

München - Trudering

# Lichtdurchflutete, bezugsfreie Dachgeschoss Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26118018



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

**KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26118018 - 81825 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: 26118018 - 81825 München - Trudering

## Auf einen Blick

Objektnummer	26118018	Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55,94 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26118018 - 81825 München - Trudering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.01.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26118018 - 81825 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118018 - 81825 München - Trudering

## Die Immobilie



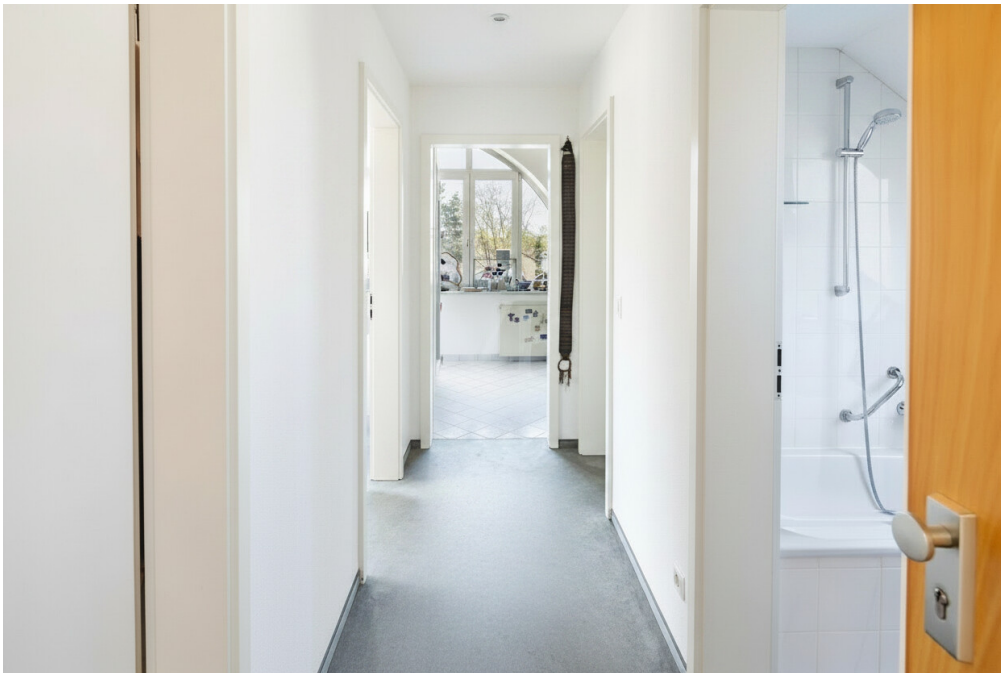
Objektnummer: 26118018 - 81825 München - Trudering

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118018 - 81825 München - Trudering

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118018 - 81825 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: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, gehobener Ausstattungsqualität und attraktiven Komfortmerkmalen. Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein heller Wohn-Essbereich sowie ein Badezimmer. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1995 fertiggestellten Haus und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein freundlich gestalteter Flur, der einen harmonischen Übergang in die weiteren Wohnbereiche ermöglicht. Das großzügige Wohnzimmer zeichnet sich durch große Fensterflächen und eine helle Atmosphäre aus. Durch die Dachschrägen entsteht ein besonderes Wohnambiente, das modernen Wohnkomfort und Gemütlichkeit miteinander verbindet. Von hier aus ist der Zugang zum sonnigen Balkon möglich, der einen angenehmen Blick ins Grüne und auf die umliegenden Häuser ermöglicht.

Die Einbauküche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Durch die offene Gestaltung und die großen Fensterfronten wirkt der Raum stets einladend und hell. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für Kochbegeisterte.

Im Schlafzimmer sorgen vom Schreiner angefertigte Einbauschränke für viel Stauraum und ein durchdachtes Ordnungssystem. Das Zimmer erhält durch das große Fenster sowie den hellen Bodenbelag eine angenehme Lichtstimmung, was für ein behagliches Raumgefühl sorgt.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duscmöglichkeit, ein großes

Dachflächenfenster sorgt für Tageslicht und eine angenehme Belüftung. Die Fliesen Auswahl und die Gestaltung des Raumes unterstreichen das gepflegte Gesamtbild dieser Wohnung.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen eine effiziente Zentralheizung, hochwertige Einbauschränke im Schlafzimmer sowie eine praktisch ausgestattete Einbauküche. Neben einem separaten Kellerraum und eigenem Waschbereich im Waschkeller steht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Duplexgarage zur Verfügung, welche den Komfort abrundet.

Der Essbereich ist durch ein großes Rundbogenfenster lichtdurchflutet und bietet einen Blick ins Grüne und auf die Nachbarschaft. Die architektonische Gestaltung des gesamten Gebäudes ist modern und fügt sich harmonisch in die ruhige Wohnumgebung ein. Die gepflegte Außenanlage und die einladende Hausfassade vermitteln bereits beim Betreten des Grundstücks einen positiven Eindruck.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf eine gehobene Ausstattungsqualität, eine durchdachte Raumgestaltung und zusätzlichen Stauraum legen. Der Zustand der Immobilie, ergänzt durch praktische Details wie den separaten Kellerraum und die Duplexgarage, sorgt für einen hohen Wohnkomfort und eine angenehme Wohnqualität.

Gerne laden wir Sie zur Besichtigung ein, um sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Dachgeschosswohnung zu überzeugen.

**Objektnummer: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Ausstattung und Details

- separater Kellerraum
- Duplexgarage
- Waschkeller
- Einbauschränke vom Schreiner im Schlafzimmer
- Einbauküche

**Objektnummer: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Alles zum Standort

München - Trudering zählt zu den dynamischsten und wirtschaftlich stärksten Metropolen Europas und überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur sowie einer herausragenden Lebensqualität.

Die Lage profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In nur etwa vier bis fünf Minuten erreichen Sie die Bushaltestellen Simplonstraße, Bergerwaldstraße und Mönchbergstraße, während die U-Bahn- und S-Bahn-Station Quiddestraße in circa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese hervorragende Verkehrsanbindung garantiert eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der wichtigsten Wirtschaftszentren und Freizeitangebote der Stadt. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe, die eine flexible Mobilität mit dem Auto ermöglichen.

Das Umfeld besticht durch eine ausgewogene Mischung aus vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten, die den Standort nachhaltig attraktiv machen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Lebensmittelmärkte, welche gut zu Fuß erreichbar sind zur Verfügung, was eine unkomplizierte Versorgung gewährleistet.

Die medizinische Infrastruktur ist mit Fachärzten, Zahnärzten, Apotheken sowie renommierten Kliniken wie der München Klinik Neuperlach und der Helios Klinik München Perlach in einem Umkreis hervorragend aufgestellt und sichert eine umfassende Gesundheitsversorgung.

Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot in unmittelbarer Nähe, das zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt.

**Objektnummer: 26118018 - 81825 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: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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