



3 X 3 Trudering Reiheneckhaus mit Terrasse

Objekt: 25-12-107 • 81827 München
1.395.000,00 €



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	25-12-107
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Elfriedenstraße
Hausnummer	13, 15, 15c
PLZ	81827
Ort	München
Wohnfläche	ca. 156 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 230 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	4
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Bauweise	Massiv
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Kaufpreis	1.395.000,00 €

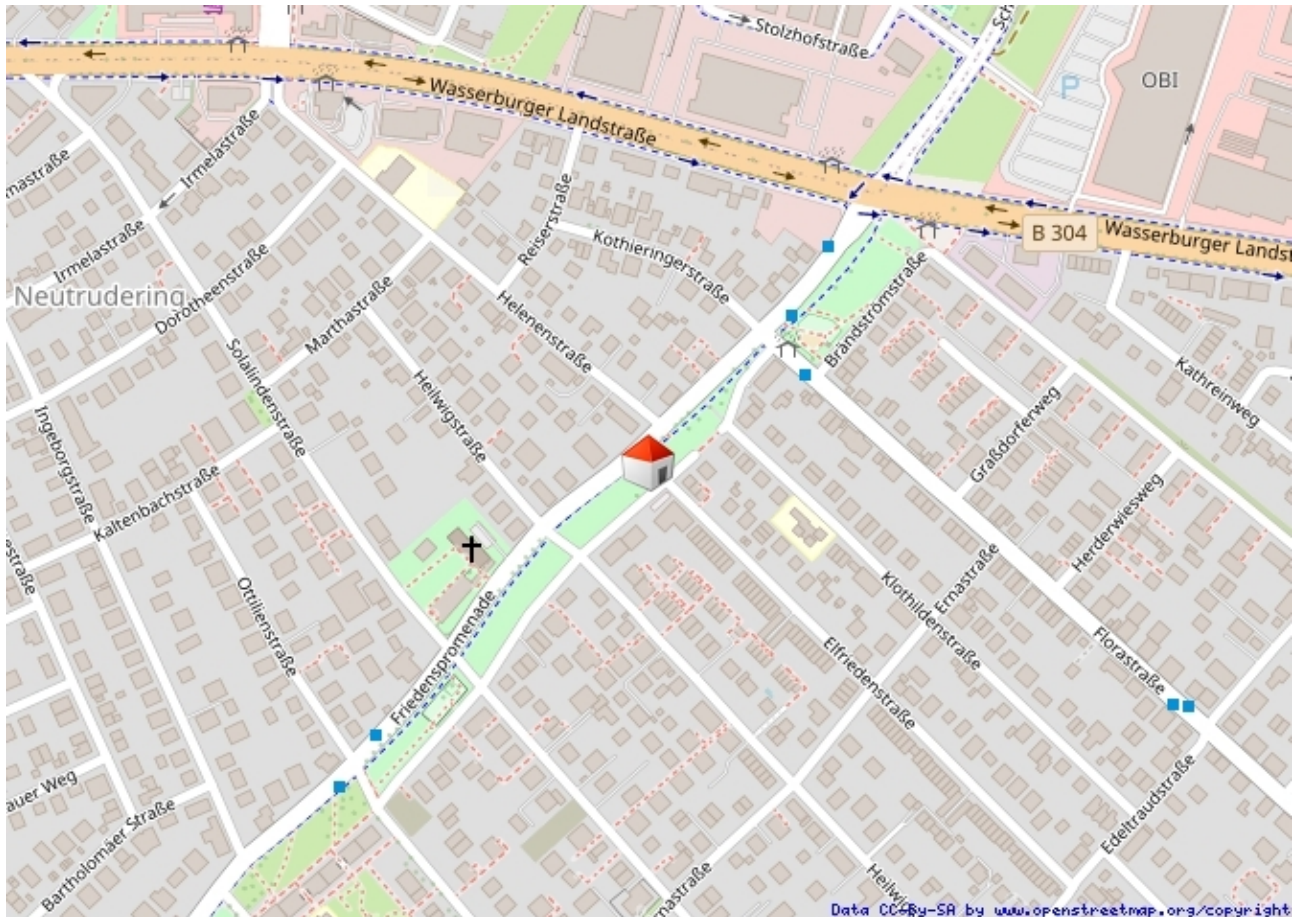
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

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



Frontansicht



Wohnraum

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

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



Beschreibung

Im lebenswerten Wohngebiet Trudering München entstehen 3 x 3 exklusive Neubau-Reiheneckhäuser in nachhaltiger und hochwertiger Bauweise. Das jeweilige Reiheneckhaus bietet auf vier Etagen großzügigen Wohnraum und ist ideal für Familien geeignet, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, ohne auf eine naturnahe Umgebung verzichten zu müssen.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in eine einladende Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe und angrenzendem Gäste-WC. Direkt im Anschluss öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große bodentiefe Fenster viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse bietet. Die separate Küche ermöglicht eine komfortable Zubereitung von Speisen, während die offene Gestaltung des Wohnraums ein modernes und kommunikatives Wohngefühl schafft.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige und vielseitig nutzbare Schlafzimmer. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Dusche, sowie einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein großes Fenster, das den Raum mit natürlichem Licht durchflutet.

