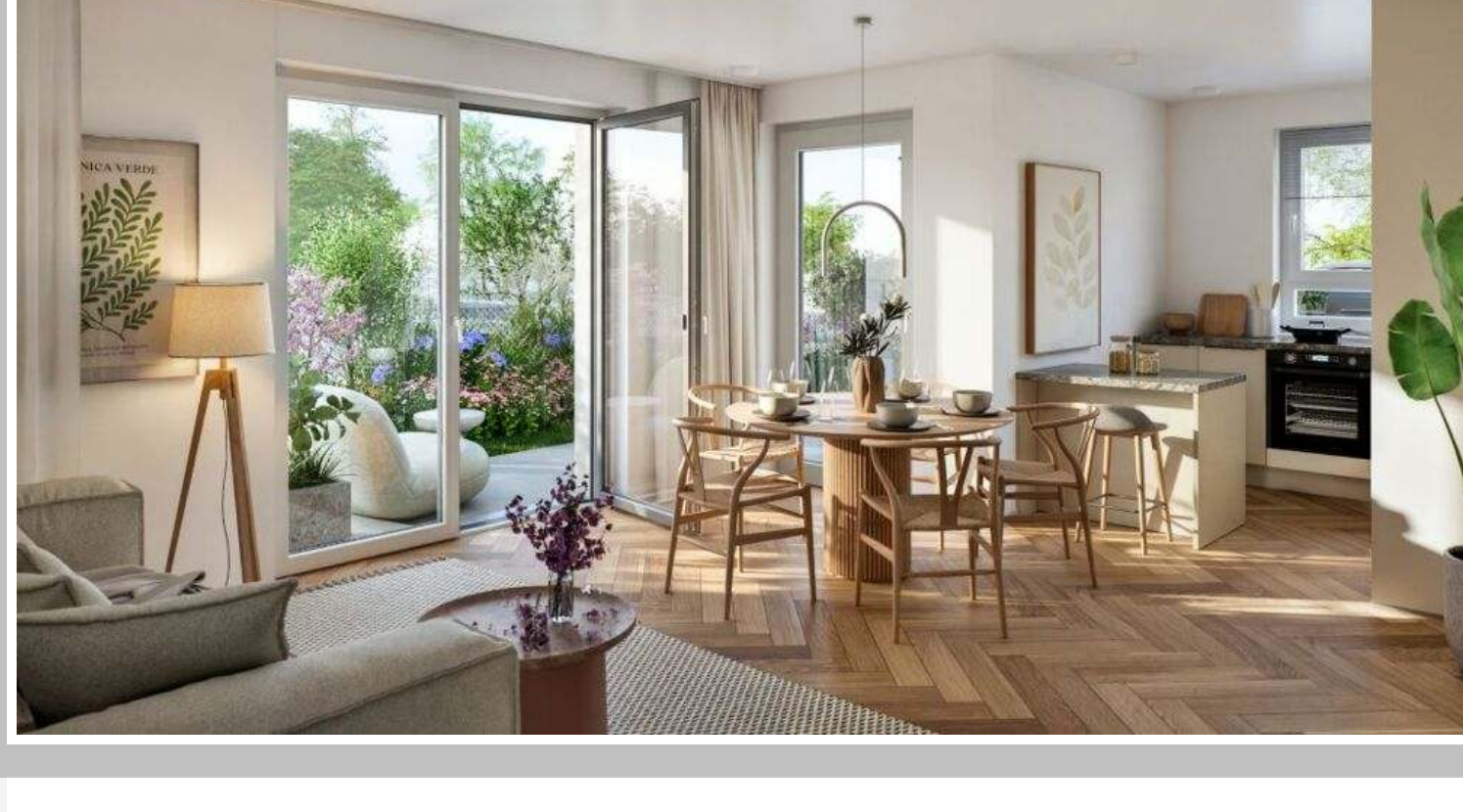


Wohnen in der Gartenstadt -TRUDERING im Münchner Osten

Der begehrte Stadtteil Gartenstadt-Trudering liegt am östlichen Stadtrand von München und erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Dieses sehr ruhig gelegene Wohngrundstück ist in etwa mittig zwischen dem Riemer Park mit Badeseen und dem Truderinger Wald zu finden. Freizeitaktivitäten nach jeder Lebensart nahezu vor der Haustür.

In ruhiger Lage entstehen auf 1.000m² Grund in der Ernastr. 14, 81825 München zwei Wohnhäuser mit jeweils 5 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit Einzelstellplätzen. Jede Wohnung ist barrierefrei vom Kellergeschoß mit dem Lift erreichbar



Bau- und Zeitplan

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2026 erfolgt. Bezugfertigkeit Ende 2027.

Wohnungstypen im Überblick - Haus 1 + 2 sind identisch.

- Erdgeschoss – jede Wohnung mit Privatgartenanteil:
 - 2- Zimmer mit Tageslichtbad + Abstellraum sowie 3 Zimmer mit Tageslichtbad + Gäste-WC + Abstellraum.
 - Offener Wohn-/Essbereich, wobei auch die Möglichkeit besteht den Kochbereich abzutrennen optional.
 - Alle Räume mit bodentiefen Fenstern für optimale Lichtverhältnisse.
- Obergeschoss - identisch mit dem Erdgeschoß jeweils mit quadratischem Balkon je Wohnung.
- Dachgeschoss – jeweils eine großzügige 3-Zi.-Dachterrassen-Wohnung mit Lift.

