

München - Trudering

Exklusive Villa mit Pool und Dachterrasse

Property ID: 26094028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 253,69 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 301 m²

Property ID: 26094028 - 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: 26094028 - 81825 München - Trudering

At a glance

Property ID	26094028
Living Space	ca. 253,69 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2013

Purchase Price	2.650.000 EUR
House	Villa
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26094028 - 81825 München - Trudering

Energy Data

Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	27.05.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	31.27 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26094028 - 81825 München - Trudering

The property



www.von-poll.com

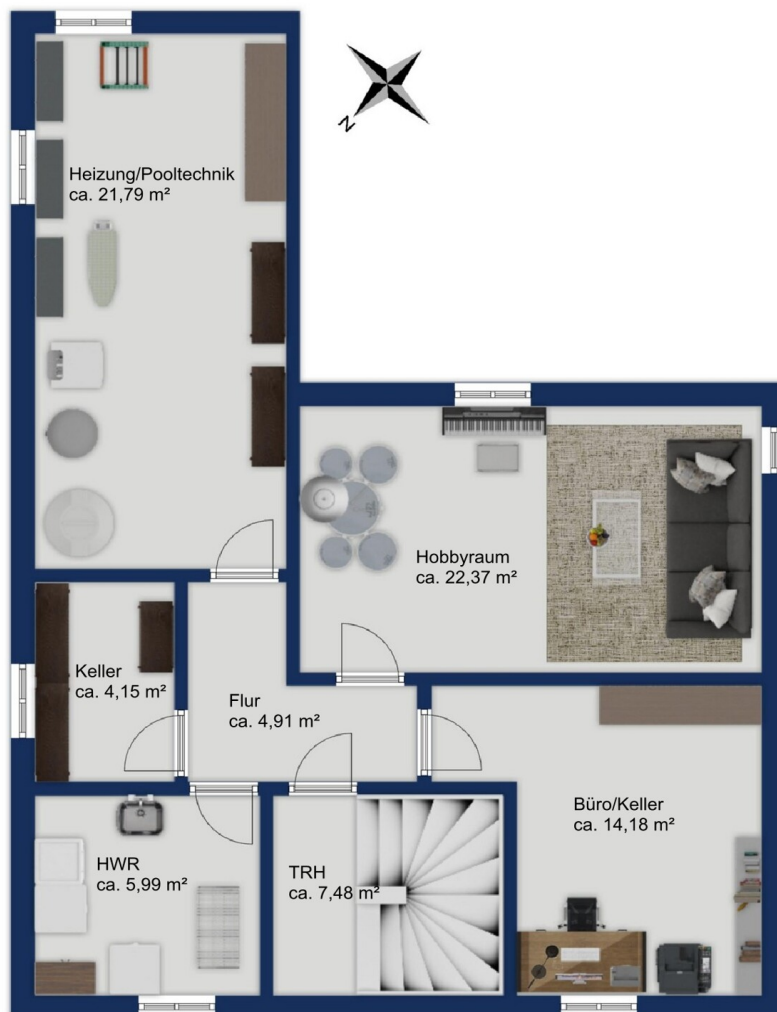
Property ID: 26094028 - 81825 München - Trudering

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: 26094028 - 81825 München - Trudering

A first impression

Großzügigkeit, Privatsphäre und ein außergewöhnlich flexibles Raumkonzept prägen dieses besondere Anwesen. Die Immobilie bietet mehrere klar voneinander getrennte Wohnbereiche und eröffnet damit zahlreiche Möglichkeiten – vom komfortablen Familienwohnsitz über das Zusammenleben mehrerer Generationen bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits die untere Wohnebene vermittelt ein angenehm offenes und zugleich wohnliches Ambiente. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Blick in den Außenbereich und auf den Pool. Große Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zur geschützten Terrasse, die den Wohnraum insbesondere in den wärmeren Monaten harmonisch nach draußen erweitert.

