

München

# Eleganz trifft Nachhaltigkeit: Teilmöblierte Doppelhaushälfte mit Premiumausstattung zu vermieten

*Objektnummer: 25094025*



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

**MIETPREIS: 3.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 185 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25094025 - 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: 25094025 - 81827 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	25094025	Mietpreis	3.500 EUR
Wohnfläche	ca. 157,85 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	400 EUR
Dachform	Walmdach	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2015		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	17.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.06.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094025 - 81827 München

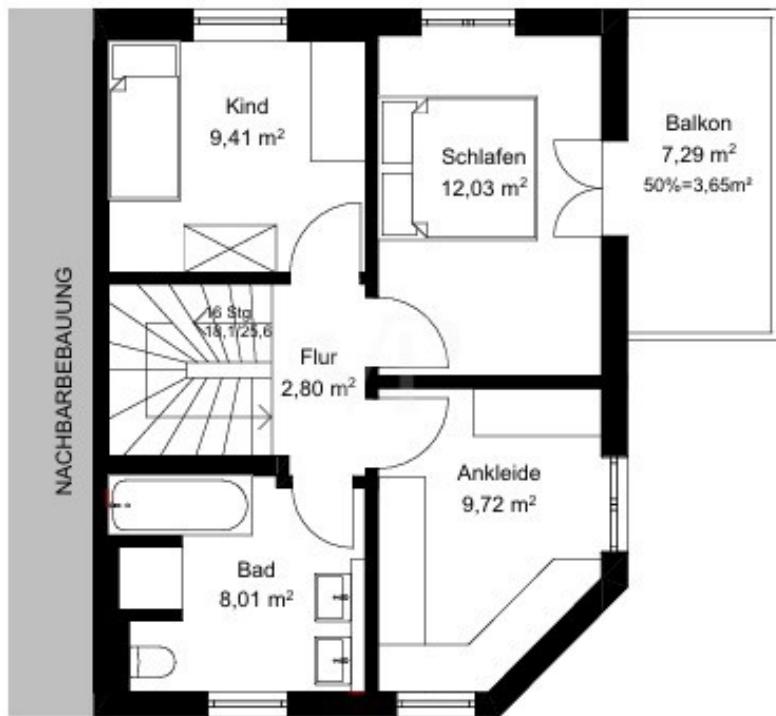
## Die Immobilie

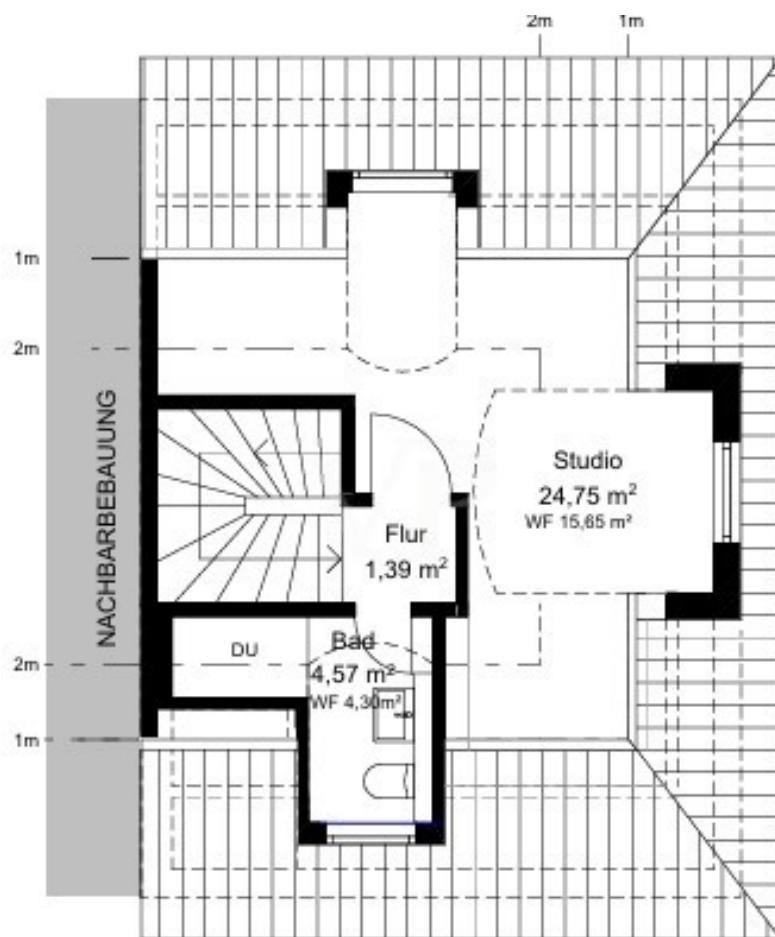


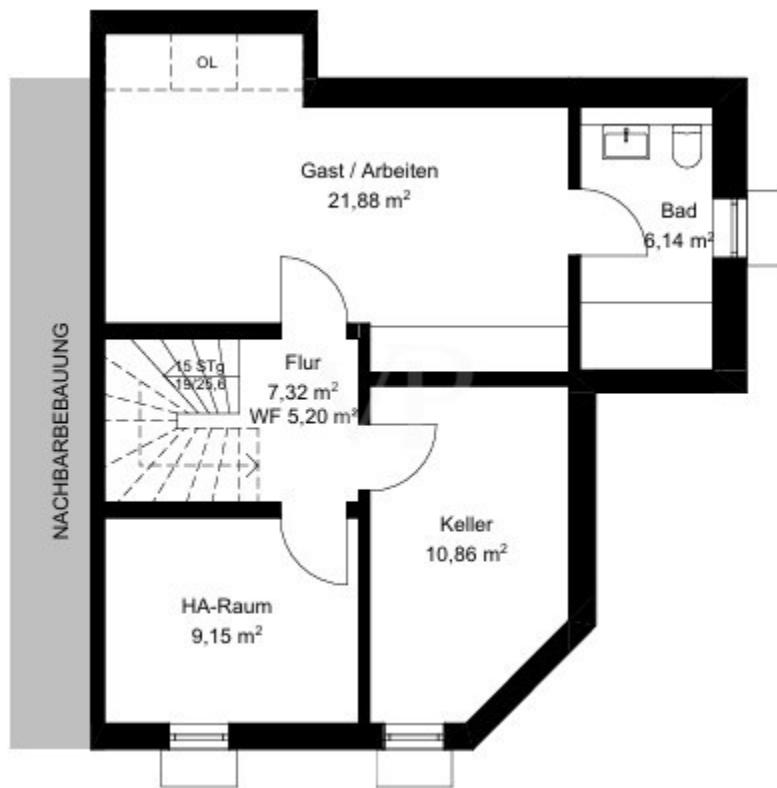
Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## 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: 25094025 - 81827 München**

## Ein erster Eindruck

Diese teilmöblierte Doppelhaushälfte vereint exklusive Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ein Zuhause, das Luxus, Komfort und Lebensqualität perfekt vereint.

Schon beim Betreten spüren Sie die warme, einladende Atmosphäre: Die großzügige Diele mit geschmackvoller Garderobe führt Sie direkt in den offenen Wohnbereich, in dem Wohnen, Kochen und Genießen harmonisch verschmelzen. Die moderne Designküche überzeugt mit hochwertigen Geräten, edlen Oberflächen und großzügigen Arbeitsbereichen, ideal für alle, die Kochen als Leidenschaft sehen.

Ein besonderes Highlight ist die stilvolle Glasschiebetür, die das Treppenhaus abgrenzt. Sie schafft Transparenz, Licht und verbindet Ästhetik mit Funktion auf elegante Weise.

Zwei Terrassen in Süd- und Südwestausrichtung laden dazu ein, das Leben im Freien zu genießen, sei es beim Frühstück in der Sonne, entspannten Nachmittagen oder gemütlichen Abenden mit Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle, vielseitige Räume, die sich als Kinder- oder Gästezimmer sowie Homeoffice nutzen lassen. Ein separates Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauten sorgt für praktischen Stauraum, während eines der Zimmer Zugang zu einem Westbalkon bietet. Das Familienbad ist modern ausgestattet: bodengleiche Dusche, elegante Badewanne, Doppelwaschbecken und hochwertige Armaturen schaffen eine Wohlfühlzone.