

München

# Stylish semi-detached house with high-quality interior and sustainable energy concept

Property ID: 25094024



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

**PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 185 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25094024 - 81827 München

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25094024 - 81827 München

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25094024                  |
| Living Space         | ca. 157,85 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Half-hipped roof          |
| Rooms                | 6                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 3                         |
| Year of construction | 2015                      |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Garage  |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 1.295.000 EUR                                                             |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 25094024 - 81827 München

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Geothermal energy  |
| Energy certificate valid until | 17.06.2035         |
| Power Source                   | Geo Thermal        |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 17.91 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | A+                             |
| Year of construction according to energy certificate | 2015                           |

Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



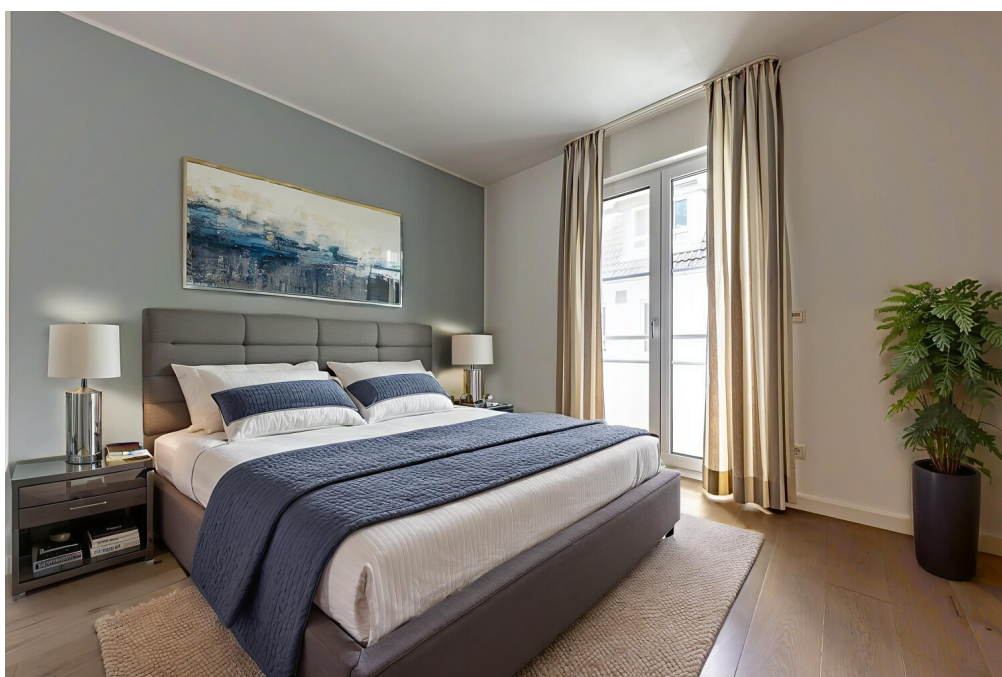
Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



