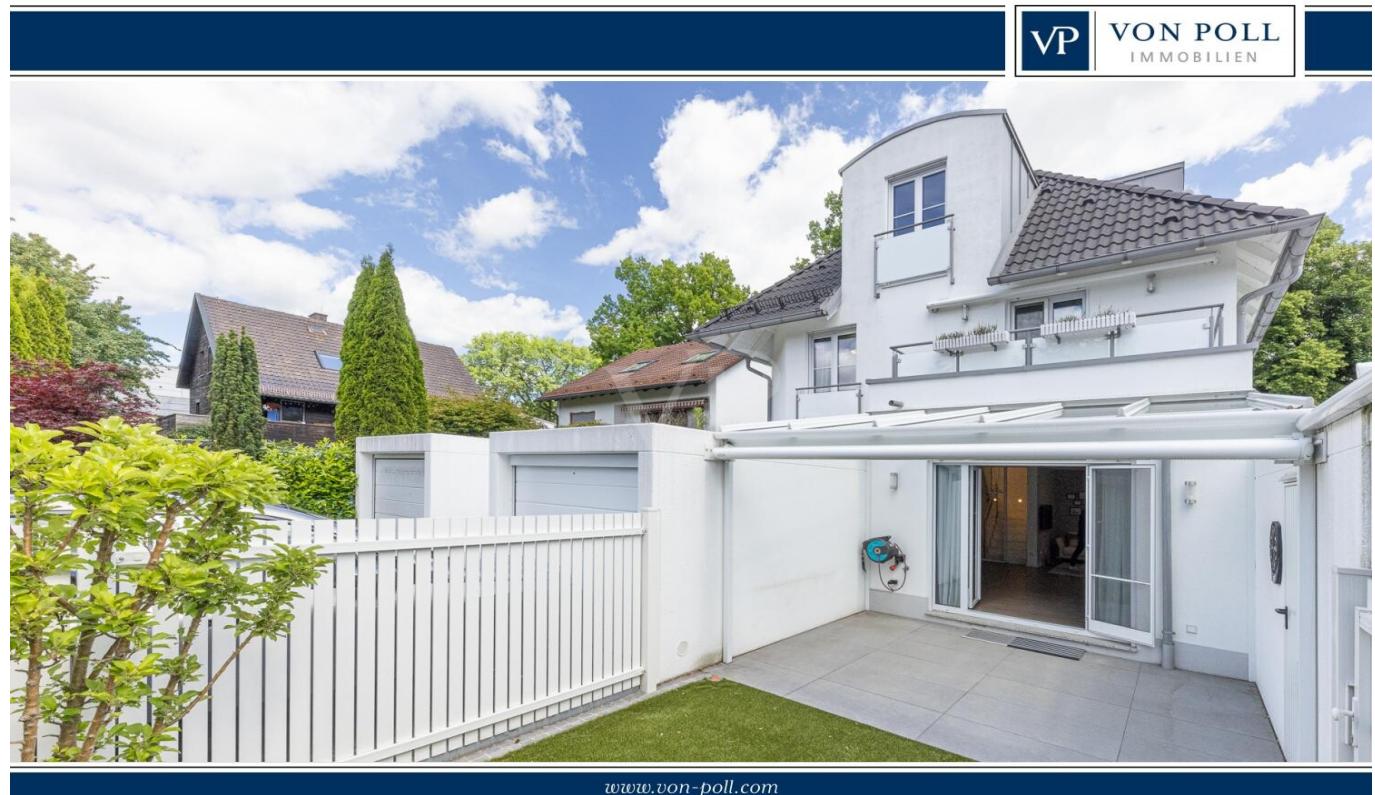


München

Elegance meets sustainability: Partially furnished semi-detached house with premium amenities for rent

Property ID: 25094025



www.von-poll.com

RENT PRICE: 3.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 157,85 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 185 m²

Property ID: 25094025 - 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: 25094025 - 81827 München

At a glance

Property ID	25094025	Rent price	3.500 EUR
Living Space	ca. 157,85 m ²	Additional costs	400 EUR
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Like new
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	2015		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 25094025 - 81827 München