Das Dachgeschoss beherbergt das Hauptschlafzimmer, das mit einem eigenen En-Suite-Badezimmer und einem privaten Balkon höchsten Wohnkomfort bietet. Ein großes Dachfenster sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und verleiht dem Raum ein besonderes Ambiente.

Das Kellergeschoss erweitert den Wohnraum um ein Büro mit eigenem WC, Dusche und Fenster. Zusätzlich gibt es einen großen Kellerraum, einen Technikraum und einen Hauswirtschaftsraum, die ebenfalls mit Fenstern ausgestattet sind und somit vielseitig genutzt werden können.

Eine große und eine kleine Terrasse bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung im Freien. Die XXL-Garage mit zusätzlichen Stellplätzen bietet ausreichend Platz.

Dieses Haus überzeugt nicht durch eine großzügige Raumaufteilung und durch seine hochwertige und nachhaltige Bauweise.

Wer auf der Suche nach einem stilvollen, familienfreundlichen Zuhause in einer attraktiven Lage ist, findet in diesem Neubau-Reiheneckhaus die perfekte Lösung.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)



Ausstattung Beschreibung

*Neubau 2025 und Erstbezug

*Eine große und eine kleine Terrasse

*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.

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

* jedes Stockwerk mit eigenem Badezimmer oder Gäste WC

*XXL-Garage mit ausreichend Platz für ein Fahrzeug 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. Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter der Tel.: 0157 - 50120577 erreichbar.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

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



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.



