

München

# Stilvolle Doppelhaushälfte mit hochwertigem Interieur und nachhaltigem Energiekonzept

Objektnummer: 25094024



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

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 185 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25094024 - 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: 25094024 - 81827 München

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25094024                  |
| Wohnfläche   | ca. 157,85 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2015                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage   |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.295.000 EUR                                                             |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme        | Endenergieverbrauch         | 17.91 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 17.06.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
| Befeuernng                 | Erdwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2015              |

Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



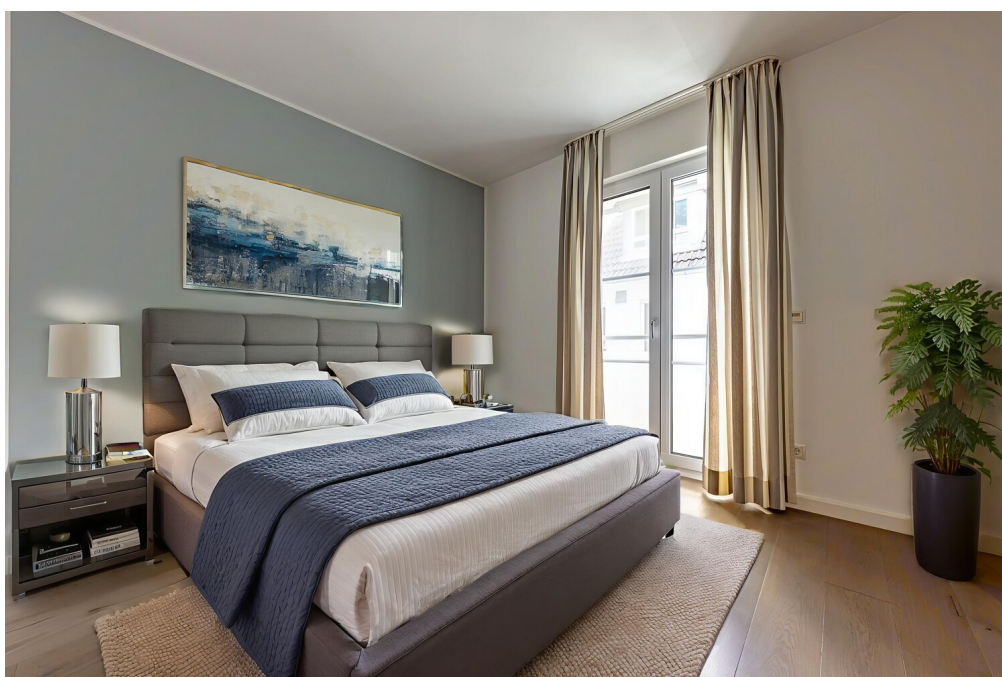
Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094024 - 81827 München

