

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
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- 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 beträgt 1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	1989	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

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	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	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



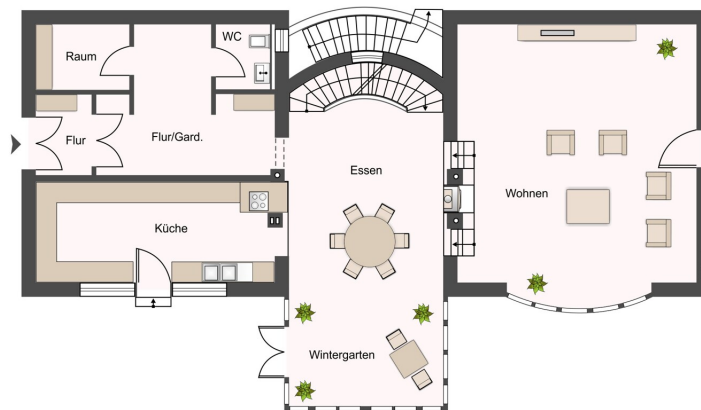
Objektnummer: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Grundrisse



Erdgeschoss

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: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering**

## Ein erster Eindruck

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

Das Architektenhaus mit Doppelgarage, Schwimmbad, 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

Gasbefuerung 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 instandgehalten so dass kein Reparaturstau besteht.

Hochwertige Ausstattung, beispielsweise mit elektrischen Jalousien und einer 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

Schwimmbad 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**

## 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)