

München – Waldtrudering

# Individuelle moderne Architektenvilla in bevorzugter Wohnlage

*Objektnummer: 26046002*



**KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 702 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

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

**Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Auf einen Blick

|              |                        |                               |   |
|--------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26046002               | Kaufpreis                     | 1.950.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 285 m <sup>2</sup> | Haus                          | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Pultdach               | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 1 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises.             |
| Zimmer       | 6                      | Modernisierung /<br>Sanierung | 2020  |
| Schlafzimmer | 3                      | Bauweise                      | Massiv  |
| Badezimmer   | 3                      | Nutzfläche                    | ca. 145 m <sup>2</sup>  |
| Baujahr      | 1989                   | Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Schwimmbad,<br>Sauna, Kamin,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |                               |   |

Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 167.51 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.09.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989                        |

Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



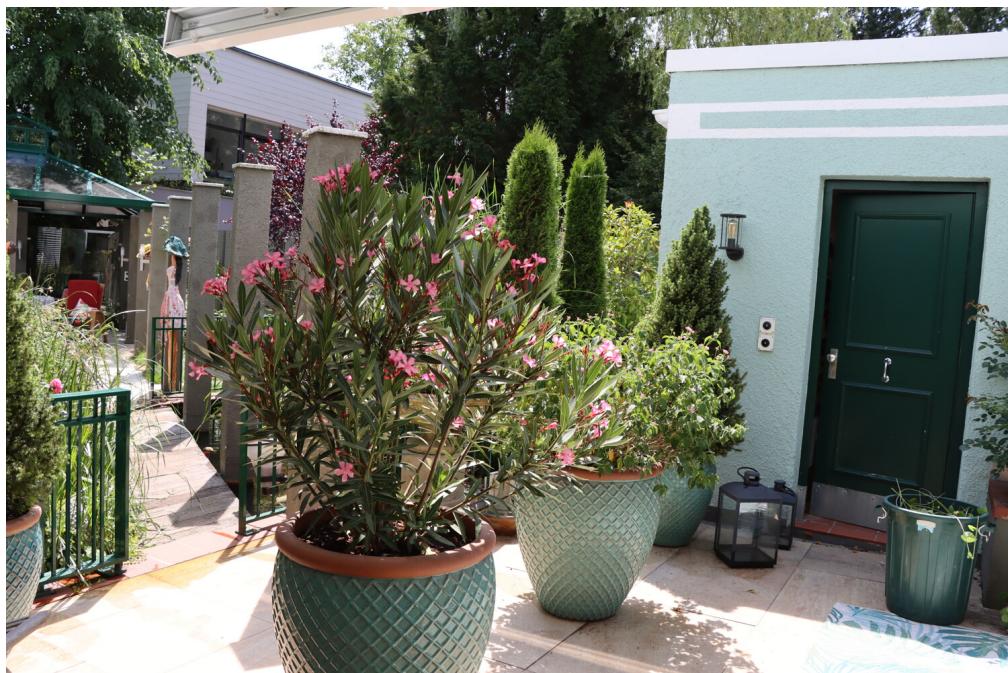
Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



