

München

Modern und lichtdurchflutet - Stilvolle 4,5-Zimmer-Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 26094003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.099.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,34 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26094003 - 81827 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Auf einen Blick

Objektnummer	26094003	Kaufpreis	1.099.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119,34 m ²	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 26 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Einbauküche

Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	19.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.08.2028	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein Wohnambiente, das Komfort und Stil harmonisch miteinander verbindet. Schon beim Betreten wird deutlich, dass hier Wert auf Qualität, Wohnlichkeit und ein angenehmes Zuhause gelegt wurde.

Ein echtes Highlight ist die gehobene Einbauküche inklusive moderner Geräte, die sowohl optisch als auch funktional begeistert. Sie bietet viel Platz zum Kochen, Genießen und geselligen Beisammensein – ideal für alle, die eine stilvolle und zugleich praktische Küchensituation schätzen.

Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Ob morgendlicher Kaffee an der frischen Luft oder ein ruhiger Abend im Freien – der Balkon erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon, was zusätzlichen Komfort bietet und für eine besonders luftige, offene Wohnqualität sorgt.

Das große Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung aus Badewanne und Dusche und bietet viel Platz für entspannte Wellnessmomente im Alltag. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche, was besonders praktisch ist, sei es für Besuch, Familienleben oder einfach für mehr Flexibilität im Alltag. Beide Bäder verfügen über moderne bodengleiche Duschen, die nicht nur elegant aussehen, sondern auch maximalen Komfort bieten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die durchgehend installierte Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige, angenehme Wärme sorgt und gleichzeitig ein modernes

Wohngefühl ohne störende Heizkörper ermöglicht. Dadurch entsteht in allen Räumen ein besonders behagliches Ambiente.

Ein praktisches Kellerabteil sowie ein zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz (zum Preis von 25.000€) bieten wertvollen Stauraum und Komfort und runden dieses attraktive Angebot ab.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumgefühl und angenehmem Wohnkomfort. Ideal für alle, die stilvolles Wohnen in gepflegter Umgebung schätzen und ein Zuhause suchen, das sowohl funktional als auch einladend ist.

Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Ausstattung und Details

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Gehobene Einbauküche mit Geräten
- Für mehr Licht im Wohnbereich: zusätzliches, elektrisch steuerbares großes Dachfenster
- Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste WC mit Dusche
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- App gesteuerte Fußbodenheizung (Smarthome-System von Digitalstrom)
- Alle Zimmer verfügen über eine Netzwerkbuchse
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000€
- Seniorengerecht durch Personenaufzug bis zur Wohnungstür
- Viel Platz auf dem Grundstück für Fahrräder und Spielmöglichkeiten
- Hausmeisterin wohnt im Haus
- Waschmaschine, Trockner und Parabolantenne im Verkaufspreis inkludiert

Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Münchner Osten im Stadtteil Trudering, der seit Jahren zu den gefragtesten Wohngegenden der Stadt zählt. Trudering ist bekannt für seinen charmanten, gewachsenen Gartenstadtcharakter: viel Grün, ruhige Wohnstraßen, eine angenehme Nachbarschaft und gleichzeitig alles, was man im Alltag braucht, in guter Reichweite. Eingebettet zwischen den angrenzenden Stadtteilen Berg am Laim und Perlach sowie der Nachbargemeinde Haar verbindet die Lage eine hohe Wohnqualität mit urbaner Nähe - ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch schnell in München sein möchten.

Etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Zentrum entfernt, punktet der Stadtteil mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die S-Bahn-Linien S4 und S6 sowie die U-Bahn-Linie U2 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Regionen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Messe München, die bequem und in kurzer Zeit erreichbar ist. Zudem besteht ein schneller Zugang zur A99.

Der Flughafen München ist rund 30 Minuten entfernt, was die Adresse auch für beruflich eingespannte Käufer interessant macht. Gleichzeitig bleibt das Wohnumfeld angenehm bodenständig und geprägt von einer ruhigen, grünen Atmosphäre, die Trudering so beliebt macht.

Neben der Mobilität überzeugt die Lage mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Restaurants und Cafés sind ebenfalls in der Nähe angesiedelt und teilweise bequem zu Fuß erreichbar, was die hohe Lebensqualität zusätzlich unterstreicht.

Für Naturliebhaber bietet der Truderinger Wald eine ideale Kulisse für Freizeitaktivitäten wie Joggen, Radfahren oder entspannte Spaziergänge. Weitere Freizeitmöglichkeiten eröffnen der Riemer See und die umliegenden Sport- und Kulturvereine, die das Gemeinschaftsgefühl im Stadtteil stärken.

Trudering kombiniert das Beste aus urbanem und ländlichem Leben. Neben einer aktiven Vereinslandschaft tragen auch die Nähe zu den Alpen und traditionelle Biergärten zur hohen Lebensqualität bei, die diesen Stadtteil zu einem der begehrtesten Wohnorte Münchens macht.

Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26094003 - 81827 München

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München

Tel.: +49 89 - 904 75 52 0

E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com