

München - Trudering

# Stilvolle 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit großzügiger Dachterrasse in Toplage von München-Trudering

Objektnummer: 26094014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26094014 - 81829 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: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Auf einen Blick

Objektnummer	26094014	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123,8 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2000		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdgas schwer</b>	Endenergieverbrauch	<b>99.20 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.06.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2000</b>

Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering

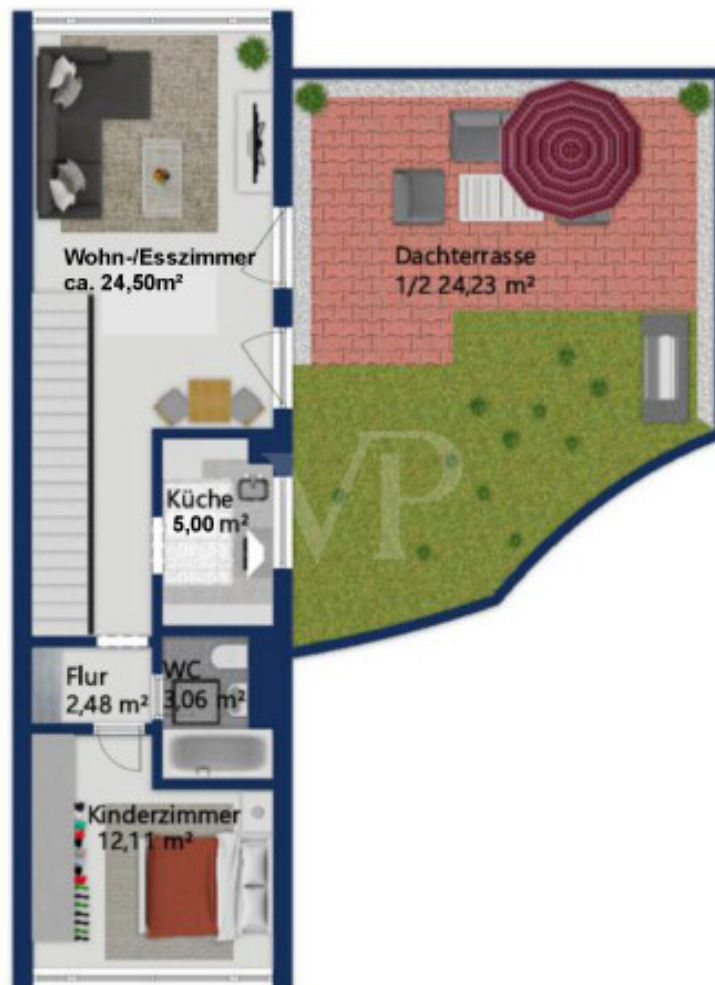
## Die Immobilie



Objektnummer: 26094014 - 81829 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: 26094014 - 81829 München - Trudering**

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Maisonettewohnung bietet ein Wohngefühl, das modernes Design, hohen Komfort und eine außergewöhnliche Atmosphäre harmonisch miteinander verbindet. Die durchdachte Aufteilung über zwei Ebenen schafft ein großzügiges Zuhause mit viel Licht, klaren Strukturen und einer Wohnqualität, die vom ersten Moment an überzeugt.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die große Dachterrasse. Sie erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft einen privaten Platz zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Ob ruhige Sonnenstunden, gemütliche Abende mit Gästen oder der Blick ins Grüne – dieser Außenbereich bietet Raum für Lebensqualität und Erholung.

Auch im Inneren präsentiert sich die Wohnung hochwertig und zeitgemäß. Die hohen Decken unterstreichen das offene Raumgefühl und verleihen den Räumen eine angenehme Weite. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort sowie Privatsphäre, während die Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen für ein behagliches Wohnklima sorgt. Eine integrierte Lüftungsanlage unterstützt darüber hinaus ein frisches und angenehmes Raumgefühl zu jeder Jahreszeit.

Die voll ausgestattete Einbauküche fügt sich funktional und stilvoll in das Wohnkonzept ein. Sie bietet ideale Voraussetzungen für alle, die gerne kochen, genießen und Wert auf eine gelungene Verbindung aus Alltagstauglichkeit und Design legen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Badezimmer auf unterschiedlichen Ebenen. Im ersten Obergeschoss befindet sich ein modernes Bad mit Dusche, das sich ideal für den täglichen Gebrauch eignet. Im zweiten Obergeschoss steht Ihnen ein weiteres Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung und schafft damit ein zusätzliches Plus an Flexibilität und Wohlbefinden.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und geschütztes Parken direkt im Haus ermöglicht. Dieser kann zusätzlich für 25.000 € erworben werden.

Diese Maisonettewohnung richtet sich an Menschen, die eine besondere Wohnatmosphäre, moderne Ausstattung und ein stilvolles Zuhause miteinander verbinden möchten. Eine Immobilie, die durch ihre Großzügigkeit, ihre Ausstattung und ihren besonderen Charakter überzeugt.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser

**außergewöhnlichen Wohnung zu überzeugen.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering**

## **Ausstattung und Details**

- **Maisonettewohnung**
- **Großzügige Dachterrasse**
- **elektrische Rollläden**
- **Fußbodenheizung**
- **Lüftungsanlage**
- **voll ausgestattete Einbauküche**
- **Bad mit Dusche im 1.OG**
- **Bad mit Badewanne im 2.OG**
- **Tiefgaragenstellplatz (Nr. 358) Kauf 25.000 €**
- **abschließbares Kellerabteil (Nr.71)**

**Objektnummer: 26094014 - 81829 München - Trudering**

## **Alles zum Standort**

München-Trudering zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchener Osten und überzeugt durch eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und ruhigem Wohnumfeld. Die günstige Lage bietet ein angenehmes Wohnumfeld in einer gepflegten Wohnstraße, umgeben von Grünflächen, Parks und einer familienfreundlichen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants und Schulen sind in kurzer Zeit zu erreichen und machen den Wohnalltag besonders komfortabel.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend. Die S-Bahnstation Trudering (S4, S6) ist fußläufig erreichbar und bringt Sie innerhalb von etwa 20 Minuten in die Münchener Innenstadt. Ergänzend sorgt die nahegelegene U-Bahnlinie U2 für schnelle Verbindungen in weitere Stadtteile. Mehrere Buslinien des MVV-Netzes runden das Angebot ab und ermöglichen eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt und des Umlands.

Auch mit dem Auto ist Trudering ideal angebunden: Die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und die A99 bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie ins Umland. Der Flughafen München „Franz Josef Strauß“ ist in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar und macht die Lage auch für Geschäftsreisende besonders attraktiv.

Neben der hervorragenden Infrastruktur punktet Trudering durch seinen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Parks, Rad- und Spazierwege laden zur aktiven Erholung ein, während der nahegelegene Truderinger Wald weitere Möglichkeiten für Naturerlebnisse bietet. Die Lage ermöglicht zudem schnelle Ausflüge zu den bayerischen Alpen oder zu den Seen im Münchener Umland und unterstreicht damit die hohe Lebensqualität dieser Wohngegend.

**Objektnummer: 26094014 - 81829 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: 26094014 - 81829 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)**