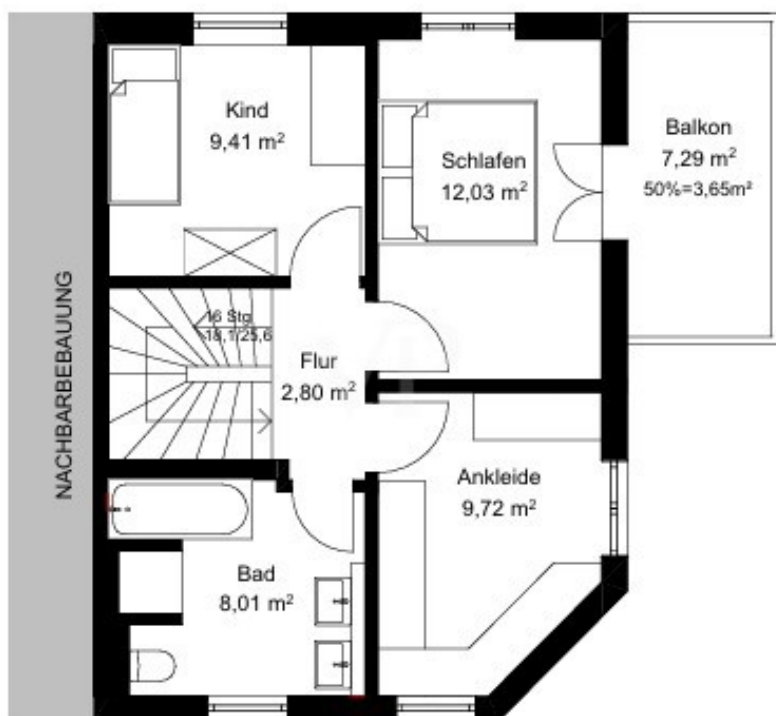
## Die Immobilie

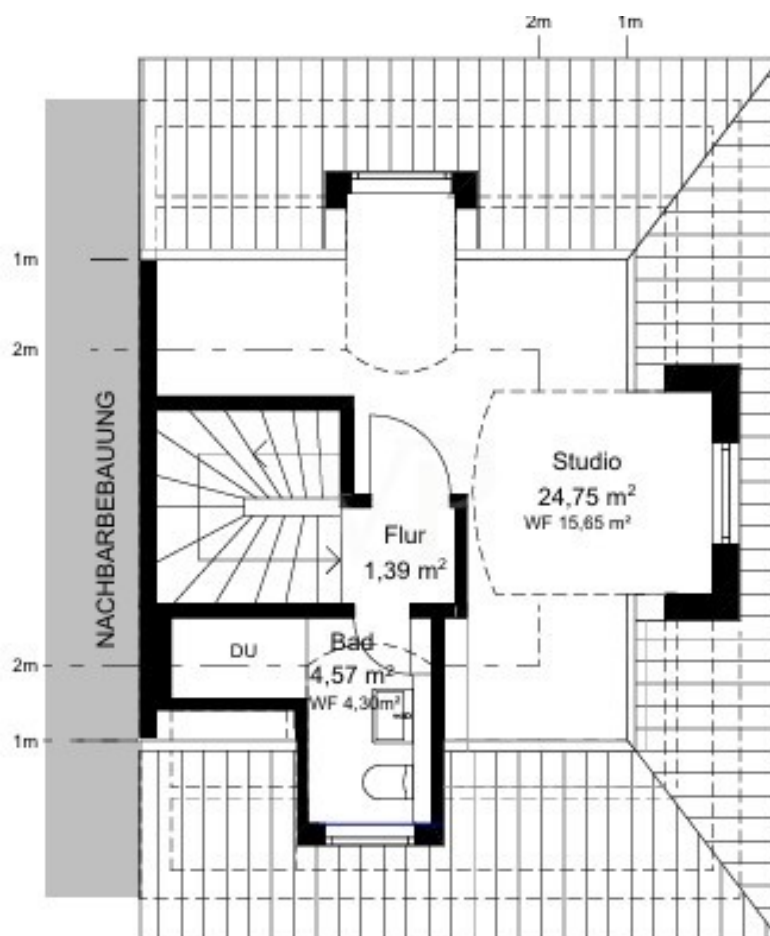


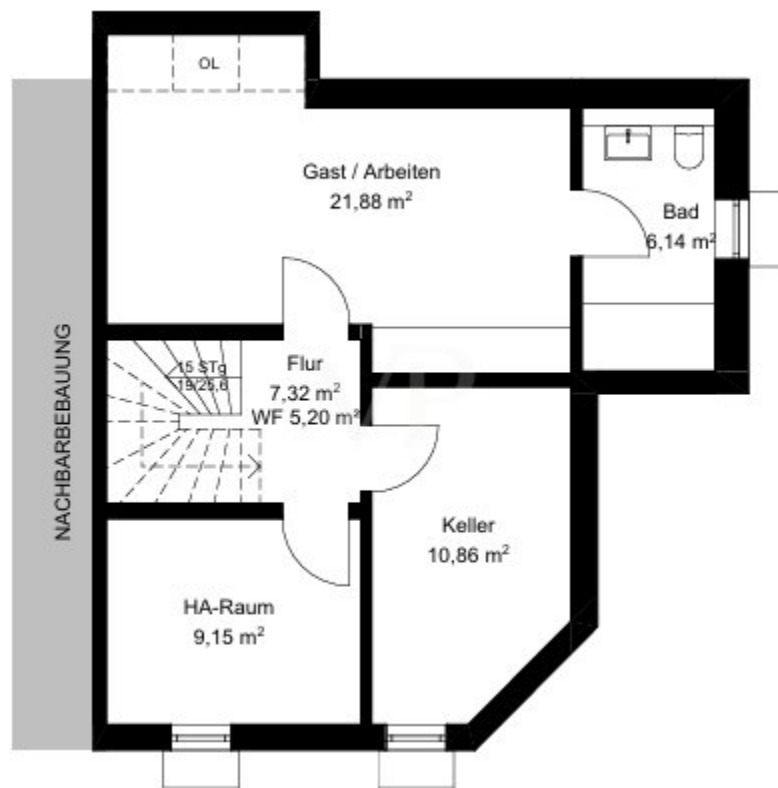
Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## 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: 25094024 - 81827 München

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer Doppelhaushälfte, die Eleganz, Funktionalität und höchsten Wohnkomfort vereint.

