

München - Trudering

# Top-energetisches Einfamilienhaus in idyllischer Waldrand-Lage mit Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 26286111



**KAUFPREIS: 1.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 329 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26286111 - 81827 München - Trudering**

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

Objektnummer: 26286111 - 81827 München - Trudering

## Auf einen Blick

Objektnummer	26286111
Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.680.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26286111 - 81827 München - Trudering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	12.06.2036
Befuerung	Elektro

Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Endenergieverbrauch	24.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26286111 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286111 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26286111 - 81827 München - Trudering**

## **Ein erster Eindruck**

**Modernes und komfortables Wohnen auf höchstem Niveau in bester Naturlage direkt am Waldrand!**

**Das exklusive Wohnhaus aus dem Jahr 2012 überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept: 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, offene Küche, 4 Bäder, Balkon, Terrasse und Garage für 2 Autos sowie Garten und 350ha Wald direkt angrenzend... Herzstück des großzügigen Wohnbereichs aber ist der stilvolle Kamin, der eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Die elegante Einbauküche mit großer Kochinsel erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität und bildet den perfekten Mittelpunkt für Kochen und Genießen.**

**Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung im gesamten Haus in Kombination mit einer modernen Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sowie elektrische Rollläden mit Funksteuerung und das Heizungssystem mit moderner Wärmepumpe unterstreichen den hohen Komfort- und Energiestandard der Immobilie.**

**Edle Materialien wie geöltes Eichenparkett und elegante Gres-Porcellenato-Fliesen verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Insgesamt vier luxuriös ausgestattete Bäder, darunter ein exklusives Masterbad von Antonio Lupi, bieten höchsten Wohnkomfort. Ergänzt wird die Ausstattung durch hochwertige Design-Handtuchheizkörper sowie ein modernes Gira-Schaltersystem.**

**Das großzügige Masterschlafzimmer verfügt über ein stilvolles En-Suite-Bad und bietet einen privaten Rückzugsort mit besonderem Komfort. Im Untergeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit Abböschung und vollständiger Verkabelung für ein Heimkino. Teilweise maßgefertigte Einbauschränke in Fluren und Bädern schaffen zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die hochwertige Innenausstattung. Die solide Massivbauweise mit 36,5 cm starken Ziegeln steht für Wertbeständigkeit und hervorragende Bauqualität.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine umfassende LAN-Verkabelung in allen Räumen, Kabel-TV- und SAT-Anschluss sowie eine Trinkwasser-Entkalkungsanlage sowie die Garage, in der zwei Autos hintereinander Platz finden.**

**Die Immobilie steht ab dem 1. September 2026 zur freien Verfügung.**

**Objektnummer: 26286111 - 81827 München - Trudering**

## **Ausstattung und Details**

**Top-Energetisches Einfamilienhaus, Baujahr 2012**

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden mit Funk-Steuerung
- Belüftungsanlage und Wärmerückgewinnung
- Massivbauweise (36,5 cm Ziegel)
- Kamin im Wohnzimmer
- Hochwertige Einbauküche mit großer Kochinsel
- Eichenparkett geölt und Gres-Porcellanato-Fliesen
- Masterschlafzimmer mit En-Suite-Bad
- Vier Luxus-Bäder, Masterbad von Antonio Lupi
- Edle Designhandtuchheizkörper
- Gira-Schaltersystem
- Einbauschränke in den Fluren und Bädern
- Spielzimmer im „Spitzboden“
- Hobbyraum im KG mit Abböschung und Verkabelung für Heimkino
- LAN-Verkabelung in allen Räumen
- Kabel TV und SAT-Anlage
- Trinkwasser-Entkalkungslage
- Garage für 2 Autos
- Balkon und Terrasse
- Garten

**Objektnummer: 26286111 - 81827 München - Trudering**

## **Alles zum Standort**

**Der Münchner Stadtteil Waldtrudering besticht durch seine zum Teil noch unberührte Natur mit vielen Waldgebieten, den charmant-dörflichen Charakter sowie die kurzen Entfernungen in die Landeshauptstadt München und die umliegenden Nachbargemeinden.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie Busse und U-Bahnstationen sind gut und in kurzer Zeit per Auto, Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen, genau so wie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie diverse Naherholungsgebiete. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Ärzte und Apotheken, eine Reinigung und der Frisör befinden sich in der Nähe.**

**Für Familien mit Kindern stehen Kindergarten und Grundschule direkt in Waldtrudering zur Verfügung, weiter führende Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe sowie in Ottobrunn und Neubiberg.**

**Objektnummer: 26286111 - 81827 München - Trudering**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Arno Rieck**

---

**Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten**

**Tel.: +49 8106 – 30 62 100**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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