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final energy consumption	17.91 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.06.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25094025 - 81827 München

The property



Property ID: 25094025 - 81827 München

The property



Property ID: 25094025 - 81827 München

The property



Property ID: 25094025 - 81827 München

The property



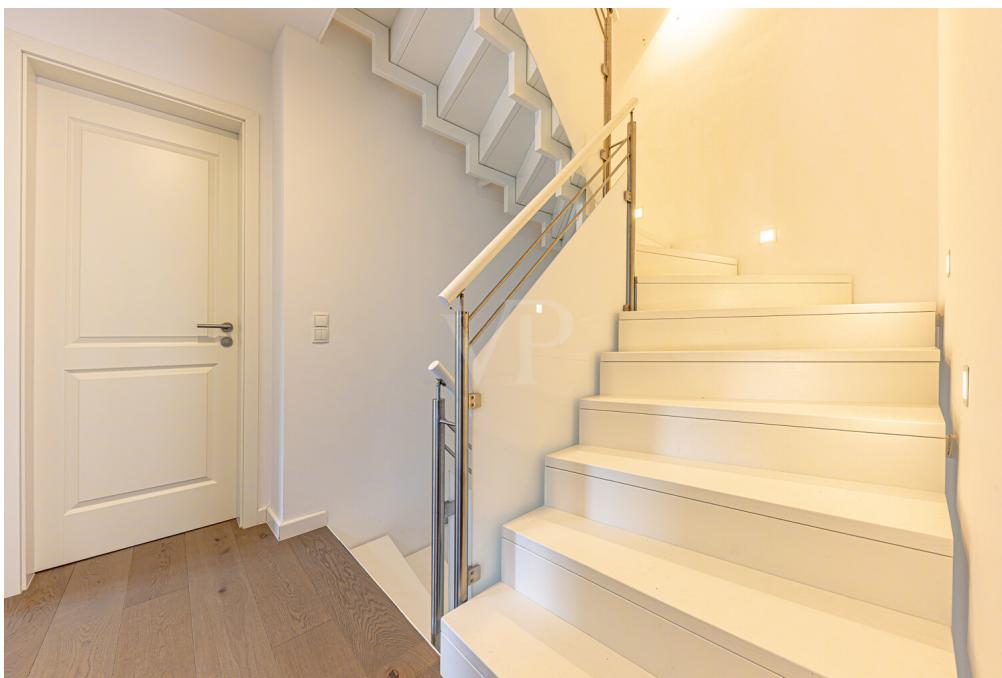
Property ID: 25094025 - 81827 München

The property



Property ID: 25094025 - 81827 München

The property



Property ID: 25094025 - 81827 München

The property



Property ID: 25094025 - 81827 München

The property



Property ID: 25094025 - 81827 München

The property



Property ID: 25094025 - 81827 München

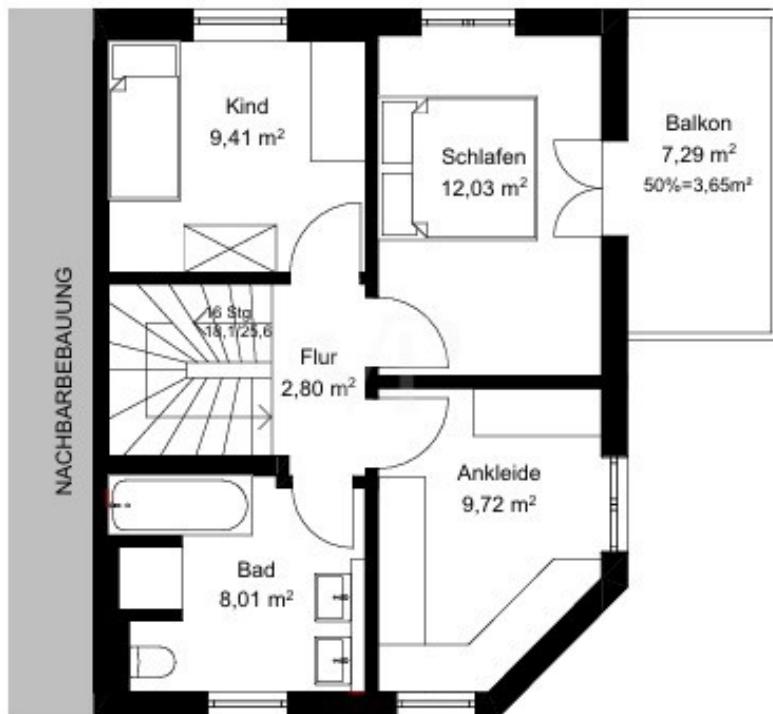
The property

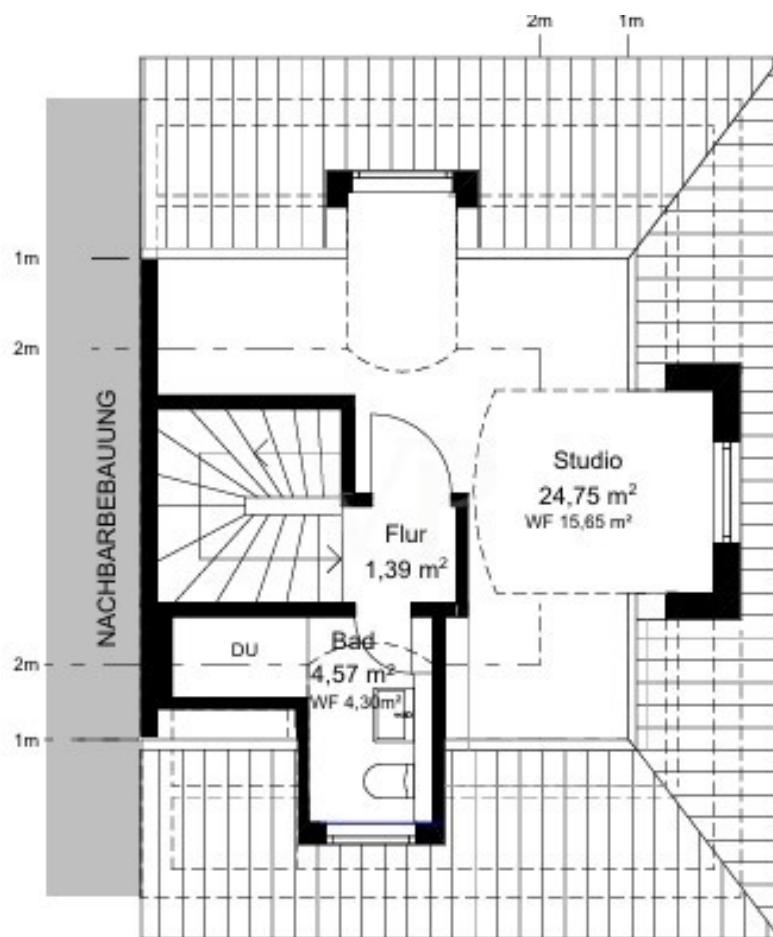


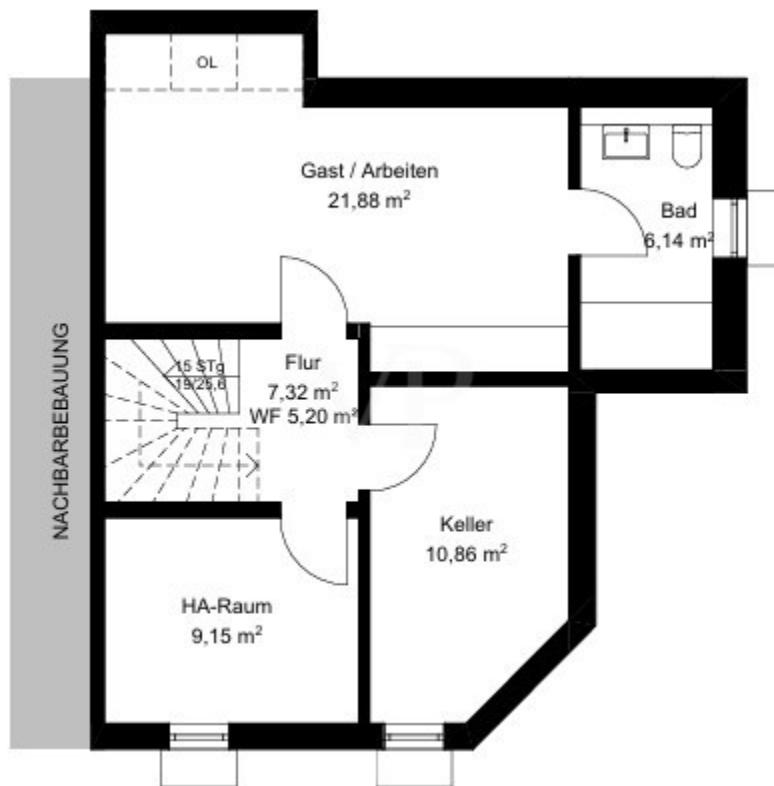
Property ID: 25094025 - 81827 München

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: 25094025 - 81827 München

A first impression

This partially furnished semi-detached house combines exclusive architecture, high-quality features, and a living experience that meets the highest standards. A home that perfectly blends luxury, comfort, and quality of life. The warm, inviting atmosphere is palpable from the moment you step inside: the spacious entrance hall with its tasteful wardrobe leads directly into the open-plan living area, where living, cooking, and entertaining blend seamlessly. The modern designer kitchen impresses with high-end appliances, elegant surfaces, and generous workspaces – ideal for