Bereits beim Betreten spüren Sie die einladende Atmosphäre: Die großzügige Diele mit geschmackvoller Garderobe empfängt Sie und führt direkt in den Mittelpunkt des Hauses, den offenen Wohnbereich. Hier verschmelzen Wohnen, Kochen und Genießen zu einem harmonischen Lebensraum. Die moderne Designküche mit hochwertigen Geräten, edlen Oberflächen und großzügigen Arbeitsbereichen lässt keine Wünsche offen und eignet sich perfekt für alle, die Kochen als Leidenschaft begreifen.

Ein besonderes architektonisches Detail bildet die stilvolle Glasschiebetür, die das Treppenhaus abgrenzt. Sie sorgt für Transparenz und Helligkeit und kombiniert so auf gelungene Weise Ästhetik mit Funktion.

Zwei Terrassen in Süd- und Südwestausrichtung eröffnen vielfältige Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen, sei es beim sonnigen Frühstück, entspannten Nachmittagsstunden oder gemütlichen Abenden mit Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle, vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Ein separates Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauten bietet praktischen Stauraum und Komfort. Zudem führt eines der Zimmer auf einen Westbalkon. Das Familienbad überzeugt mit moderner Ausstattung: bodengleiche Dusche, elegante Badewanne, Doppelwaschbecken und hochwertige Armaturen.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als lichtdurchflutetes Studio, perfekt für kreative Ideen oder Rückzugsmöglichkeiten. Gauben schaffen Großzügigkeit, während passgenaue Schranksysteme für Ordnung sorgen. Abgerundet wird das Geschoss durch ein elegantes Tageslichtbad.

Auch das Untergeschoss eröffnet attraktive Nutzungsmöglichkeiten: Ein großes Zimmer mit eigenem Bad eignet sich hervorragend als Gästebereich, Fitnessraum oder privates Kino. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Heiz- und Waschraum sowie zusätzlichen Abstellraum.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Energieeffizienz des Hauses. Dank

moderner Bauweise und innovativer Technik profitieren Sie von einem niedrigen Energieverbrauch, geringen Nebenkosten und einem nachhaltigen Wohnkomfort, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht wird.

Eine Garage und ein Carport sorgen für komfortables Parken und Platz für Fahrräder oder Gartengeräte.

Diese Immobilie verbindet durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Wohngefühl, das begeistert. Ein Haus, das Ihnen und Ihrer Familie Raum für Leben, Arbeiten und Wohlfühlen bietet.

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Doppelhaushälfte bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Ausstattung und Details

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung
- Teilweise möbliert
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano)
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Waschbeckenunterschränke, Handtuchrockner
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit

Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Trudering, bekannt für seinen charmanten Gartenstadtcharakter, zählt zu den beliebtesten Wohngegenden im Münchner Osten. Eingebettet zwischen den angrenzenden Bezirken Berg am Laim, Perlach und der Nachbargemeinde Haar, bietet Trudering mit seinen rund 63.000 Einwohnern eine ideale Mischung aus Urbanität und Naturverbundenheit. Etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Zentrum entfernt, punktet der Stadtteil mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linie S4 und S6 und die U-Bahn-Linie U2 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Regionen. Bequemer Zugang zur Messe München und zur A99, während der Münchner Flughafen in ca. 30 Autominuten erreichbar ist.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft, die durch Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser und exklusive Wohnanlagen geprägt ist. Großzügige Grünflächen und gepflegte Gärten verleihen der Umgebung ein ansprechendes, einladendes Flair.

Die gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes "Moosfeld" mit seinen zahlreichen Arbeitsplätzen sowie das umfassende Angebot an Schulen und Kindergärten machen Trudering besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Entlang der nahegelegenen Wasserburger Landstraße finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen: Von Bäckereien und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Boutiquen, Apotheken und Banken ist alles fußläufig erreichbar. Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein und sorgen für eine lebendige Infrastruktur.

Für Naturliebhaber bietet der Truderinger Wald eine ideale Kulisse für Freizeitaktivitäten wie Joggen, Radfahren oder entspannte Spaziergänge. Weitere Freizeitmöglichkeiten eröffnen der Riemer See und die umliegenden Sport- und Kulturvereine, die das Gemeinschaftsgefühl im Stadtteil stärken.

Trudering kombiniert das Beste aus urbanem und ländlichem Leben. Neben einer aktiven Vereinslandschaft tragen auch die Nähe zu den Alpen und traditionelle Biergärten zur hohen Lebensqualität bei, die diesen Stadtteil zu einem der begehrtesten Wohnorte Münchens macht.

Objektnummer: 25094024 - 81827 München

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 17.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25094024 - 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](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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