

# IN BESTLAGE!



Das gute Gefühl Zuhause zu sein!

Neubau-Doppelhaushälfte in idealer Lage von Trudering

<b>Typ</b>	Doppelhaushälften
<b>Wohnfläche</b>	Je ca. 161 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Je ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>Grund</b>	432 m <sup>2</sup> bzw. 435 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2020 / 2021
<b>Zimmer</b>	Je 6 Zimmer, 3 (Dusch-)Bäder
<b>Kaufpreis</b>	Je € 1.395.000 inkl. Carport
<b>Provision</b>	Käuferprovision: 1,79 % aus dem Kaufpreis inkl. MwSt.

**Ihr IHS-Team:**



✉ [info@ihs-pfister.de](mailto:info@ihs-pfister.de)

☎ 089 - 99 300 800

[www.ihs-immo.de](http://www.ihs-immo.de)

Ein Angebot der



# Neubau-Doppelhaushälften mit hochwertiger Ausstattung in Trudering



**Lage:** Rofanstraße 43 in 81825 München

Das einstige Dorf Trudering liegt am östlichen Rand Münchens. Die ruhige Lage, schöne Gärten und exklusive Wohnqualität charakterisieren diesen reizvollen Stadtteil. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Wohnanlagen dominieren das Stadtbild – dazwischen immer wieder vereinzelt erhalten gebliebene Bauernhäuser, die von den Ursprüngen des dörflichen Stadtteils erzählen.

Die Infrastruktur ist ideal. So ist die U-Bahn-Station Quiddestraße nur ca. 15 Gehminuten entfernt. Zu dieser und zum S- und U-Bahnhof Trudering fahren regelmäßig MVV-Busse. Außerdem ist Trudering an das Münchner Nachtliniennetz angeschlossen.

Über zwei Autobahnzubringer zur A 99 und A 94 sowie einer Zufahrt auf den Mittleren Ring profitieren Sie dazu auch mit dem Auto von einer günstigen Verkehrslage in Richtung City und des Münchner Umlands .

Umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten in der direkten Nachbarschaft lassen keine Wünsche offen. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und können mit Bus oder Rad bequem erreicht werden.

Wer Bodenständigkeit und Beschaulichkeit, gepaart mit hervorragender Anbindung und urbanen Strukturen, in grüner, familienfreundlicher Nachbarschaft sucht, ist hier goldrichtig.

- Objekt:** In idealer Wohnlage von Trudering entstehen zwei Doppelhaushälften mit großen, ruhig gelegenen Gärten.
- Die Häuser verfügen über ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einen Grund von 432 bzw. 435 m<sup>2</sup>.
- Die Häuser bestechen durch ihre ideale und durchdachte Aufteilung. Auch eine große Familie bzw. das Büro im eigenen Zuhause oder ein Gäste-Bereich findet in den sechs Wohnräumen Platz. Die drei (Dusch-) Bäder und das Gäste-WC garantieren die individuelle Privatsphäre.
- Die offenen Küchen vermitteln ein großzügiges Raumgefühl im Erdgeschoss und die vielen, teils bodentiefe Fenster sorgen für Licht und Sonne im gesamten Haus.
- Änderungswünsche können nach Absprache mit dem Bauherren berücksichtigt und umgesetzt werden.
- Ausstattung:** Die Häuser werden von einem regionalen Bauherren (Zenger Bau - Landshut, seit 65 Jahren familiengeführt) errichtet. Bei der Planung und Gestaltung der Häuser wurde großer Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien und eine moderne und durchdachte Formgebung gelegt.
- Sonder- und Änderungswünsche können je nach Baufortschritt und insofern sie die konstruktive Bauausführung nicht betreffen, nach Rücksprache mit dem Bauherrn berücksichtigt werden.
- Die detaillierte Baubeschreibung mit allen Ausstattungsmerkmalen der Häuser, sowie die Grundrisspläne finden Sie beiliegend.
- Ausstattungsbesonderheiten:
- \* Heizung betrieben über eine energieschonende Luft/Wasser-Wärmepumpe
  - \* Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Haustechnik) mit Einzelraumsteuerung
  - \* Wandheizung in den Bädern in OG und DG
  - \* Rollläden elektrisch gesteuert (zentral und einzeln)
  - \* Lüftungsanlage (feuchtegesteuerte, zentrales Abluftsystem)
  - \* Hochwertige Bodenbeläge zur Auswahl
  - \* und vieles mehr!
- Gerne gehen wir mit Ihnen die Baubeschreibung, sowie die Grundrisspläne durch und beantworten Ihre Fragen.
- EnEv:** Energiebedarfskennwert: 25 kWh/(m<sup>2</sup>a), Wärmepumpe, BJ: 2020, Effizienzklasse: A+
- Kaufpreis:** Je Doppelhaushälfte: 1.395.000 € inkl. Carport, schlüsselfertig
- Bezug:** Fertigstellung Mitte 2021
- Provision:** Im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages infolge unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung zahlt der Käufer an uns, IHS Immobilien GmbH, eine Provision von 1,79 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

