

München – Waldtrudering

# Individuelle moderne Architektenvilla in bevorzugter Wohnlage

*Property ID: 26046002*



**PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 285 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 702 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

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

Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## At a glance

Property ID	26046002	Purchase Price	1.950.000 EUR
Living Space	ca. 285 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Pitched roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 145 m <sup>2</sup>
Year of construction	1989	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	167.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.09.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



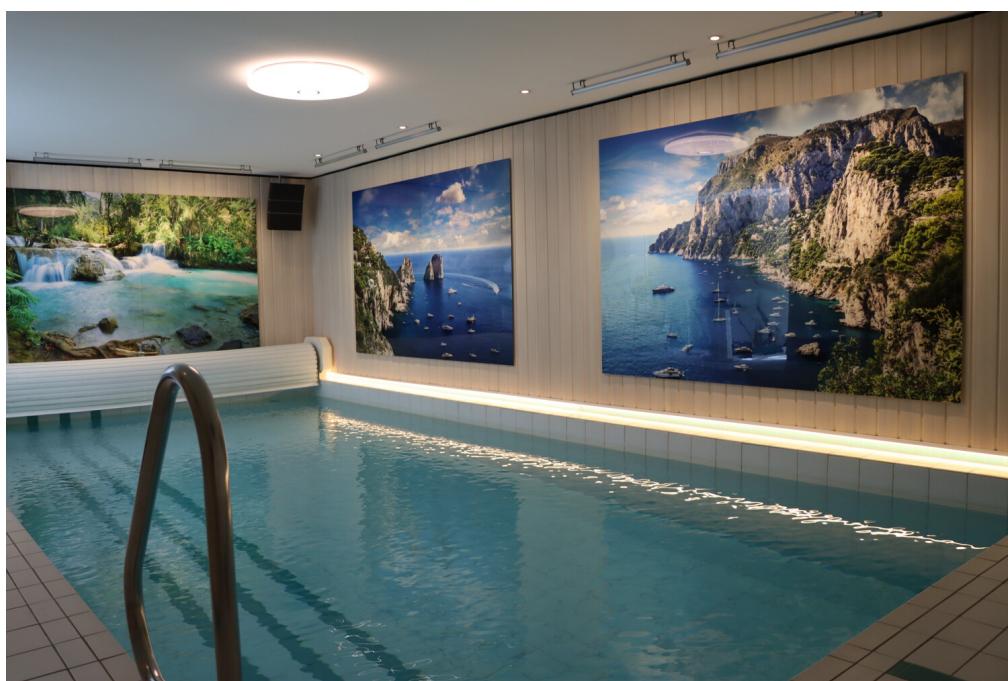
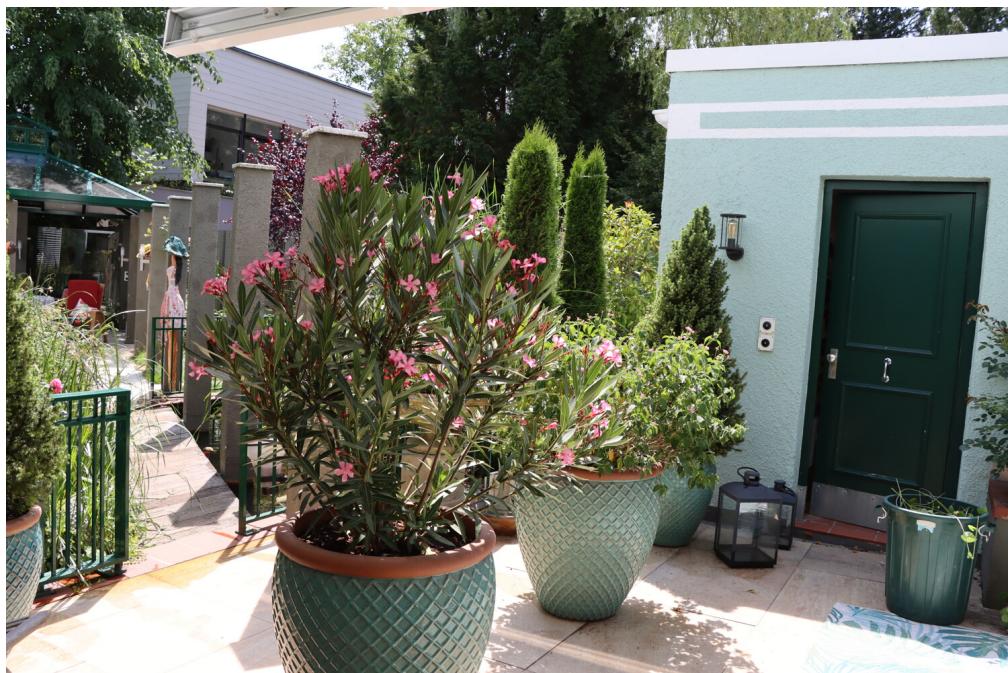
Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