those who are passionate about cooking. A particular highlight is the stylish glass sliding door that separates the stairwell. It creates transparency and light, elegantly combining aesthetics with function. Two south- and southwest-facing terraces invite you to enjoy outdoor living, whether it's breakfast in the sun, relaxing afternoons, or cozy evenings with friends. Upstairs, you'll find bright, versatile rooms that can be used as children's bedrooms, guest rooms, or a home office. A separate dressing room with custom-made built-in units provides practical storage space, while one of the rooms offers access to a west-facing balcony. The family bathroom boasts modern amenities: a walk-in shower, elegant bathtub, double vanity, and high-quality fixtures create a haven of relaxation. The top floor features a light-filled studio, ideal for creative projects or as a retreat. Generous dormer windows and custom-fitted wardrobe systems combine a sense of spaciousness with organized storage. Another bathroom with natural light stylishly completes the upper floor. The basement offers further possibilities: a large room with an en-suite bathroom is suitable as a guest apartment, fitness area, or private home theater. This area also includes a utility room with heating and laundry facilities, as well as additional storage space. The property also impresses with its outstanding energy efficiency. Modern construction and innovative technology guarantee low energy consumption, minimal utility costs, and sustainable living comfort – future-proof and environmentally friendly. A garage and carport complete the offering, providing convenient parking and storage space for bicycles or garden equipment. We look forward to showing you this exceptional home in person.

Property ID: 25094025 - 81827 München

Details of amenities

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung
- Wärmepumpe, Energieträger: Erdwärme, Energieeffizienz: A+
- Fußbodenheizung
- Teilweise möbliert
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano), Lampen und Designcouch
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Badezimmer-Spiegelschrank, Doppelwaschtisch-Unterschrank
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit
- Schrankwand im Hobbyraum
- Kühlschrank, Waschmaschine, Trockner im Untergeschoss
- Einbauschränke unter der Treppe
- Überlange Garage mit 2 Türen und Sektionaltor
- Carport
- Terrassenüberdachung Nord-und Ost-Seite
- Markise Garten, Balkon 1.OG und Terrassen
- Insektenschutzgitter an fast allen Türen und Fenstern
- Insektenschutzgitter an allen Kellerschächten
- Einbruchssichere Pilz-Beschläge

Property ID: 25094025 - 81827 München

All about the location

Der Stadtteil Trudering, bekannt für seinen charmanten Gartenstadtcharakter, zählt zu den beliebtesten Wohngegenden im Münchener 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 Münchener 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 Münchener 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: 25094025 - 81827 München

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 17.91 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25094025 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com