

München - Trudering

# Großzügiger Bungalow mit sonnigem Garten in ruhiger Lage Gartenstadt-Trudering

Objektnummer: 26094009



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

**KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 474 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering**

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

Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Auf einen Blick

Objektnummer	26094009	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1978	Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	144.79 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## Die Immobilie



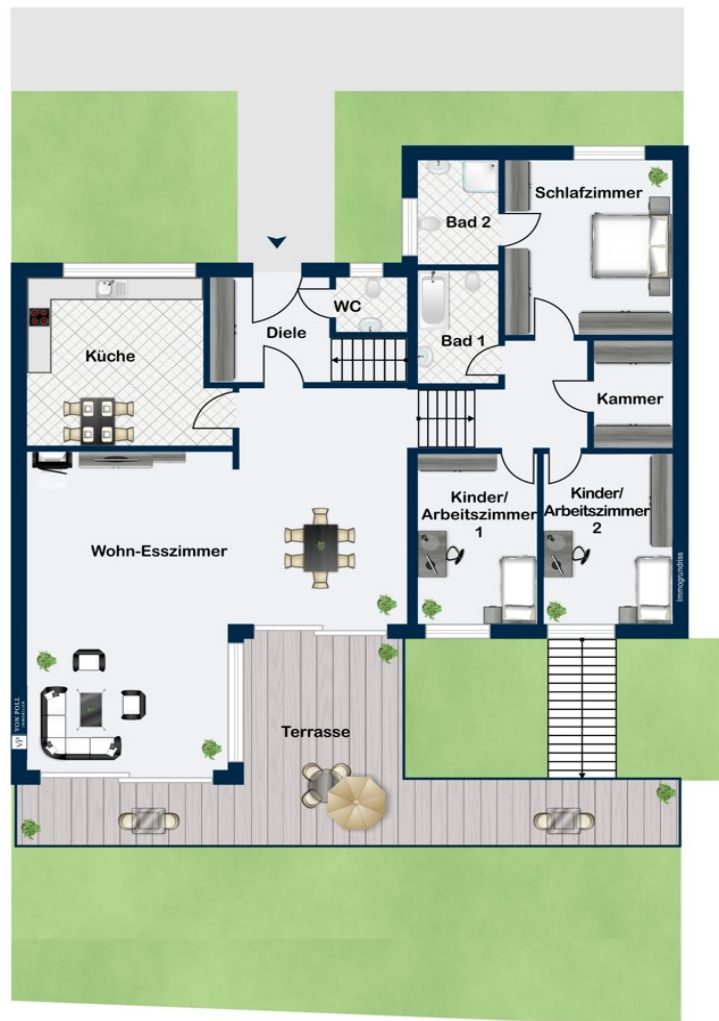
Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

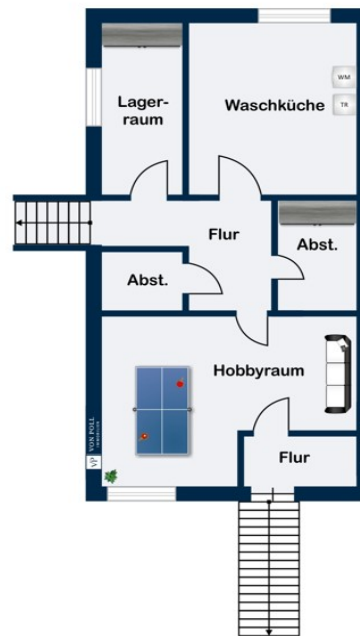
## Die Immobilie



Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering

## 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: 26094009 - 81735 München - Trudering**

## **Ein erster Eindruck**

In einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet, unweit des idyllischen Waldtruderinger Forstes, befindet sich dieser einladende Bungalow, der durch seine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnatmosphäre überzeugt.

Das Haus bietet auf einer Ebene im Erdgeschoss vier gut geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Hobbyraum im Untergeschoss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Fitnessbereich, Atelier oder Spielzimmer.

Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Die raumhohe Fensterfront mit Schiebetüren sorgt für viel Tageslicht und ermöglicht einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden.

Die geräumige Einbauküche bietet ausreichend Platz und Komfort für alle, die gerne kochen. Über wenige Stufen erreicht man die privaten Rückzugsbereiche des Hauses: Zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer sind nach Westen ausgerichtet und bieten einen schönen Blick in den uneinsehbaren Garten. Das Elternschlafzimmer verfügt zudem über ein eigenes Bad en Suite und sorgt so für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Im Souterrain befinden sich neben einer praktischen Waschküche und einer Speisekammer weitere Nutzflächen, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering**

## **Ausstattung und Details**

- gepflegter Flachdachbungalow - alle Räume auf einer Ebene
- große Fenster / Schiebeelemente im Wohn-Esszimmer
- komplett eingerichtete Einbauküche
- schöner eingewachsener Garten und Terrasse nach Westen
- offener Kamin im Wohnbereich
- gut belichteter Hobbyraum im Souterrain
- separates Gäste-WC
- Souterrain auch von der Terrasse aus über Außentreppe zu erreichen

**Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering**

## **Alles zum Standort**

Der Münchner Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach hat sich in den vergangenen Jahren spürbar weiterentwickelt und zählt heute zu den gefragten Wohnlagen im Südosten der Stadt. Die Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, moderner Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus: Vorwiegend Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrparteienhäuser prägen das Straßenbild und verleihen dem Viertel seinen gewachsenen, nachbarschaftlichen Charakter. Gleichzeitig ist die Versorgung im Alltag hervorragend – sowohl im traditionellen Ortskern von Ramersdorf als auch in den stärker entwickelten Bereichen rund um Perlach finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und Dienstleistungen.

Ein großer Pluspunkt ist die Nähe zu weitläufigen Grünanlagen wie dem Ostpark oder dem Michaelibad Park. Diese bieten zu jeder Jahreszeit Raum für Erholung, Sport und Freizeit und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität im Viertel bei.

Auch die Anbindung ist weiterhin ein entscheidender Vorteil: Durch mehrere U-Bahn- und Buslinien ist sowohl die Münchner Innenstadt als auch andere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar – ein Aspekt, der den Standort besonders für Berufstätige interessant macht.

Insgesamt präsentiert sich Ramersdorf-Perlach heute als lebendiger und zugleich entspannter Stadtbezirk, der urbanes Leben mit ruhigem Wohnen verbindet. Eine Entwicklung, die wir in den letzten fünf Jahren selbst sehr geschätzt haben und die den Standort heute attraktiver denn je macht.

**Objektnummer: 26094009 - 81735 München - Trudering**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26094009 - 81735 München - Trudering**

## **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)**