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Studio, ideal für kreative Projekte oder Rückzugsmöglichkeiten. Großzügige Gauben und passgenaue Schranksysteme verbinden Raumgefühl mit Ordnung. Ein weiteres Tageslichtbad rundet das Obergeschoss stilvoll ab.

Im Untergeschoss eröffnen sich weitere Nutzungsmöglichkeiten: Ein großes Zimmer mit eigenem Bad eignet sich als Gästeanpartment, Fitnessbereich oder privates Heimkino. Ergänzt wird dieser Bereich durch Heiz- und Waschraum sowie zusätzlichen Abstellraum.

Die Immobilie besticht außerdem durch ihre hervorragende Energieeffizienz. Moderne Bauweise und innovative Technik garantieren niedrigen Energieverbrauch, geringe Nebenkosten und nachhaltigen Wohnkomfort – zukunftssicher und umweltfreundlich.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und ein Carport, die komfortables Parken und Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte ermöglichen.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Haus bei einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25094025 - 81827 München

## Ausstattung und Details

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung
- Wärmepumpe, Energieträger: Erdwärme, Energieeffizienz: A+
- Fußbodenheizung
- Teilweise möbliert
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano), Lampen und Designcouch
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Badezimmer-Spiegelschrank, Doppelwaschtisch-Unterschrank
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit
- Schrankwand im Hobbyraum
- Kühlschrank, Waschmaschine, Trockner im Untergeschoss
- Einbauschränke unter der Treppe
- Überlange Garage mit 2 Türen und Sektionaltor
- Carport
- Terrassenüberdachung Nord-und Ost-Seite
- Markise Garten, Balkon 1.OG und Terrassen
- Insektenutzungsgitter an fast allen Türen und Fenstern
- Insektenutzungsgitter an allen Kellerschächten
- Einbruchssichere Pilz-Beschläge

**Objektnummer: 25094025 - 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: 25094025 - 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+.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25094025 - 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)