Property ID: 25094024 - 81827 München

## The property



Property ID: 25094024 - 81827 München

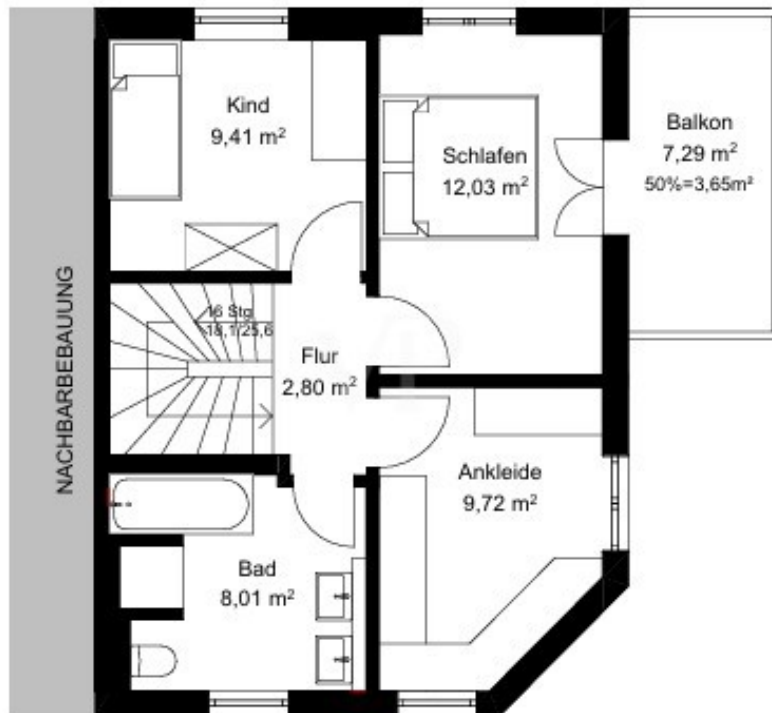
## The property

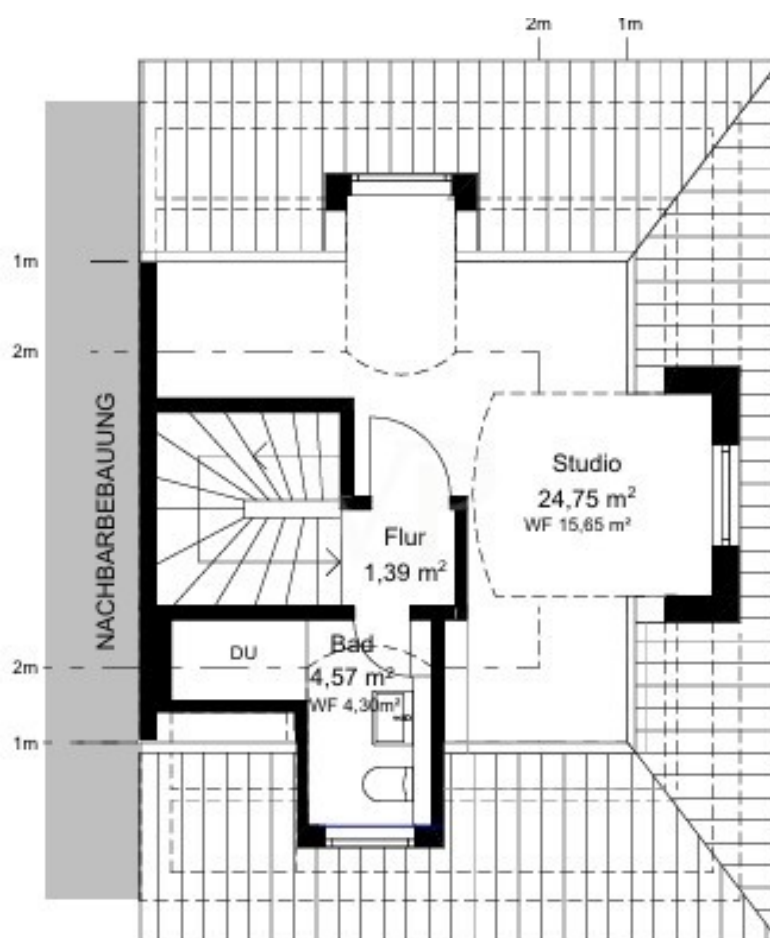


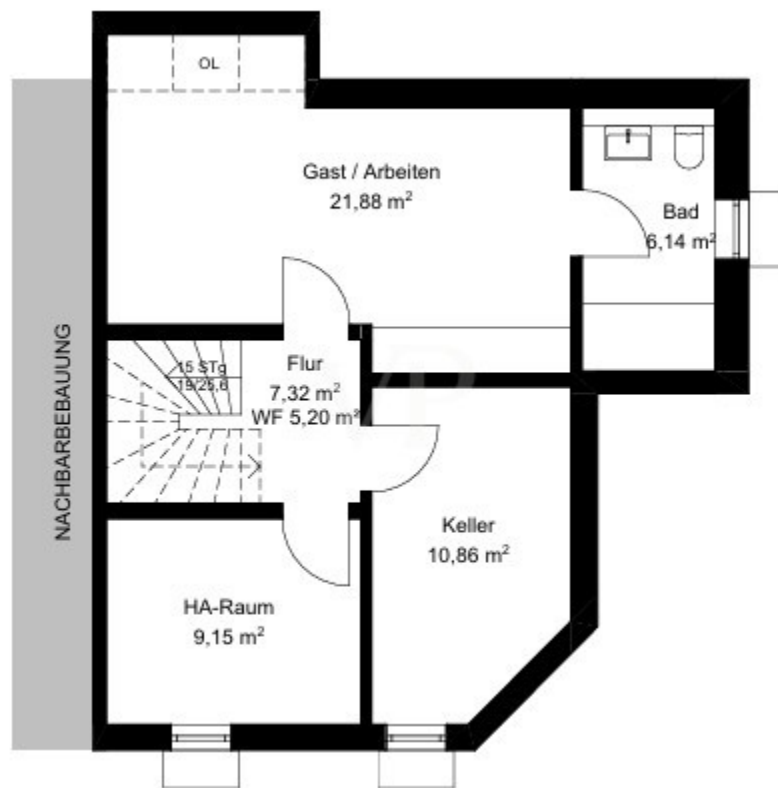
Property ID: 25094024 - 81827 München

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25094024 - 81827 München

## A first impression

Welcome to your new home, a semi-detached house that combines elegance, functionality, and the highest level of living comfort. The inviting atmosphere is palpable from the moment you step inside: the spacious entrance hall with its tasteful wardrobe welcomes you and leads directly into the heart of the house, the open-plan living area. Here, living, cooking, and entertaining merge seamlessly into a harmonious living space. The modern designer kitchen, featuring high-quality appliances, sophisticated finishes, and generous work areas, leaves nothing to be desired and is perfect for those who are passionate about cooking. A striking architectural detail is the stylish glass sliding door that separates the stairwell. It ensures transparency and brightness, successfully combining aesthetics with function. Two terraces, facing south and southwest, offer a variety of opportunities to enjoy outdoor living, whether it's a sunny breakfast, relaxing afternoons, or cozy evenings with friends. Upstairs, you'll find bright, versatile rooms, ideal as children's rooms, guest rooms, or a home office. A separate dressing room with custom-made built-in units provides practical storage and comfort. One of the rooms also opens onto a west-facing balcony. The family bathroom boasts modern features: a walk-in shower, an elegant bathtub, double vanity, and high-quality fixtures. The top floor is a light-filled studio, perfect for creative pursuits or as a retreat. Dormer windows create a sense of spaciousness, while custom-fitted wardrobe systems ensure everything is organized. An elegant bathroom with natural light completes this level. The basement also offers attractive possibilities: a large room with an en-suite bathroom is ideal as a guest area, fitness room, or private cinema. This area is complemented by a utility room with heating and laundry facilities, as well as additional storage space. The house's excellent energy efficiency is particularly noteworthy. Thanks to modern construction and innovative technology, you benefit from low energy consumption, minimal utility costs, and sustainable living comfort that will meet future needs. A garage and carport provide convenient parking and space for bicycles or garden equipment. This property combines thoughtful architecture, high-quality features, and a truly inspiring living experience. A house that offers you and your family space to live, work, and feel at home. We cordially invite you to experience this exceptional semi-detached house for yourself during a personal viewing.

Property ID: 25094024 - 81827 München

## Details of amenities

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung
- Teilweise möbliert
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano)
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Waschbeckenunterschränke, Handtuchrockner
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit

Property ID: 25094024 - 81827 München

## All about the location

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.

Property ID: 25094024 - 81827 München

## Other information

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+.

Property ID: 25094024 - 81827 München

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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