

# In Bau: Gartenwohnung mit fünf Räumen auf zwei Ebenen in Trudering

81825 München, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 14089



Wohnfläche ca.: **104 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.180.000 EUR**



## In Bau: Gartenwohnung mit fünf Räumen auf zwei Ebenen in Trudering

Objekt ID	14089
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	81825 München
Etage	EG
Wohnfläche ca.	104 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	139 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	103 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Duplexgarage	34.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Duplex-Garage, Garten, Keller, Massivbauweise, Terrasse
Kaufpreis	1.180.000 EUR



## Objektbeschreibung

Nahe des alten Ortskerns um den Truderinger Marktplatz entsteht diese charmante und zukunftsorientierte Neubau-Wohnanlage „K12“ mit nur sechs Wohneinheiten.

Die Planung überzeugt im Detail und begeistert im Gesamten: Eine Beheizung ohne fossile Energieträger mit Grundwasserwärmepumpe und zusätzlicher Photovoltaikanlage mitsamt Batteriespeicher im Verbund mit zeitloser Architektur ergeben ein langfristig gutes Investment in wertbeständiger Lage.

Die Architektur des modernen Stadthauses „K12“ besticht durch solide und klassische Eleganz, die cortenstahlfarbenen Fenster und Geländer in der cremefarbenen Fassade erfahren einen Kontrapunkt durch das schwarze Ziegeldach und die anthrazitfarbenen Spenglerarbeiten.

Die durchdachte Grundrissgestaltung dieser barrierefreien Erdgeschosswohnung verteilt sich auf fünf Räume bei zwei Ebenen bei einer Grundfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup>. Der schön geschnittene Gartenanteil von über 100 m<sup>2</sup> Fläche rundet das attraktive Wohnkonzept ab. Durch die optimale Flächenausnutzung ergibt sich eine vielfältige Nutzbarkeit, unterstützt durch ausgewählte, hochwertige Baumaterialien und Ausstattungsdetails. Die besondere Helligkeit der Gartenwohnung wird durch die Süd-Ausrichtung, aber eben auch durch die zahlreichen bodentiefen Fenster gewährleistet: Also ein hoher Wohnkomfort zu jedem Zeitpunkt im Jahr.

Ankommen, Wohlfühlen und Leben auf hohem Niveau zu fairen Preisen - das können Sie ab 2023 hier ganz sicher genießen, denn der Baubeginn ist erfolgt.

Gerne sprechen wir gemeinsam über das Projekt und stellen Ihnen die Details in einem persönlichen Gespräch vor.

## Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick

- KfW-55 Standard mit gasunabhängiger Grundwasserwärmepumpe
- zusätzlich eigene Stromproduktion durch PV-Paneele und Batteriespeicher
- hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk, das einen Vollwärmeschutz unnötig macht
- Bodengleiche Duschen
- Hochwertige Materialien bei Bodenbelägen
- Die Wohn- und Schlafräume erhalten eine betriebsbereite Verkabelung der Telefon-, TV- und LAN-Dosen
- Anschluss an das örtliche Glasfasernetz
- Starkstromanschluss an den Stellplätzen als Vorbereitung für eine Wallbox

Sie merken: Eine durchdachte Planung und Ausstattung im Verbund mit tollen Lageeigenschaften.

## Sonstiges



Alle Daten sind uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Informationen. Einen Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	08.08.2020
Gültig bis	03.04.2032
Baujahr	2023
Endenergiebedarf	14,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Lage

Hier, in der Kilihofstraße 12 in 81825 München, wohnen Sie eingebettet in einer vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten, alteingesessenen Siedlung, welche sich auf moderne Weise kontinuierlich baulich verändert und durch schöne Bestandsbäume geprägt ist.

Von hier aus erreichen Sie in nur ca. 500 Metern zu Fuß die „Truderinger Meile“, als welches das Gebiet um die Truderinger Straße und den Hafelhofweg mit all seinen lokalen Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten gerne bezeichnet wird. Zahlreiche Schulen und Kitas bilden in Trudering den Rahmen für ein harmonisches Familienleben der kurzen Wege.

Weitläufig eingerahmt durch den Ostpark nebst Michaelibad und dem Riemer Park (Riem Arcaden, BUGA-Gelände, Riemer See) werden hier Erholung, Freizeit, Shopping und kulinarische Gaumenfreuden „Groß“ geschrieben. In ca. 500 Metern Entfernung erreichen Sie die Bushaltestellen der schnell getakteten Buslinien 185, 192, 193 oder in ca. 1 km Entfernung die S- und U-Bahn- Station Trudering (S1, S4, S6, U2). Über die Wasserburger Landstraße als auch die B 471 gelangen Sie mit dem Auto zügig zu den Autobahnanschlüssen der A 94 und A 99.





Beispielansicht Wohnbereich- Unverbindliche D



Außenansicht - Unverbindliche Darstellung au



Außenansicht - Unverbindliche Darstellung au



Grundriss EG WHG 1- Unverbindliche Darstellun



Grundriss UG WHG 1- Unverbindliche Darstellun

