich mit einer praktischen Garderobe und einem Gäste-WC. Von der Diele aus gelangt man in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, der durch große bodentiefe Fenster viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die separate Küche bietet viel Platz für kulinarische Kreationen und kann nach individuellen Wünschen gestaltet werden.

Das Obergeschoss beherbergt zwei geräumige Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen großen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Das zweite Schlafzimmer ist mit einem französischen Balkon ausgestattet. Ein großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem großen Fenster sorgt für höchsten Komfort.

Im Dachgeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit einem En-Suite-Badezimmer und großen Fenstern, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Eine Diele verbindet die Räume harmonisch miteinander und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Raum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Hobbyraum oder ein Büro mit Fenster schafft eine angenehme Arbeits- oder Freizeitumgebung. Zusätzlich gibt es einen großzügigen Kellerraum mit direktem Zugang zum Technikraum. Ein separater Hauswirtschaftsraum ist vom Flur aus zugänglich und sorgt für praktische Ablagemöglichkeiten.

Diese Reihemittelhäuser überzeugen durch ihre hochwertige Bauweise und nachhaltigen Materialien. Die Innenausstattung kann individuell gestaltet werden, sodass persönliche Wohnträume verwirklicht werden können. Die ideale Lage in Trudering verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit viel Natur und schafft ein perfektes Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)



Ausstattung Beschreibung

*Neubau 2025 und Erstbezug

*Individuelle Ausstattung

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

*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 französischem Balkon

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

*Terrasse

* jedes Stockwerk mit eigenem Badezimmer oder Gäste WC bis auf KG

*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.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