**Für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung!**

Alle im Exposé angegebenen Daten beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für diese Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

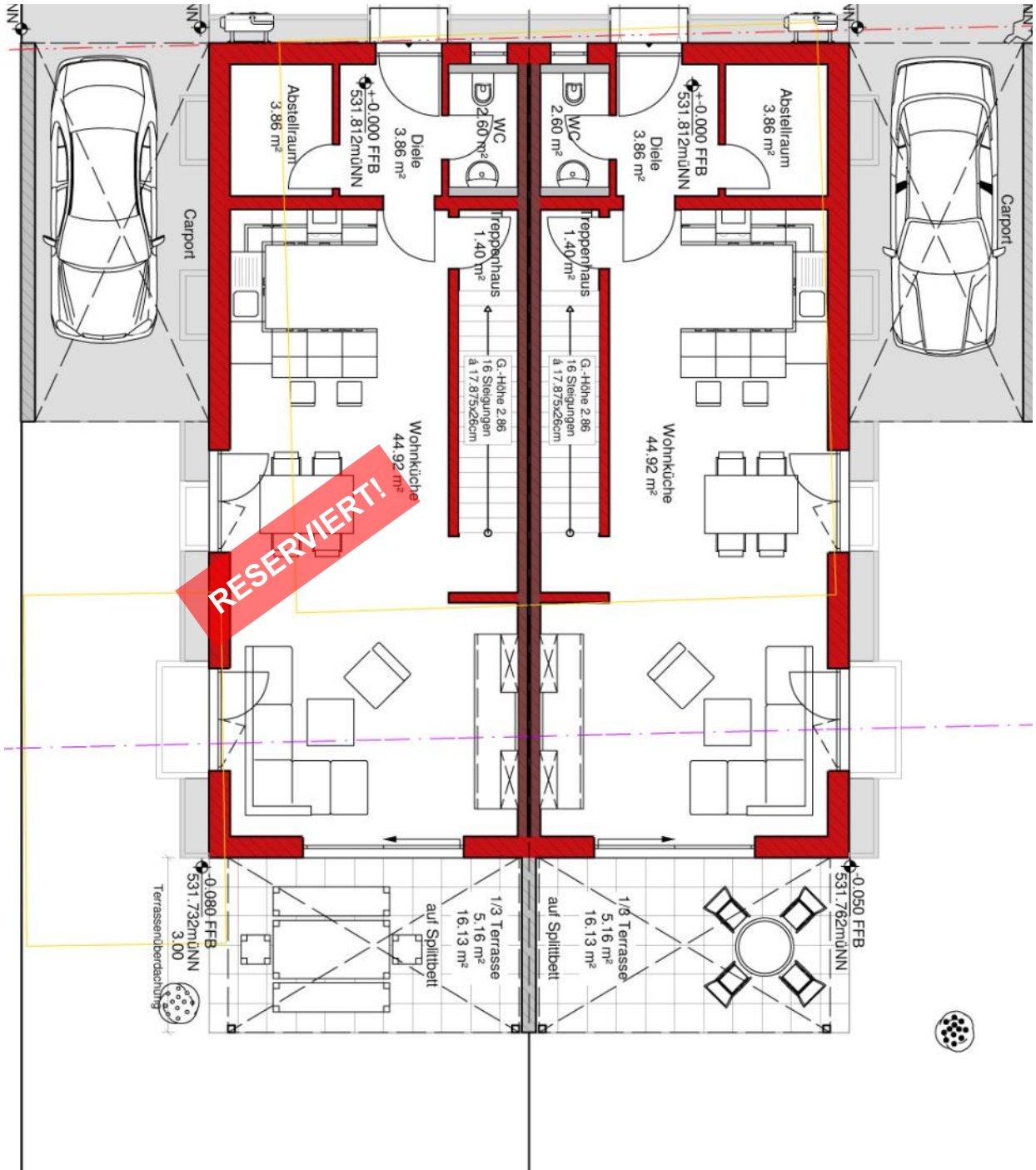
Bei direkten Vertragsverhandlungen sind Sie verpflichtet, darauf aufmerksam zu machen, dass wir Sie auf dieses Objekt hingewiesen haben. Entsprechendes gilt, wenn Sie unser Angebot an Dritte weitergeben.





