

ROOMS4-Großzügige Villa für gesundes Wohnen in ruhiger gesuchter Wohnlage in Berg am Laim/Trudering

81825 München, Haus zum Kauf

Objekt ID: HS-1308-40 EFH



Wohnfläche ca.: **235 m²** - Gesamtfläche ca.: **290 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **2.650.000
EUR**



ROOMS4-Großzügige Villa für gesundes Wohnen in ruhiger gesuchter Wohnlage in Berg am Laim/Trudering

Objekt ID	HS-1308-40 EFH
Objekttyp	Haus
Adresse	(München-Ost) 81825 München Bayern
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	235 m ²
Nutzfläche ca.	55 m ²
Gesamtfläche ca.	290 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	30 m ²
Grundstück ca.	610 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	projektiert
Bauweise	Holz
Veroeffentlichen	1
Veroeffentlichen	1
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Garage, Holzbauweise, Parkettboden, Walmdach
Käuferprovision	f. d. Käufer 3,57 % incl. 19% MwSt. v. Kaufpreis
Kaufpreis	2.650.000 EUR



Objektbeschreibung

Aus einem insgesamt ca. 940 m² großen Grundstück mit Altbestand in gesuchter Wohnlage zwischen Berg am Laim und Trudering wird eine Teilfläche von ca. 610,00 m² herausgemessen und real geteilt.

Auf dem ruhigen südlich gelegenen Teilgrundstück planen wir den Bau einer großzügigen Villa als Regnauer Vitalhaus Blumenau für naturverbundenes gesundes Wohnen in moderner ökologischer Architektur.

Die attraktive Villa E + 1 hat Außenmaße von ca. 9,70 m x ca. 12,65 m und damit incl. Terrasse eine Wohnfläche von ca. 235,00 m² und eine Nutzfläche von ca. 50 m².
Unsere Grundrisse zeigen Ihnen, wie Ihr Haus aussehen kann.

Das mit mehreren Preisen ausgezeichnete Regnauer Vitalhaus überzeugt mit seinem durchdachten Konzept mit bodentiefen Fenstern und Türen, die für lichtdurchflutete Räume im ganzen Haus sorgen. Dabei lässt es in vielen Details seine architektonische Ausgestaltung erkennen.

Wohngesund sind die Regnauer Vitalhäuser durch die konsequente Verwendung des Baustoffes Holz und weiterer ökologische Materialien.

In dem veröffentlichten Angebotspreis sind die anfallenden Grundstückskosten und die Kosten für die schlüsselfertige Erstellung des Hauses und der Garage sowie die Planungskosten enthalten.

Wichtig für Sie ist: Bei der endgültigen architektonische Gestaltung, bei der Wahl der Ausstattung, bei der Festlegung der Grundrisse etc. können Sie selbst Ihre Wünsche einbringen. Sie können auch größer bis zu einer reinen Wohnfläche von ca. 350 m² bauen.

Das Grundstück kann auch ohne die Verpflichtung zum Bau des vorgeschlagenen Regnauer-Vitalhauses zum Verkauf kommen.

Ausstattung

Die Bilder im Expose zeigen ein kürzlich realisiertes Regnauer Vitalhaus Blumenau.
Bildquelle und Bildrechte Firma Regnauer.

Ein äußerst grosszügiger wahlweise offener Bereich für Wohnen/Essen/Kochen mit Zugang zu einer teilweise überdachten großen Lärchenholz-Terrasse sowie Arbeitszimmer und Duschbad mit separatem WC im EG

Elternschlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinder- und ein Gästezimmer sowie ein großzügiges Bad im OG

Der mögliche Ausbau von zwei wohngleichen Räumen mit Lichtschacht als Wellnessraum, Gästezimmer oder Zimmer für Nanny im KG - wahrlich ein großzügiges Raumangebot in einem Haus fürs Leben mit gehobenem Anspruch

KfW 55 Effizienzhaus mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, zentrale Lüftungsanlage mit Wärme- und Feuchterückgewinnung, 3-fach Isolierverglasung, hochwertige Bodenbeläge, Sanitärobjekte in bester Qualität, Holz-/Alufenster, elektrische Jalousetten wandintegriert, außenliegender Sonnenschutz - das sind wichtige Ausstattungsmerkmale, die das Wohnen für Sie angenehm machen.