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



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



Schlafzimmer DG



Garten

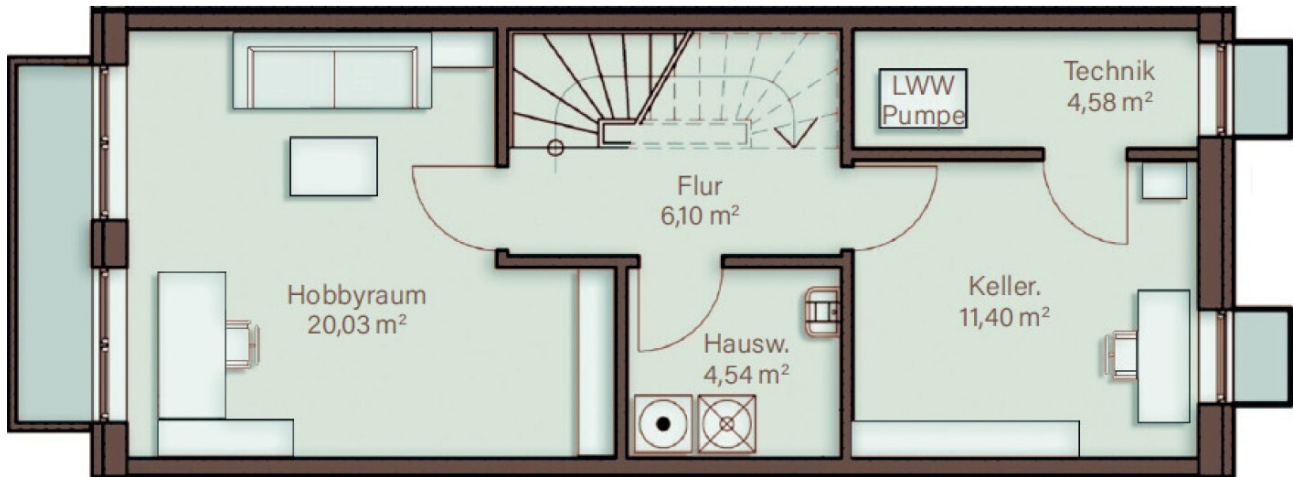


Eingang

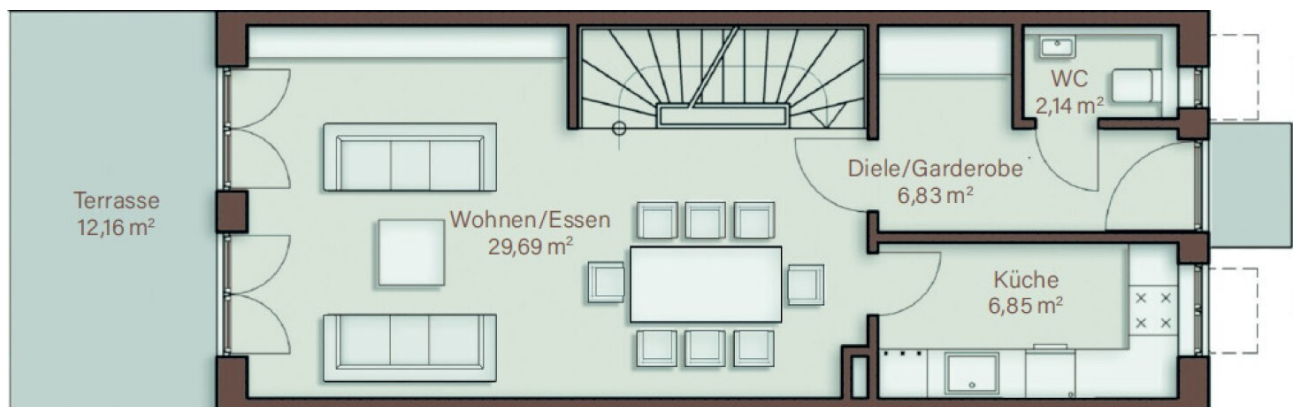


Obenansicht

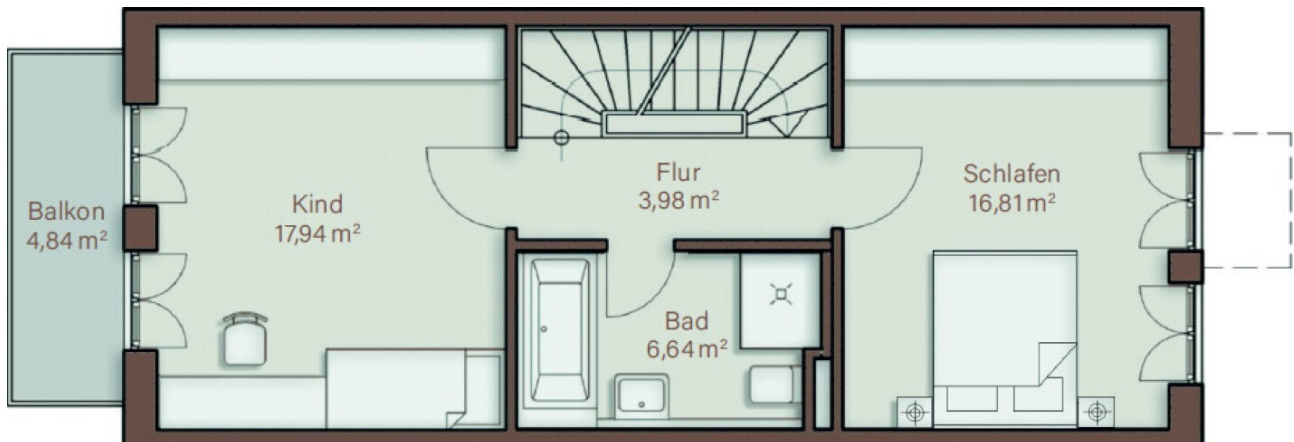
Grundriss



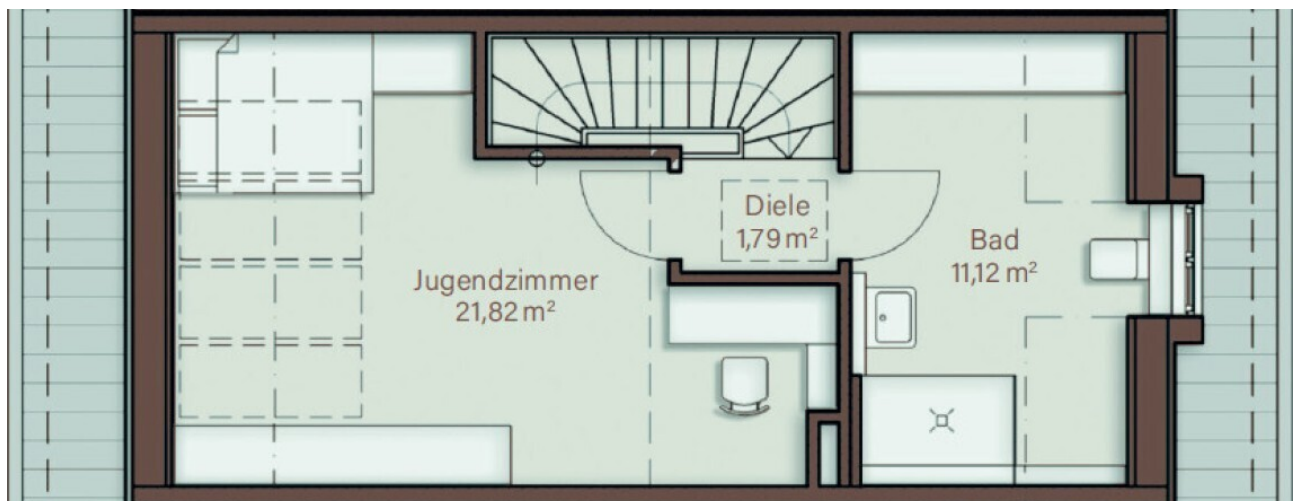
GRD UG RMH



GRD EG RMH



GRD OG RMH



GRD DG RMH



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