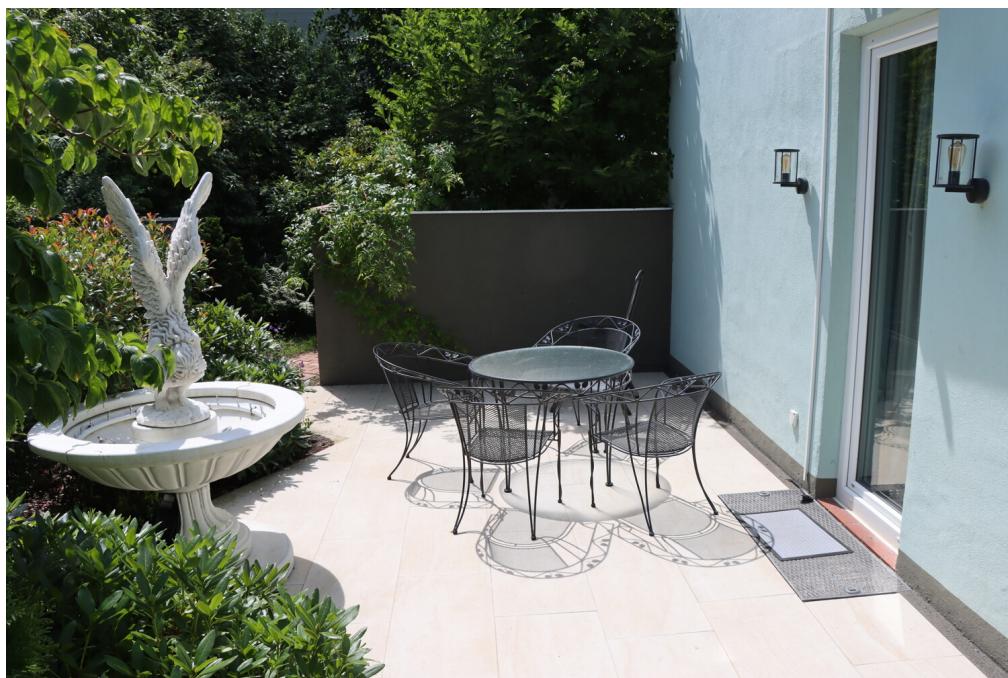
Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



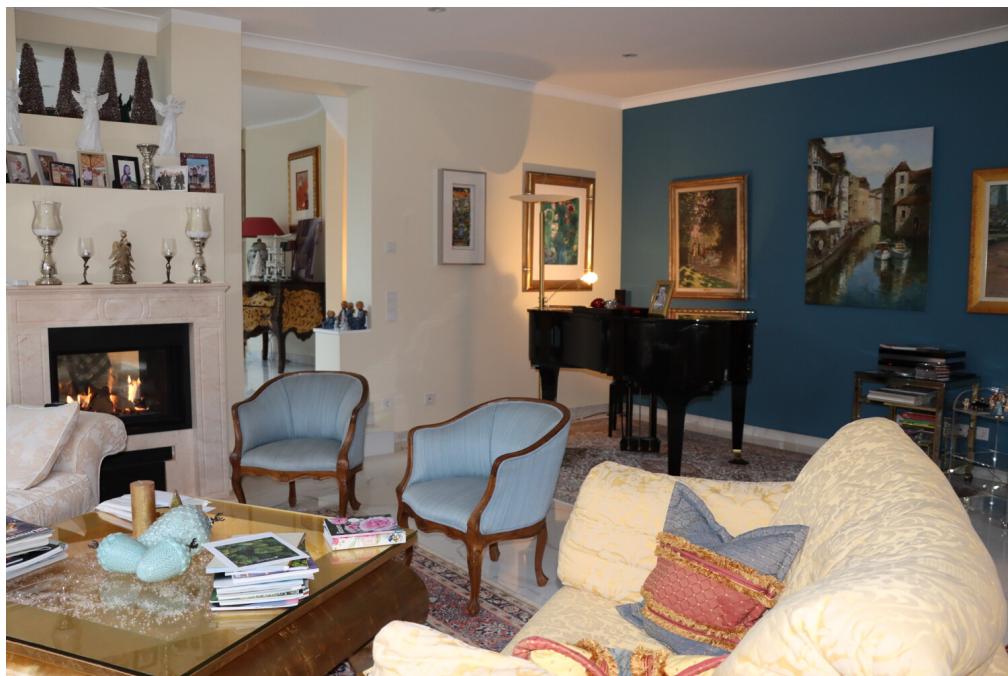
Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Ein erster Eindruck

Diese ganz besondere individuelle Villa mit Schwimmhalle liegt in ruhiger und sonniger Wohnlage im begehrten Ortsteil Waldtrudering.

