

München - Trudering

Top-energetisches Einfamilienhaus in idyllischer Waldrand-Lage mit Platz für die ganze Familie

Property ID: 26286111



PURCHASE PRICE: 1.680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 329 m²

Property ID: 26286111 - 81827 München - Trudering

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

Property ID: 26286111 - 81827 München - Trudering

At a glance

Property ID	26286111	Purchase Price	1.680.000 EUR
Living Space	ca. 193 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 90 m ²
Year of construction	2012	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26286111 - 81827 München - Trudering

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	12.06.2036	Final energy consumption	24.40 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 26286111 - 81827 München - Trudering

The property



Property ID: 26286111 - 81827 München - Trudering

The property



Property ID: 26286111 - 81827 München - Trudering

A first impression

Modernes und komfortables Wohnen auf höchstem Niveau in bester Naturlage direkt am Waldrand!

Das exklusive Wohnhaus aus dem Jahr 2012 überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept: 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, offene Küche, 4 Bäder, Balkon, Terrasse und Garage für 2 Autos sowie Garten und 350ha Wald direkt angrenzend... Herzstück des großzügigen Wohnbereichs aber ist der stilvolle Kamin, der eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Die elegante Einbauküche mit großer Kochinsel erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität und bildet den perfekten Mittelpunkt für Kochen und Genießen.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung im gesamten Haus in Kombination mit einer modernen Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sowie elektrische Rollläden mit Funksteuerung und das Heizungssystem mit moderner Wärmepumpe unterstreichen den hohen Komfort- und Energiestandard der Immobilie.

Edle Materialien wie geöltes Eichenparkett und elegante Gres-Porcellenato-Fliesen verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Insgesamt vier luxuriös ausgestattete Bäder, darunter ein exklusives Masterbad von Antonio Lupi, bieten höchsten Wohnkomfort. Ergänzt wird die Ausstattung durch hochwertige Design-Handtuchheizkörper sowie ein modernes Gira-Schaltersystem.

Das großzügige Masterschlafzimmer verfügt über ein stilvolles En-Suite-Bad und bietet einen privaten Rückzugsort mit besonderem Komfort. Im Untergeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit Abböschung und vollständiger Verkabelung für ein Heimkino. Teilweise maßgefertigte Einbauschränke in Fluren und Bädern schaffen zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die hochwertige Innenausstattung. Die solide Massivbauweise mit 36,5 cm starken Ziegeln steht für Wertbeständigkeit und hervorragende Bauqualität.

Abgerundet wird das Angebot durch eine umfassende LAN-Verkabelung in allen Räumen, Kabel-TV- und SAT-Anschluss sowie eine Trinkwasser-Entkalkungsanlage sowie die Garage, in der zwei Autos hintereinander Platz finden.

Die Immobilie steht ab dem 1. September 2026 zur freien Verfügung.

Property ID: 26286111 - 81827 München - Trudering

Details of amenities

Top-Energetisches Einfamilienhaus, Baujahr 2012

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden mit Funk-Steuerung
- Belüftungsanlage und Wärmerückgewinnung
- Massivbauweise (36,5 cm Ziegel)
- Kamin im Wohnzimmer
- Hochwertige Einbauküche mit großer Kochinsel
- Eichenparkett geölt und Gres-Porcellanato-Fliesen
- Masterschlafzimmer mit En-Suite-Bad
- Vier Luxus-Bäder, Masterbad von Antonio Lupi
- Edle Designhandtuchheizkörper
- Gira-Schaltersystem
- Einbauschränke in den Fluren und Bädern
- Spielzimmer im „Spitzboden“
- Hobbyraum im KG mit Abböschung und Verkabelung für Heimkino
- LAN-Verkabelung in allen Räumen
- Kabel TV und SAT-Anlage
- Trinkwasser-Entkalkungslage
- Garage für 2 Autos
- Balkon und Terrasse
- Garten

Property ID: 26286111 - 81827 München - Trudering

All about the location

Der Münchner Stadtteil Waldtrudering besticht durch seine zum Teil noch unberührte Natur mit vielen Waldgebieten, den charmant-dörflichen Charakter sowie die kurzen Entfernungen in die Landeshauptstadt München und die umliegenden Nachbargemeinden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie Busse und U-Bahnstationen sind gut und in kurzer Zeit per Auto, Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen, genau so wie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie diverse Naherholungsgebiete. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Ärzte und Apotheken, eine Reinigung und der Frisör befinden sich in der Nähe.

Für Familien mit Kindern stehen Kindergarten und Grundschule direkt in Waldtrudering zur Verfügung, weiter führende Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe sowie in Ottobrunn und Neubiberg.

Property ID: 26286111 - 81827 München - Trudering

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com