Der Lift endet direkt in der Wohnung und ist mit einer zusätzlichen Sicherheitstür versehen. Diese Wohnung - als alleinige Wohnung im Dachgeschoß - wird durch das charmante Walmdach mit vielen Gauben ein behagliches Raumgefühl bei viel Lichteinfall vermitteln. Jeder Raum hat eine Gaube und teilweise zusätzlich Dachflächenfenster.

Der Wohn/Essbereich hat gesamt 35m², könnte optional auch geteilt werden.

1 quadratische Dachterrasse mit 10m² ist sowohl vom Wohnraum als auch vom Schlafraum begehbar.

Ein großzügiges Tageslichtbad + weiteres Gäste-WC mit WM-Anschluß runden den Grundriss ab.

- Kellergeschoß – Je Wohnung ein Kellerraum + WM-Anschluß im gemeinschaftlichen Waschkraum, welcher auf den Zähler der Wohnung läuft. Jede Wohnung verfügt auch über einen WM-Anschluß direkt in der Wohnung.



Kurz-Baubeschreibung

Ernastr. 14, 81827 München

Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie auf Wunsch.

- Bauausführung nach Gebäudeenergiegesetz (GEG 2022) als Effizienzhaus 55 (EH55)
- Energiesparende wohngesunde Ziegelbauweise, Außenmauerwerk 36,5 cm stark
- Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil
- Energiesparende Heizung mit Grundwasserwärmepumpe
- Warmwasserbereitung in sog. „Frischwassersystem“ (somit keine Legionellenprüfung notwendig)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Einzel-Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Rollläden mit elektrischem Antrieb, bei den Dachflächenfenstern Innenjalousien mit Schnurzugbetätigung
- Fenster, Balkon- und Terrassentüren in Kunststoffausführung, Farbe Weiß, außenseitig
- Sanitärleitungen in Edelstahl
- Bodenbeläge in hochwertigem Parkett, Bodenfliesen- bzw. Keramikfliesen in den Sanitärräumen und Küchen
- Wände in den Bädern und WC's raumhoch gefliest nach freier Wahl zum Materialpreis von 60,- € pro m² inkl. MwSt.
- Formschöne Sanitärobjekte und Armaturen
- Bodenebene Duschwannen in den Bädern
- Innentüren in Holz, ca. 2,10 m Durchgangshöhe
- Tiefgarage mit bequemem Einzelstellplätzen
- Video-Sprechanlage zur Haustüre
- Personenaufzug vom Keller- bis Dachgeschoss



Lage

Entspanntes Wohnen am Stadtrand und doch mit guter Infrastruktur versehen.

„Trudering“: U2, S4 + S6 sowie „Gronsdorf“:S2 + S6.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Wasserburger Landstraße. Die „Riem Arcaden“ laden bei schlechtem Wetter zu einem Einkaufsbummel ein.

Der Truderinger Wald, der Riemer Park mit Badeseen, ein Skaterpark sowie Restaurants+Biergärten bieten Freizeitmöglichkeiten für jeden in unmittelbarer Nähe.

Für Wochenendausflüge in die Berge oder zum Münchner Flughafen hat man eine kurze Anbindung über die Anschlussstelle Haar auf die Autobahn A99 (Ostumgehung)

Wir bauen für Sie seit 35 Jahren

Seit 35 Jahren werden von der „CREATIV- HAUS“ nur in ausgesuchten guten Lagen kleinere Wohnanlagen oder Familienhäuser in und um München gebaut.

Besonderen Wert legen wir auf eine anspruchsvolle Architektur, wertige Baustoffe und modernste Heiztechnik.

Hierbei arbeiten wir ausschließlich mit Handwerksfirmen aus München und dem nahen Umland zusammen und das in der Regel seit sehr vielen Jahren. Wir vergeben alle Arbeiten direkt ohne Generalübernehmer, koordiniert wird dies alles von unserem technischen Leiter.

Neben einer sehr hochwertigen Bau- und Ausstattungsqualität ist es uns wichtig, auch die individuellen Wünsche unserer Kunden mit in die Planung einfließen zu lassen.

So entsteht Wohneigentum, das seinen Besitzern nachhaltig Freude bereitet.

Gerne beraten wir Sie ausführlich und individuell zu allen Fragen rund um den Immobilienkauf.

CREATIV-HAUS Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG
Nicht alles für Jeden, sondern das Besondere für Sie. Seit 1990

Am Knie 16, 81241 München
+49.546132-13 / +49.1728872074

verkauf@creativ-haus.de
www.creativ-haus.de

*Es würde uns freuen, Ihr Interesse geweckt zu haben.
Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung,
wir freuen uns über Ihren Anruf - Email.*

*Ihr Creativ-Haus Team
Vertrieb: Dagmar Tannhäuser*

Impressum:

Creativ-Haus Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG

Am Knie 16
81241 München

Tel. 089/ 54 61 32-0

Registergericht München, HRA 113775

Komplementärin: Creativ-Haus Baugesellschaft mbH, Registergericht München,
HRB 238099 Geschäftsführer: Winfried Mehl

Steuer-Nr. 143/510/71096