

München - Trudering

# Luxuriöse 5-Zimmer-Wohnung zentral und dennoch ruhig gelegen

Objektnummer: 26094016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.074.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 26094016 - 81827 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: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Auf einen Blick

Objektnummer	26094016	Kaufpreis	1.074.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 26 m <sup>2</sup>
Baujahr	2017	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergieverbrauch	<b>19.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.08.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2016</b>

Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094016 - 81827 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: 26094016 - 81827 München - Trudering**

## **Ein erster Eindruck**

Diese luxuriöse Wohnung befindet sich im hinteren Bereich eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus, in großer Distanz zur Strasse. Sie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ein Wohnkonzept, das Komfort und Stil auf harmonische Weise vereint. Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein Gefühl von Wohnqualität und Behaglichkeit.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten. Sie überzeugt nicht nur durch ihr ansprechendes Design, sondern auch durch ihre Funktionalität und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen, Genießen und gesellige Stunden.

Der großzügig geschnittene Wohnbereich mit direktem Zugang zur Loggia sorgt für ein helles und freundliches Wohnambiente. Hier lässt sich der Alltag entspannt genießen, sei es beim Frühstück an der frischen Luft oder bei einem gemütlichen Abend im Freien. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und unterstreicht damit die offene und komfortable Wohnqualität dieser Immobilie.

Das geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer bodengleichen Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für entspannte Wohlmomente. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche, ein praktischer Vorteil für Besucher, Familien oder den täglichen Komfort. Beide Bäder überzeugen durch ihre moderne Ausstattung und zeitlose Gestaltung.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung. Sie gewährleistet eine gleichmäßige Wärmeverteilung und schafft ein modernes Wohngefühl ohne sichtbare Heizkörper.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 25.000 € erworben werden und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ideale Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumangebot und modernem Wohnkomfort. Sie eignet sich perfekt für alle, die ein stilvolles Zuhause in gepflegter Umgebung suchen und Wert auf Qualität, Funktionalität und Wohnlichkeit legen.

**Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Gehobene Einbauküche mit Geräten
- Für mehr Licht im Wohnbereich: zusätzliches, elektrisch steuerbares großes Dachfenster
- Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste WC mit Dusche
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- App gesteuerte Fußbodenheizung (Smarthome-System von Digitalstrom)
- Alle Zimmer verfügen über eine Netzwerkbuchse
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000€
- Seniorengerecht durch Personenaufzug bis zur Wohnungstür
- Viel Platz auf dem Grundstück für Fahrräder und Spielmöglichkeiten
- Hausmeister wohnt im Haus
- Waschmaschine, Trockner und Parabolantenne im Verkaufspreis inkludiert

**Objektnummer: 26094016 - 81827 München - Trudering**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung liegt im Münchner Osten im Stadtteil Trudering, der seit Jahren zu den gefragtesten Wohngebieten der Stadt zählt. Trudering ist bekannt für seinen charmanten, gewachsenen Gartenstadtcharakter: viel Grün, ruhige Wohnstraßen, eine angenehme Nachbarschaft und gleichzeitig alles, was man im Alltag braucht, in guter Reichweite. Eingebettet zwischen den angrenzenden Stadtteilen Berg am Laim und Perlach sowie der Nachbargemeinde Haar verbindet die Lage eine hohe Wohnqualität mit urbaner Nähe - ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch schnell in München sein möchten.

Etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Zentrum entfernt, punktet der Stadtteil mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die S-Bahn-Linien S4 und S6 sowie die U-Bahn-Linie U2 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Regionen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Messe München, die bequem und in kurzer Zeit erreichbar ist. Zudem besteht ein schneller Zugang zur A99.

Der Flughafen München ist rund 30 Minuten entfernt, was die Adresse auch für beruflich eingespannte Käufer interessant macht. Gleichzeitig bleibt das Wohnumfeld angenehm bodenständig und geprägt von einer ruhigen, grünen Atmosphäre, die Trudering so beliebt macht.

Neben der Mobilität überzeugt die Lage mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Restaurants und Cafés sind ebenfalls in der Nähe angesiedelt und teilweise bequem zu Fuß erreichbar, was die hohe Lebensqualität zusätzlich unterstreicht. 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: 26094016 - 81827 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: 26094016 - 81827 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)**