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer DG

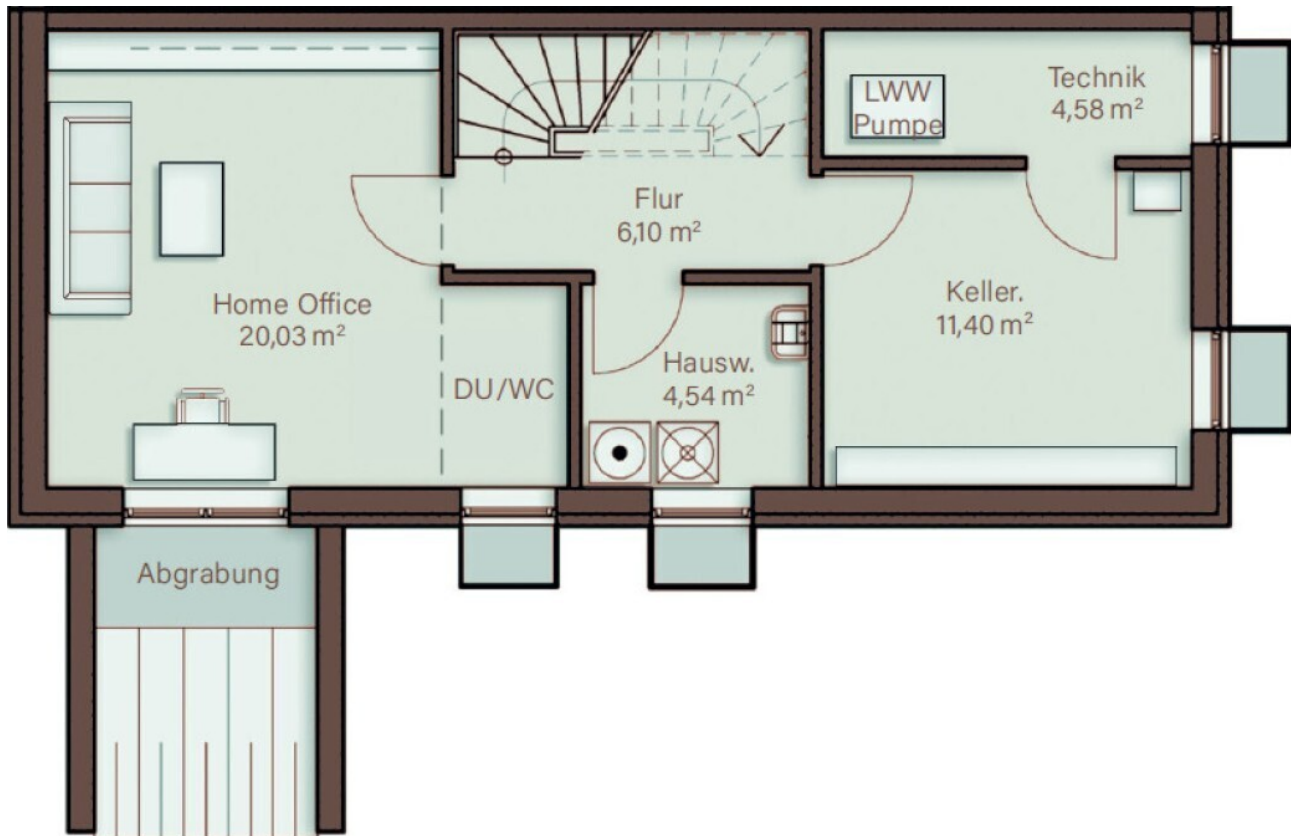


Bad

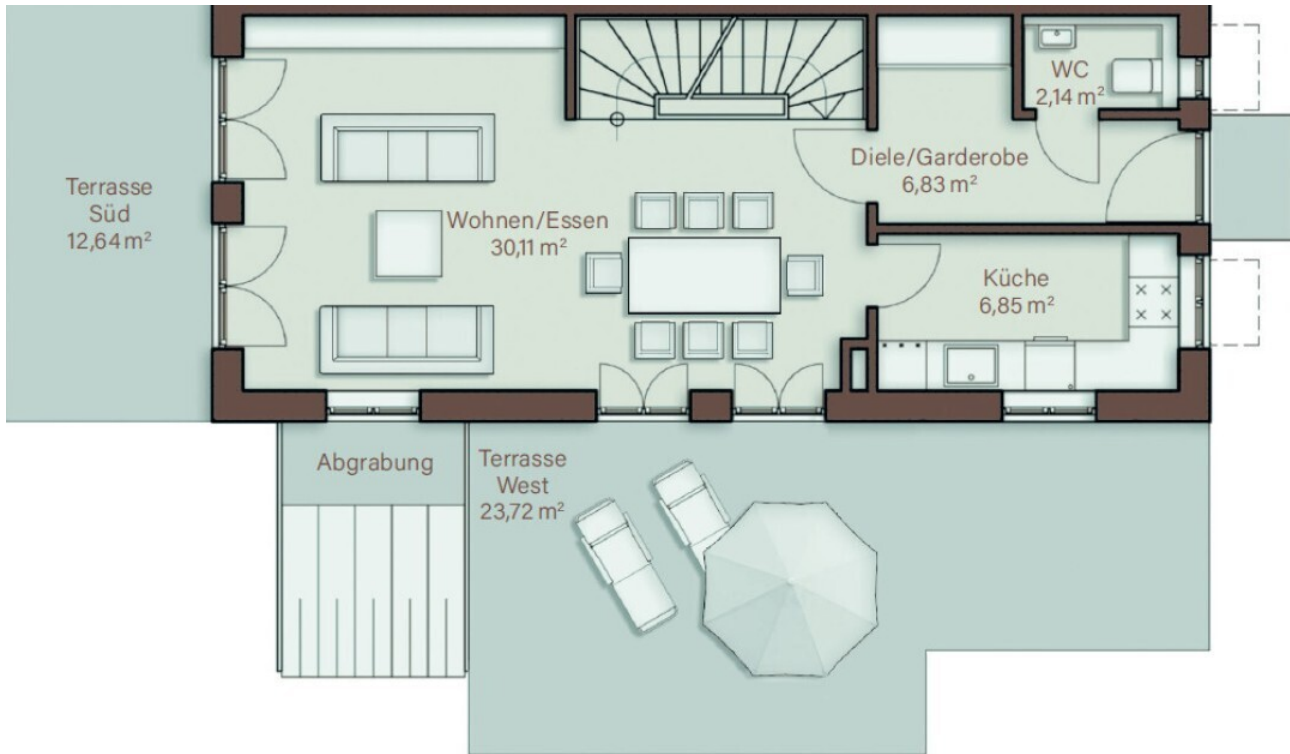


Obenansicht