Sonstiges

Bitte setzen Sie sich mit Herrn Hofmann - am besten mobil unter 0176 / 21 11 94 09 - in Verbindung, wenn Sie Interesse an unserem Wohnangebot haben.

Er vereinbart mit Ihnen gerne einen Besichtigungstermin, bei dem Sie sich von der schönen Lage des Grundstücks überzeugen können.

Auf Wunsch übersenden wir Ihnen weitere Unterlagen und eine ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung.



Lage

Das Grundstück liegt ruhig und verkehrsgünstig zwischen Berg am Laim und Trudering in einem gewachsenen gefragten Wohngebiet nicht weit vom Ostpark und dem Michaelibad entfernt.

Die U-Bahnstationen Michaelibad und Kreillerstraße sind leicht erreichbar. Über die Bundesstraße B 304 und die nahe gelegenen Autobahnen besteht eine gute Verkehrsverbindung in die Innenstadt und die nahe gelegenen Freizeit- und Erholungsgebiete in den Alpen und an den Bayerischen Seen.

Auch die übrige Infrastruktur lässt nichts zu wünschen übrig: Einkaufsmöglichkeiten aller Art, zahlreiche Kindergärten, -krippen und -horte, Grund- und weiterführende Schulen, so auch das Truderinger Gymnasium, vielfältige Gastronomie und gute ärztliche Versorgung - hier finden Sie alles, was Sie zu einem schönen sorgenfreien Wohnen brauchen.