Die Küche ist separat und hochwertig ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang in den vorderen Gartenbereich. Der private Schlafbereich überzeugt mit einem geräumigen Schlafzimmer und einer eigenen Ankleide. Ergänzt wird diese Ebene durch ein elegant gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Der geschützte Poolbereich bildet einen reizvollen Mittelpunkt des Grundstücks und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Durch die vorhandene Poolabdeckung lässt sich dieser Bereich zudem komfortabel und alltagstauglich nutzen.

Auf der darüberliegenden Wohnebene setzt sich das großzügige Raumgefühl fort. Ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre. Von der Küche aus gelangt man unmittelbar auf den großzügigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum und einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet.

Neben dem Schlafzimmer steht auf dieser Etage ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich je nach persönlichem Bedarf hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet. Auch hier befindet sich ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche.

Eine weitere Besonderheit befindet sich ganz oben im Haus: Der eigenständige Penthousebereich mit weitläufiger, umlaufender Dachterrasse schafft eine außergewöhnliche private Ebene. Die großzügigen Außenflächen bieten viel Raum für individuelle Gestaltung und machen diesen Bereich zu einem besonderen Rückzugsort innerhalb der Immobilie.

Zusätzliche Nutzflächen stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Ein großzügiger Hobbybereich bietet vielseitige Möglichkeiten für Freizeit, Fitness oder kreative Nutzung. Darüber hinaus lässt sich hier bei Bedarf ein separater Arbeitsbereich realisieren. Ein Wäscheabwurfschacht verbindet Komfort mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit elektrisch betriebenem Tor sowie ein weiterer Stellplatz direkt davor zur Verfügung.

Das Anwesen richtet sich an Käufer, die nicht nur großzügige Wohnflächen suchen, sondern besonderen Wert auf individuelle Nutzungsmöglichkeiten und getrennte Rückzugsbereiche legen. Die Kombination aus mehreren Wohnbereichen, attraktiven Außenflächen, Pool, Dachterrasse und zusätzlichen Nutzräumen macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlich vielseitigen Zuhause.

Property ID: 26094028 - 81825 München - Trudering

Details of amenities

- 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: 26094028 - 81825 München - Trudering

All about the location

Trudering verbindet auf angenehme Weise urbanes Leben mit einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld. Der Stadtteil im Münchner Osten ist besonders bei Familien, Paaren und Berufspendlern gefragt, die eine gute Infrastruktur schätzen und gleichzeitig Wert auf ein entspanntes Wohngefühl legen.

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Geschäfte für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Entfernung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Ein großer Vorteil der Lage ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über den Bahnhof Trudering bestehen schnelle Verbindungen mit der S-Bahn in Richtung Innenstadt und Umland. Zusätzlich bietet die U-Bahnlinie U2 eine direkte Anbindung an zahlreiche zentrale Münchner Stadtbereiche. Ergänzende Busverbindungen erhöhen die Flexibilität und machen viele Ziele auch ohne Auto bequem erreichbar.

Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls gute Voraussetzungen. Über die umliegenden Verkehrsachsen sowie den Anschluss an die A99 lassen sich sowohl innerstädtische Ziele als auch das Münchner Umland zügig erreichen. Auch der Flughafen München ist mit dem Pkw gut angebunden.

Trotz der guten Erreichbarkeit bietet Trudering zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Grünanlagen, Spazier- und Radwege sowie der Truderinger Wald schaffen attraktive Freizeitmöglichkeiten unmittelbar im Umfeld. Wer seine freie Zeit gerne außerhalb der Stadt verbringt, profitiert zudem von der günstigen Ausgangslage für Ausflüge in das Münchner Seenland oder in Richtung Alpen.

Damit bietet der Standort eine ausgewogene Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Alltagstauglichkeit, kurzen Wegen und einem angenehm grünen Wohnumfeld – eine Lage, die sowohl für das tägliche Leben als auch langfristig eine hohe Wohnqualität verspricht.

Property ID: 26094028 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26094028 - 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