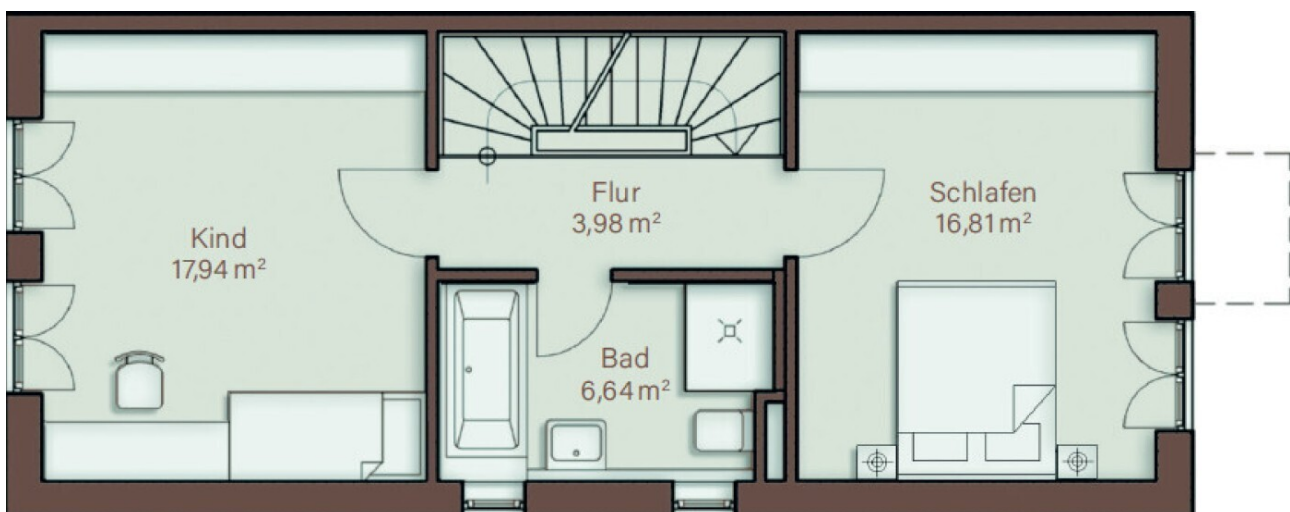
Grundriss



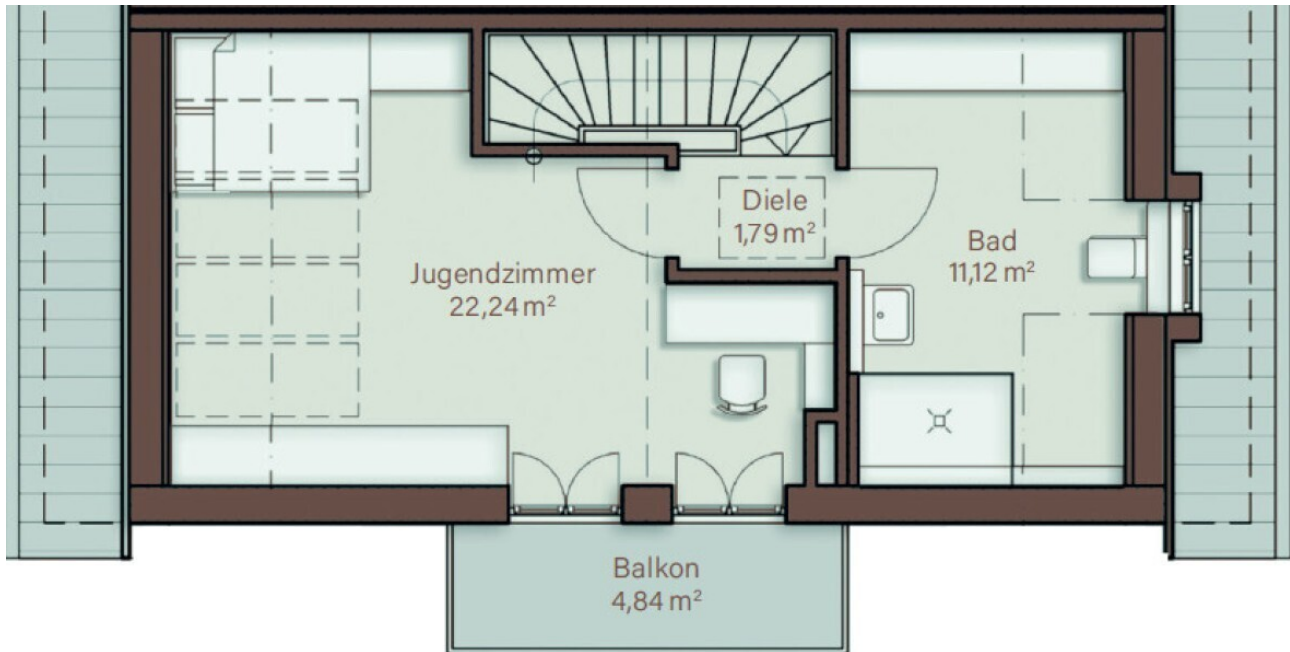
GRD UG



GRD EG



GRD OG



GRD DG



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