

München - Waldtrudering

# Modernes familiengerechtes Reiheneckhaus mit großzügigem Garten

Objektnummer: 26046003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 352 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering**

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

Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering

## Auf einen Blick

Objektnummer	26046003	Kaufpreis	1.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2009	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	83.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2036	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering

## Die Immobilie

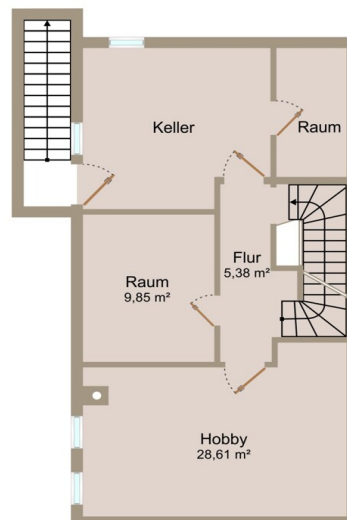


Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering

## Grundrisse



Untergeschoss mit Gartenzugang



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: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2009 errichtete Reiheneckhaus vermittelt ein außergewöhnliches Wohngefühl für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Großzügigkeit, Komfort und moderne Ausstattung legen.

Das Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und begeistert mit einer Wohnfläche von ca. 171 m<sup>2</sup>, die sich auf fünf Zimmer verteilt.

Das Grundstück umfasst ca. 352 m<sup>2</sup> und bietet einen großzügig und liebevoll gestalteten Garten als zusätzlichen Lebensraum.

Im Inneren beeindruckt das Haus mit einem klaren Raumkonzept. Die fünf Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen, beispielsweise als Wohn- und Essbereiche, Schlaf- oder Arbeitszimmer. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für Familienmitglieder oder Gäste bieten.

Zwei Bäder und ein separates Gäste - WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag und unterstützen ein harmonisches Zusammenleben.

Das Haus zeichnet sich nicht nur durch seine solide Ziegelbauweise, sondern auch durch seinen durchdachten modernen Grundriss aus.

Die Fußbodenheizung verspricht angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich und lässt sich individuell regulieren – ein klares Plus für Wohnkomfort und Wohlbefinden zu allen Jahreszeiten.

Die Ausstattungsqualität ist als luxuriös einzustufen und zeigt sich in vielen Details des Hauses, wie beispielsweise den gemauerten nach 3 Seiten offenen Kamin, die Entkalkungsanlage und die Sauna im Untergeschoss. Die verbaute

Photovoltaikanlage leistet 6,7 kwh und ist verbunden mit einem 10 kwh - Speicher

Die verwendeten Materialien und die durchweg hochwertige Verarbeitung werden höchsten Ansprüchen gerecht.

Dieses Reiheneckhaus besticht durch sein harmonisches Gesamtbild – von der großzügigen Wohnfläche über das gepflegte Grundstück bis hin zur hochwertigen technischen Ausstattung. Die Kombination aus moderner Bauweise und durchdachtem Raumangebot richtet sich an Käufer, die ein anspruchsvolles Zuhause schätzen und Wert auf Qualität sowie Komfort legen.

**Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering**

## Ausstattung und Details

Mauerwerk Ziegelbauweise

Südbalkon ca. 5 m<sup>2</sup>

Südterrasse ca. 24 m<sup>2</sup>

Terrasse 2 ca. 4 m<sup>2</sup>

Im Dachgeschoss Stehgaube mit Südausrichtung

Fenster wärmedämmend

teilweise französische bodentiefe Fenster

Wintergarten

aktive Be - und Entlüftungsanlage

Entkalkungsanlage

Gastherme mit Fußbodenheizung

gemauerter offener Kamin - nach 3 Seiten durch Fenster sichtbar

Photovoltaikanlage 6,7 kwh mit 10 kwh Speicher

Wallbox

Glasfaseranschluss bis zum Haus

individuell und liebevoll gestalteter Garten mit Teich

**Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Trudering ist ein gefragter Münchner Ortsteil der geprägt ist von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Eine familienfreundliche Oase die eine ruhige gewachsene Nachbarschaft verbindet mit einer ruhigen Umgebung.

Die ideale Infrastruktur bietet nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sondern auch bequem und sicher erreichbare Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung. Zu der optimalen Infrastruktur zählt natürlich auch eine breite ärztliche Versorgung sowie diverse Apotheken.

Junge Familien wissen das breite Angebot an Kindergärten und Schulen von der Grundschule über weiterführende Schulen bis zum Gymnasium zu schätzen.

Die ideale Anbindung an den Münchner Verkehrsverbund, wie beispielsweise die Busverbindung sowie den U- und S-Bahnhof Trudering ermöglicht bequeme Mobilität für Jung und Alt.

Trudering ist bekannt für ein ruhiges Umfeld mit viel Grün und diversen Einrichtungen für sportliche Aktivitäten.

Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Treffpunkte wie das Kulturzentrum Trudering, das in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, und vielfältige gastronomische Einrichtungen, die von gemütlichen Cafés bis zu familienfreundlichen Restaurants reichen.

Diese Kombination aus sicherer, grüner Wohnlage, umfassender Infrastruktur und lebendiger Gemeinschaft macht Waldtrudering zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine solide Umgebung und hohem Freizeitwert legen.

**Objektnummer: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering**

## 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: 26046003 - 81827 München - Waldtrudering**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

---

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)