

München - Trudering

Exklusive Maisonettewohnung mit besonderem Wohngefühl und großzügiger Dachterrasse in Trudering

Objektnummer: 26094029



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,8 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

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

Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

Auf einen Blick

Objektnummer	26094029
Wohnfläche	ca. 123,8 m ²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	99.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

Die Immobilie



Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

Die Immobilie



Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

Die Immobilie



Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

Die Immobilie



Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

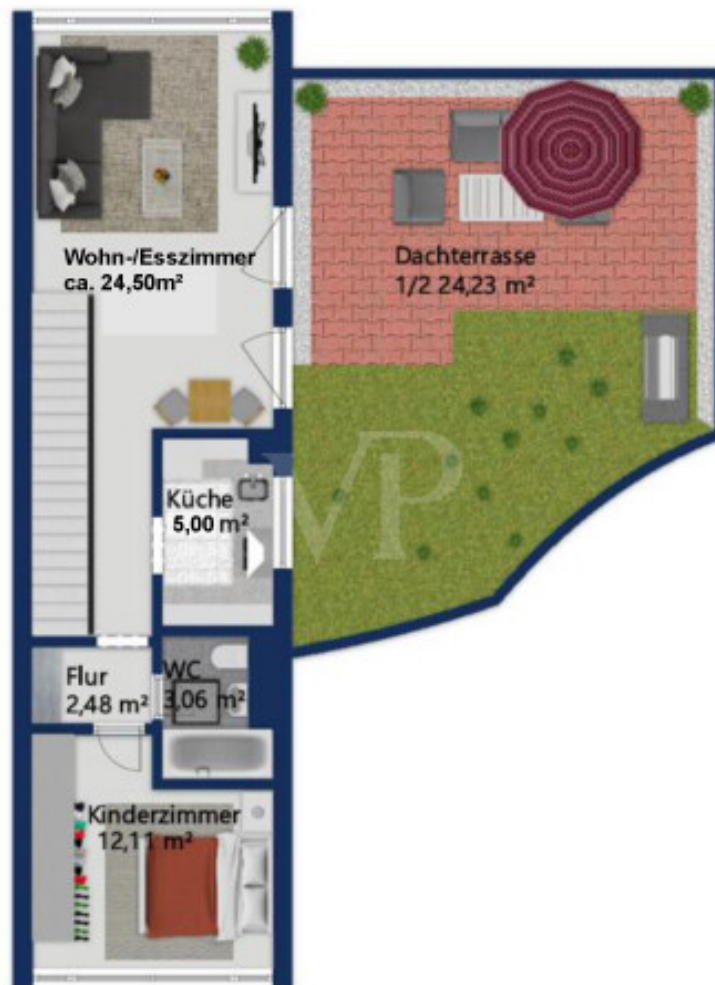
Die Immobilie



Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

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: 26094029 - 81829 München - Trudering

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Maisonettewohnung überzeugt mit einem außergewöhnlichen Raumkonzept, moderner Ausstattung und einem Wohnambiente, das Offenheit und Behaglichkeit auf besondere Weise verbindet. Die Verteilung auf zwei Wohnebenen schafft eine klare Trennung der unterschiedlichen Wohnbereiche und verleiht der Immobilie ihren ganz eigenen Charakter.

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. In Verbindung mit den hohen Decken entsteht ein luftiges Raumgefühl, das die Wohnung besonders großzügig wirken lässt. Gleichzeitig bieten durchdachte Ausstattungsdetails einen hohen Wohnkomfort im Alltag.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Dachterrasse. Sie bietet einen geschützten Rückzugsort im Freien und eröffnet vielfältige Möglichkeiten – vom entspannten Frühstück in der Sonne über ruhige Stunden mit einem Buch bis hin zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Damit wird der Außenbereich zu einer wertvollen Erweiterung des Wohnraums.

Auch technisch ist die Wohnung komfortabel ausgestattet. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Temperaturen, während elektrische Rollläden eine komfortable Regulierung von Licht und Privatsphäre ermöglichen. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch eine integrierte Lüftungsanlage, die zu einem angenehmen Raumklima beiträgt.

Die vorhandene Einbauküche ist vollständig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Sie bietet ausreichend Platz und Funktionalität für den täglichen Gebrauch und macht den Küchenbereich zu einem angenehmen Mittelpunkt des Wohnens.

Besonders praktisch sind die zwei Badezimmer, die sich auf die beiden Wohnebenen verteilen. Im ersten Obergeschoss steht ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Auf der oberen Ebene befindet sich ein weiteres Bad mit Badewanne. Diese Aufteilung bietet sowohl im Alltag als auch bei Besuch ein hohes Maß an Komfort und Flexibilität.

Zur Wohnung gehört außerdem die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus zu erwerben. Der Kaufpreis hierfür beträgt zusätzlich 25.000 €. So lässt sich das Fahrzeug wettergeschützt und bequem in unmittelbarer Nähe zur Wohnung abstellen.

Die Immobilie eignet sich ideal für alle, die modernes Wohnen mit Großzügigkeit, einer besonderen Architektur und einem attraktiven Außenbereich verbinden möchten. Die Kombination aus Maisonnettecharakter, Dachterrasse, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einem Zuhause mit besonderem Wohnwert.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

Ausstattung und Details

- Maisonettewohnung
- Großzügige Dachterrasse
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- voll ausgestattete Einbauküche
- Bad mit Dusche im 1.OG
- Bad mit Badewanne im 2.OG
- Tiefgaragenstellplatz (Nr. 358) Kauf 25.000 €
- abschließbares Kellerabteil (Nr.71)

Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

Alles zum Standort

München-Trudering verbindet auf angenehme Weise die Vorzüge einer gewachsenen Wohngegend mit der Nähe zur Münchener Innenstadt. Der Stadtteil im Münchener Osten ist geprägt von einer ruhigen, überwiegend wohnwirtschaftlichen Struktur, viel Grün und einer sehr guten Infrastruktur. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige und alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf ein entspanntes Umfeld zu verzichten.

Im direkten und näheren Umfeld stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Die kurzen Wege sorgen für einen komfortablen Alltag und machen die Wohnlage besonders praktisch.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über den Bahnhof Trudering bestehen Verbindungen mit der S-Bahn sowie mit der U-Bahnlinie U2. Dadurch lassen sich die Innenstadt und viele weitere Münchener Stadtteile schnell und unkompliziert erreichen. Verschiedene Busverbindungen ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot und sorgen für zusätzliche Flexibilität.

Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls gute Voraussetzungen. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie die nahegelegenen Autobahnverbindungen sind sowohl das Münchener Stadtgebiet als auch Ziele im Umland bequem erreichbar. Auch der Flughafen München ist mit dem Pkw gut angebunden.

Neben der guten Infrastruktur zeichnet sich Trudering insbesondere durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der Truderinger Wald bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit im Freien zu verbringen. Gleichzeitig ermöglicht die Lage eine gute Erreichbarkeit der Seenlandschaft im Münchener Umland sowie der bayerischen Alpen.

Damit bietet München-Trudering eine attraktive Kombination aus urbaner Nähe, guter Mobilität, gewachsener Nachbarschaft und naturnahem Wohnen – eine Lage mit hoher Lebensqualität und vielseitigen Möglichkeiten für den Alltag und die Freizeit.

Objektnummer: 26094029 - 81829 München - Trudering

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: 26094029 - 81829 München - Trudering

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