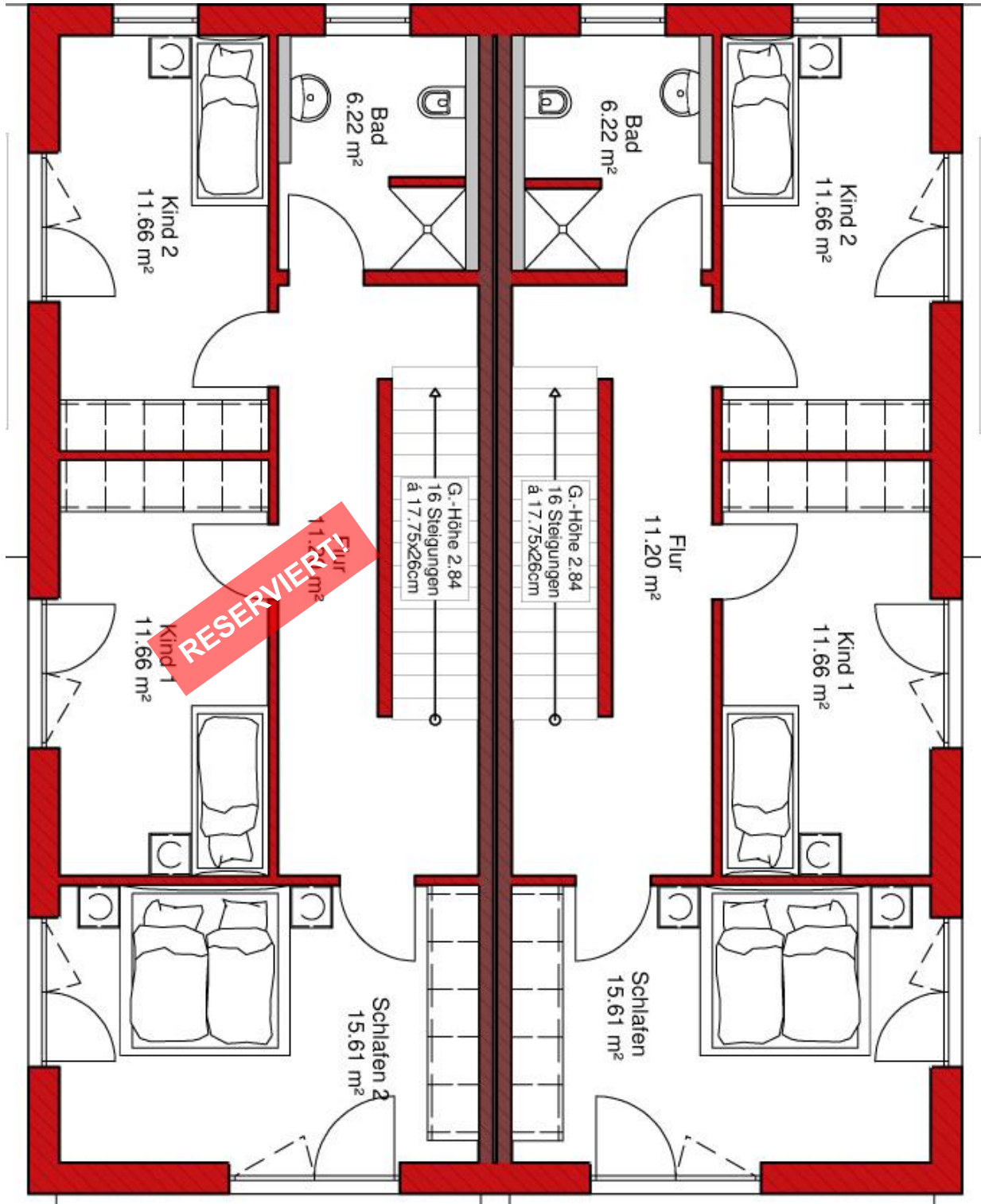


# Grundriss EG