Gartenseite



großer Terrassenbereich



Gartenseite

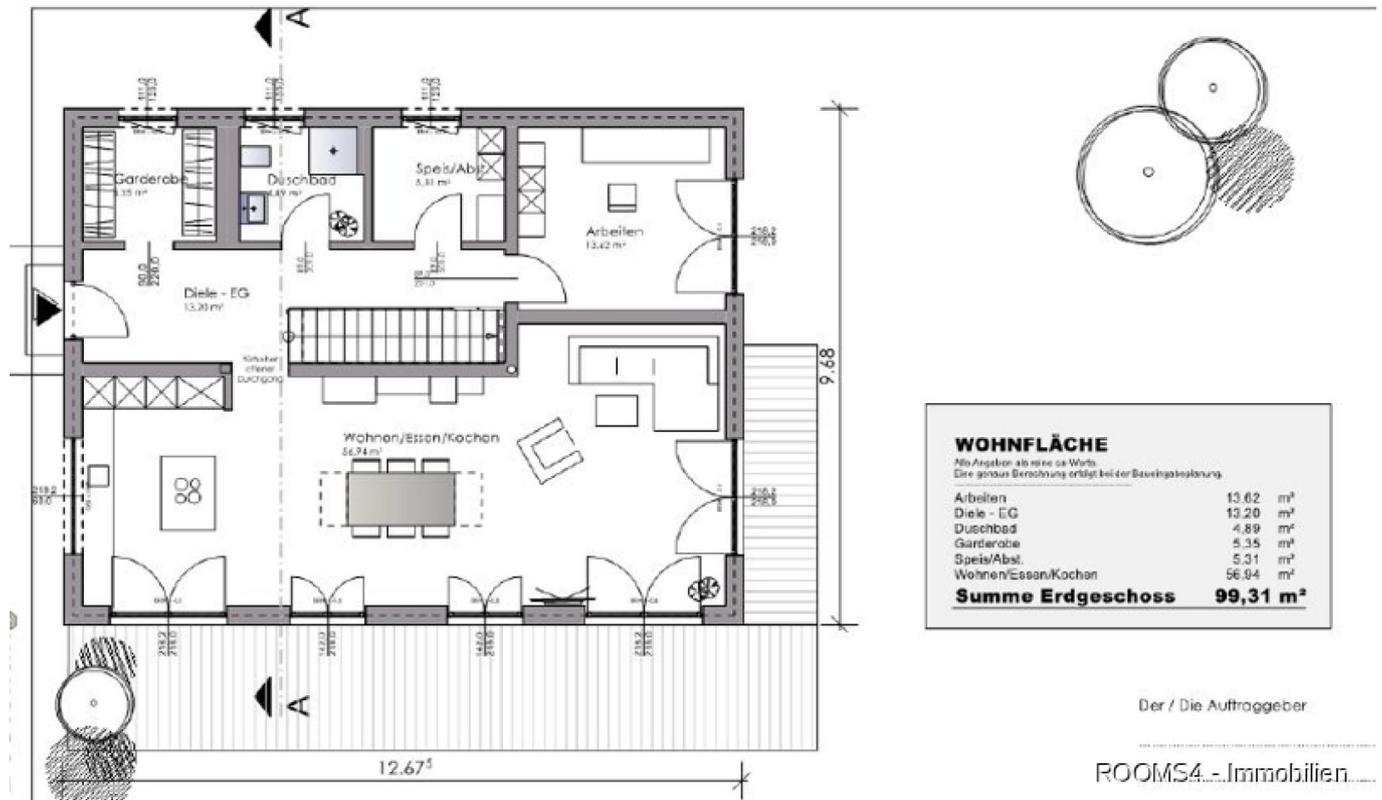


Blick von der Straße



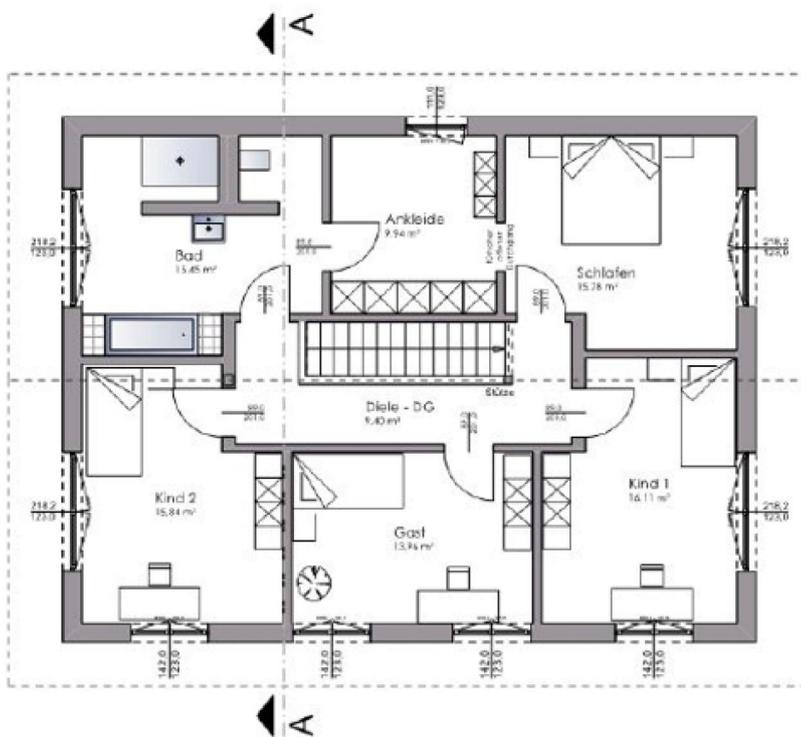
Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Obergeschoss



WOHNFLÄCHE

Zur Angabe der Netto-Raumfläche.
Eine genaue Berechnung erfolgt bei der Baueingetragung.

Ankleide	9,94	m ²
Bad	15,45	m ²
Diele - DG	10,24	m ²
Gast	13,96	m ²
Kind 1	16,11	m ²
Kind 2	15,84	m ²
Luft Raum	0,06	m ²
Schlafen	15,78	m ²
Summe Dachgeschoss	97,39	m²

Der / Die Auftraggeber

ROOMS4-Immobilien



Grundriss

Grundriss Kellergeschoss mit Wellnessbereich

