München

Exklusives Wohnerlebnis: 3,5-Zimmer-Galeriewohnung mit Dachterrasse in Trudering

Objektnummer: 25094012

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 796.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 87,2 m^2 • **ZIMMER:** 3.5

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

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

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Auf einen Blick

Objektnummer	25094012
Wohnfläche	ca. 87,2 m²
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	796.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.10.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Die Immobilie

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Die Immobilie

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Die Immobilie

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Die Immobilie

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

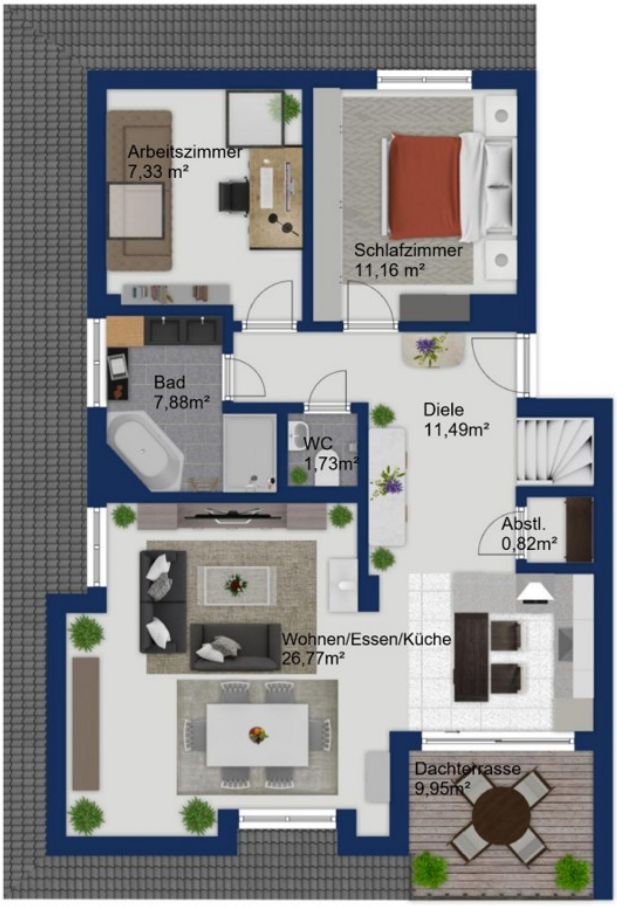
Die Immobilie

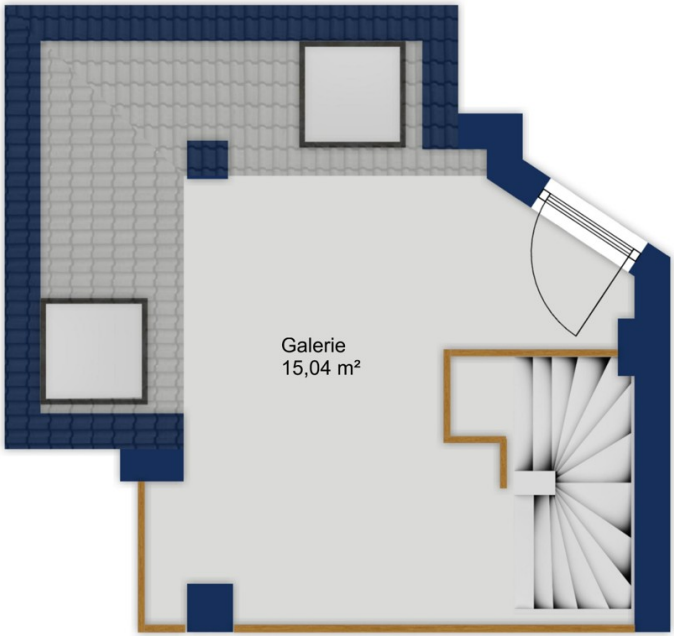
Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Die Immobilie

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

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: 25094012 - 81827 München

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Galerie-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2007 überzeugt durch eine durchdachte Raumgestaltung, hochwertige Ausstattungsmerkmale und ein einladendes Wohnambiente. Auf zwei Ebenen verbindet sie stilvolles Wohnen mit behaglichem Komfort und schafft so ein Zuhause mit besonderem Charme.

Beim Betreten der Wohnung im 2. Obergeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind.
Zur rechten Seite gelangen Sie in das ruhig gelegene Schlafzimmer mit Blick auf den gepflegten Gemeinschaftsgarten. Die linke Gartenfläche gehört exklusiv zur Wohnung und unterliegt einem Sondernutzungsrecht – ein echtes Plus für Naturliebhaber. Ein maßgefertigter Einbauschrank mit Hochglanztüren, ein passendes Bett sowie eine Kommode können auf Wunsch übernommen werden.

Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das flexibel nutzbar ist – ob als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Die angenehme Raumgröße eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Das Badezimmer ist stilvoll ausgestattet und bietet mit seiner bodengleichen Dusche, einer großzügigen Badewanne und einer integrierten Musikanlage ein modernes und komfortables Ambiente. Zwei elegante Waschbecken mit Armaturen, veredelt durch roten Naturstein, verbinden Design mit Funktionalität.
Ein großformatiger Spiegel mit indirekter Beleuchtung ergänzt das stilvolle Gesamtbild. Darüber hinaus steht ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung, der sich unauffällig in die Innenausstattung einfügt. Ein separates WC ergänzt das Angebot.

Die Küche mit ihren hochwertigen cremeweißen Fronten, der massiven Holzarbeitsfläche und modernen Siemens-Einbaugeräten überzeugt sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht. Eine große Kühl-Gefrierkombination, durchdachter Stauraum sowie eine kleine integrierte Bar schaffen die perfekte Grundlage für kulinarische Stunden.

Von der Küche aus öffnet sich der Zugang zur großzügigen, nach Süden ausgerichteten Dachterrasse – dem Highlight der Wohnung.
Dieser blickgeschützte Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet den idealen Rahmen, um in privater Atmosphäre die Sonne zu genießen oder den

Tag stilvoll ausklingen zu lassen.
Große Glaselemente schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und sorgen für eine helle, freundliche Lichtatmosphäre.

Der angrenzende Wohnbereich bietet reichlich Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder für gesellige Abende mit Gästen. Dank der offenen Gestaltung und der großen Fensterflächen ist dieser von natürlichem Licht durchflutet. Der stilvoll integrierte Kamin sorgt in den kälteren Monaten für eine warme, einladende Stimmung und macht diesen Bereich zu einem echten Wohlfühlort.

Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls von der Diele aus zu erreichen und bietet Platz für Haushaltsgeräte.

Über eine mit Holz verkleidete Treppe gelangen Sie auf die offene Galerieebene – ein heller, luftiger Bereich mit zwei Dachfenstern, der sich ideal als ruhige Leseecke oder kleine kreative Nische eignet. Eine zusätzliche Wohnungseingangstür auf dieser Ebene bietet einen praktischen Mehrwert im Alltag.

Alle regulären Fenster der Wohnung sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten damit Komfort und Sicherheit auf Knopfdruck. Die Dachflächenfenster sind mit hochwertigen Plissees versehen.
Im gesamten Wohnbereich – mit Ausnahme der Galerie – sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme, gleichmäßige Wärme.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen zugehörigen Stellplatz in der Tiefgarage.

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Ausstattung und Details

- Modernes Mehrfamilienhaus mit nur 7-Parteien
- Galerie-Dachterrassenwohnung im 2. OG mit exklusiver Gartennutzung ca. 41m²
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Edler Natursteinboden in Küche und Bad
- Parkett in Galerie, Wohn- und Schlafräumen
- Manuelle Plissees und Elektrische Rollläden
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne (WC separat)
- Indirekte Spiegelbeleuchtung und integrierte Musikanalage im Badezimmer
- Dachterrasse mit Süd-Ausrichtung
- Fahrradkeller
- Abschließbarer Kellerraum Nr. 14
- TG-Stellplatz Nr. 23 zum Preis von 20.000€

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Alles zum Standort

Der Stadtteil Trudering zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Osten. Mit seinem charmanten Gartenstadtflair vereint er die Vorzüge urbanen Lebens mit naturnaher Erholung. Eingebettet zwischen den angrenzenden Stadtteilen Berg am Laim, Perlach und der Nachbargemeinde Haar, bietet Trudering rund 63.000 Einwohnern ein Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Nur etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Stadtzentrum entfernt, überzeugt Trudering durch eine exzellente Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linien S4 und S6 sowie die U-Bahn-Linie U2 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Regionen. Auch die Messe München, die A99 und der Münchner Flughafen (ca. 30 Autominuten entfernt) sind bequem erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Mehrparteienhäusern und hochwertigen Wohnanlagen. Die zahlreichen Grünflächen und liebevoll angelegten Gärten verleihen der Nachbarschaft ein freundliches, einladendes Ambiente.

Durch die Nähe zum Gewerbegebiet „Moosfeld“ mit seinen vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten sowie das breite Angebot an Schulen und Kindergärten ist Trudering besonders für Familien und Berufstätige attraktiv.

Entlang der Wasserburger Landstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – von Bäckereien und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Apotheken, Banken und kleinen Boutiquen. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und Restaurants, die zu einer lebendigen und abwechslungsreichen Infrastruktur beitragen.

Für Naturfreunde bietet der Truderinger Wald ideale Bedingungen zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren. Auch der Riemer See sowie diverse Sport- und Kulturvereine bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten und fördern das Gemeinschaftsleben im Stadtteil.

Trudering vereint die Vorteile von Stadt und Land auf besonders gelungene Weise. Die Nähe zu den Alpen, traditionelle Biergärten und eine aktive Nachbarschaftskultur runden das Bild ab – und machen diesen Stadtteil zu einem der attraktivsten Wohnorte Münchens.

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25094012 - 81827 München

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