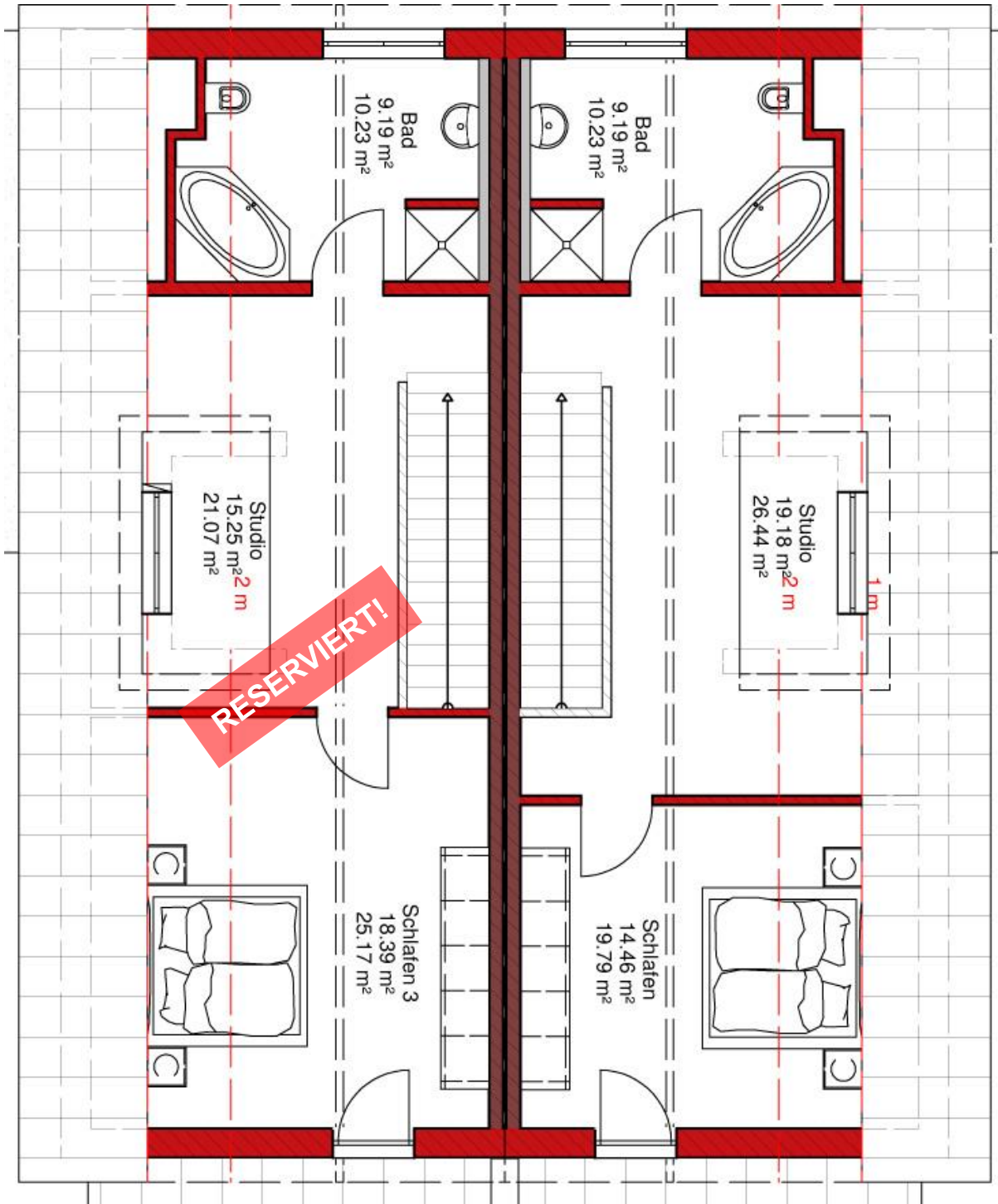




# Grundriss OG



# Grundriss DG





# Grundriss KG