Das Architektenhaus mit Doppelgarage, Schwimmhalle, Pavillon im Garten und einem gemauerten praktischen Gerätehaus vermittelt Großzügigkeit und Stil.

Besucher erleben moderne Architektur, repräsentative Räumlichkeit gepaart mit Gemütlichkeit.

Der von der Straße her nicht einsehbare liebevoll angelegte Garten mit seinen beiden Terrassen schafft zusätzlichen Lebensraum.

Diese beiden großzügigen Terrassenbereiche mit ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche sind idealerweise nach Westen und Südosten ausgerichtet.

Ein massiv gebauter Gartenpavillon mit Glasdach und Beschattung bietet ein Wohnzimmer im Grünen.

Auf Wunsch kann ein professionell ausgestatteter Koiteich übernommen werden.

Die bodentiefen Fenster des Wohnbereichs schaffen Helligkeit und auch optisch eine ideale Verbindung zum Garten.

Der moderne Grundriss vermittelt seinen Bewohnern Großzügigkeit mit viel Tageslicht, Individualität und Lebensfreude.

Ein zum Essbereich und zum Wohnzimmer hin offener Kamin mit praktischer Gasbefeuерung schafft Atmosphäre und Wärme für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit.

Sportliche Bewohner schätzen die freundliche Schwimmhalle mit Gegenstromanlage und Zugang zum Garten. Der Wellnessbereich wird ergänzt durch Sauna und Duschbad.

Das Anwesen wurde laufend instand gehalten so dass kein Reparaturstau besteht.

Hochwertige Ausstattung, beispielsweise mit elektrischen Jalousien und einer



VON POLL  
REAL ESTATE

Klimaanlage.

**Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Ausstattung und Details

Architektenhaus mit durchdachtem Grundriss und weitläufigem praktischen Keller mit Hauswirtschaftsraum

Ausführung in solider Ziegelbauweise

Doppelgarage mit elektrischem Tor und Zugang ins Haus über die Westterrasse

Hochwertige Ausstattung beispielsweise mit elektrischen Jalousien und Klimaanlage.

Offener Kamin von 2 Seiten sichtbar mit Gasbefeuerung.

Einbauküche mit neuwertigen Geräten von Miele und wirksamer Absauganlage

Doppelgarage mit direktem Zugang zur West - Terrasse und Küche

Schwimmhalle mit Oberlicht - Fenster mit Sitzecke und 9 Meter langem Schwimmbecken, Gegenstromanlage sowie Wellnessbereich mit geräumiger Familien-Sauna, Duschbad und WC.

Außerdem verfügt dieser Gebäudeteil über einen großen Wellnessraum für Sportgeräte und Ruhebereich der auch als zusätzliches Gästezimmer mit Bad genutzt werden kann.

Garten mit Pavillon und gemauertem Gerätehaus

**Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Alles zum Standort

Waldtrudering liegt im Süd - Osten der Landeshauptstadt München. und gilt als eine der begehrteren Wohnlagen in München.

Der Ortsteil ist geprägt von lockerer Bebauung mit vielen Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen sowie altem Baumbestand.

Öffentlicher Nahverkehr: Die nahe Bushaltestelle verschafft bequeme Verbindungen zum ÖPNV z.B. zu den Linien S4 und S6 mit guter Anbindung in Richtung Innenstadt.

Mit dem Auto ist über die Hauptstraße Wasserburger Landstraße sowie die Autobahnen A94 und A99 eine gute Verkehrsanbindung auch zum Flughafen vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich vor Ort und entlang der Wasserburger Landstraße.

Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien sind in der Umgebung vorhanden.

Medizinische Versorgung: In Waldtrudering gibt es mehrere niedergelassene Ärzte sowie Fachärzte in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnlage verbindet die Nähe zur Stadt mit naturnaher Umgebung — ideal für Familien oder Menschen mit Wunsch nach Ruhe.

**Objektnummer: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 167.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: 26046002 - 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)