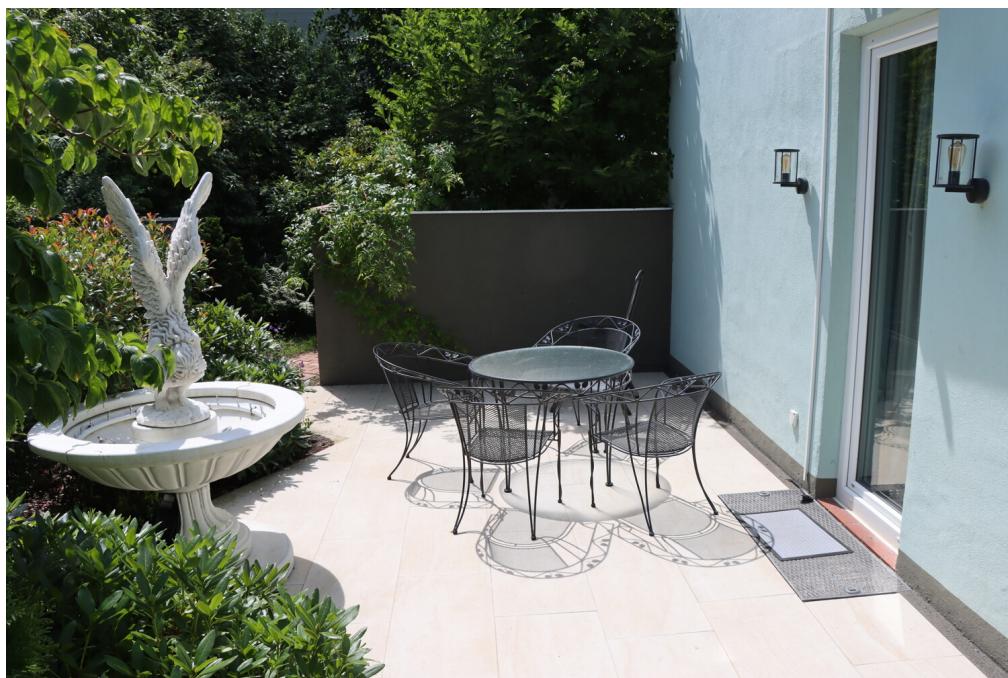
Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## The property



Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## A first impression

Diese ganz besondere individuelle Villa mit Schwimmhalle liegt in ruhiger und sonniger Wohnlage im begehrten Ortsteil Waldtrudering.

Das Architektenhaus mit Doppelgarage, Schwimmhalle, Pavillon im Garten und einem gemauerten praktischen Gerätehaus vermittelt Großzügigkeit und Stil.

Besucher erleben moderne Architektur, repräsentative Räumlichkeit gepaart mit Gemütlichkeit.

Der von der Straße her nicht einsehbare liebevoll angelegte Garten mit seinen beiden Terrassen schafft zusätzlichen Lebensraum.

Diese beiden großzügigen Terrassenbereiche mit ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche sind idealerweise nach Westen und Südosten ausgerichtet.

Ein massiv gebauter Gartenpavillon mit Glasdach und Beschattung bietet ein Wohnzimmer im Grünen.

Auf Wunsch kann ein professionell ausgestatteter Koiteich übernommen werden.

Die bodentiefen Fenster des Wohnbereichs schaffen Helligkeit und auch optisch eine ideale Verbindung zum Garten.

Der moderne Grundriss vermittelt seinen Bewohnern Großzügigkeit mit viel Tageslicht, Individualität und Lebensfreude.

Ein zum Essbereich und zum Wohnzimmer hin offener Kamin mit praktischer Gasbefeuерung schafft Atmosphäre und Wärme für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit.

Sportliche Bewohner schätzen die freundliche Schwimmhalle mit Gegenstromanlage und Zugang zum Garten. Der Wellnessbereich wird ergänzt durch Sauna und Duschbad.

Das Anwesen wurde laufend instand gehalten so dass kein Reparaturstau besteht.

Hochwertige Ausstattung, beispielsweise mit elektrischen Jalousien und einer



VON POLL  
REAL ESTATE

Klimaanlage.

**Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Details of amenities

Architektenhaus mit durchdachtem Grundriss und weitläufigem praktischen Keller mit Hauswirtschaftsraum

Ausführung in solider Ziegelbauweise

Doppelgarage mit elektrischem Tor und Zugang ins Haus über die Westterrasse

Hochwertige Ausstattung beispielsweise mit elektrischen Jalousien und Klimaanlage.

Offener Kamin von 2 Seiten sichtbar mit Gasbefeuerung.

Einbauküche mit neuwertigen Geräten von Miele und wirksamer Absauganlage

Doppelgarage mit direktem Zugang zur West - Terrasse und Küche

Schwimmhalle mit Oberlicht - Fenster mit Sitzecke und 9 Meter langem Schwimmbecken, Gegenstromanlage sowie Wellnessbereich mit geräumiger Familien-Sauna, Duschbad und WC.

Außerdem verfügt dieser Gebäudeteil über einen großen Wellnessraum für Sportgeräte und Ruhebereich der auch als zusätzliches Gästezimmer mit Bad genutzt werden kann.

Garten mit Pavillon und gemauertem Gerätehaus

**Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## All about the location

Waldtrudering liegt im Süd - Osten der Landeshauptstadt München. und gilt als eine der begehrteren Wohnlagen in München.

Der Ortsteil ist geprägt von lockerer Bebauung mit vielen Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen sowie altem Baumbestand.

Öffentlicher Nahverkehr: Die nahe Bushaltestelle verschafft bequeme Verbindungen zum ÖPNV z.B. zu den Linien S4 und S6 mit guter Anbindung in Richtung Innenstadt.

Mit dem Auto ist über die Hauptstraße Wasserburger Landstraße sowie die Autobahnen A94 und A99 eine gute Verkehrsanbindung auch zum Flughafen vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich vor Ort und entlang der Wasserburger Landstraße.

Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien sind in der Umgebung vorhanden.

Medizinische Versorgung: In Waldtrudering gibt es mehrere niedergelassene Ärzte sowie Fachärzte in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnlage verbindet die Nähe zur Stadt mit naturnaher Umgebung — ideal für Familien oder Menschen mit Wunsch nach Ruhe.

**Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 167.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

---

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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