

München - Trudering

Mehrgenerationen-Villa mit Pool, Penthouse und außergewöhnlichem Wohnkomfort

Property ID: 26094015



PURCHASE PRICE: 2.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 237,59 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 301 m²

Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

- **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: 26094015 - 81825 München - Trudering

At a glance

Property ID	26094015	Purchase Price	2.650.000 EUR
Living Space	ca. 237,59 m ²	House	Villa
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2013	Usable Space	ca. 60 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	27.05.2035	Final energy consumption	31.27 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



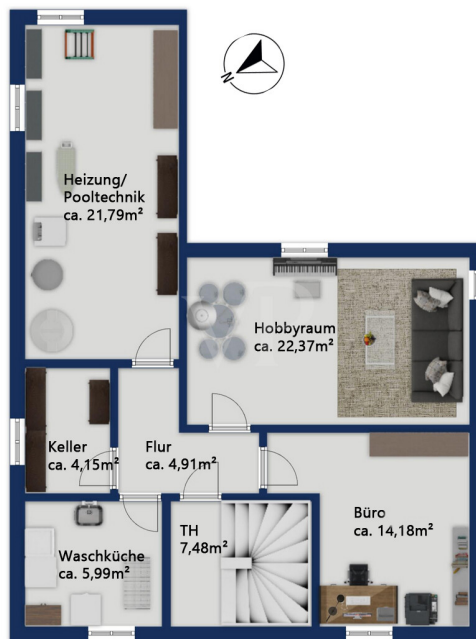
Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

The property



Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

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: 26094015 - 81825 München - Trudering

A first impression

Diese architektonisch anspruchsvolle Villa begeistert mit einem außergewöhnlichen Wohnkonzept, großzügigen Raumverhältnissen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten machen die Immobilie ideal für einen Mehrgenerationenhaushalt oder für Familien, die gemeinsames Wohnen mit viel Privatsphäre verbinden möchten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Penthouse mit großer, umlaufender Dachterrasse.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine moderne Einbauküche mit direktem Zugang zum Vorgarten. Das helle Wohn- und Esszimmer eröffnet den Blick auf den gepflegten Pool und schafft eine harmonische Verbindung zum Außenbereich. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden und geselligen Abenden im Freien ein. Ein stilvolles Designbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne, ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein komfortables Schlafzimmer mit separater Ankleide unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Der Pool mit praktischer Abdeckung sorgt dabei für ein besonderes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.

Auch die Wohnung im Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige und lichtdurchflutete Gestaltung. Die schöne Einbauküche bietet Zugang zum großen Balkon, während das geräumige Wohn- und Esszimmer mit seiner weitläufigen Fensterfront eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Ein hochwertiges Designbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne, ein Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer vervollständigen diese Etage.

Ein besonderes Highlight ist das separate Penthouse mit seiner beeindruckenden, umlaufenden Dachterrasse. Hier entsteht ein exklusiver Rückzugsort mit viel Privatsphäre und großzügigem Freiraum.

Im Untergeschoss stehen ein großer Hobbyraum sowie die Möglichkeit zur Einrichtung eines Büros zur Verfügung. Ein praktischer Wäscheabwurfschacht erleichtert den Alltag zusätzlich. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor und einen weiteren Außenstellplatz vor der Garage.

Diese besondere Villa vereint anspruchsvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und maximale Flexibilität zu einem exklusiven Zuhause für Familien und Mehrgenerationenhaushalte.

Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

Details of amenities

- Architektonisch anspruchsvolle Architektur
- Zwei abgeschlossene Wohnungen für Mehrgenerationen

Ausstattung Erdgeschoss:

- Moderne Einbauküche mit Zugang zum Vorgarten
- Helles Wohn-Esszimmer mit Blick zum Pool
- Designbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Zusätzliches Gäste-WC
- Schlafzimmer mit separater Ankleide
- Gepflegter Pool mit Abdeckung im Außenbereich
- Überdachte Terrasse

Ausstattung Obergeschoss:

- Schöne Einbauküche mit Zugang zum großen Balkon
- Geräumiges Wohn-Esszimmer mit großer Fensterfront
- Designbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer und Kinder/Arbeitszimmer
- Separates Penthouse mit großer umlaufender Dachterrasse
- großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Möglichkeit der Einrichtung eines Büros im Untergeschoss
- Wäscheabwurfschacht
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Außenstellplatz vor der Garage

Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

All about the location

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.

Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

Other information

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 26094015 - 81825 München - Trudering

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