München – Trudering

Traumhafte Doppelhaushälfte mit durchdachtem Raumkonzept und exklusiver Ausstattung

Número de propiedad: 25094013

PRECIO DE COMPRA: 1.469.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 157,85 m² • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 185 m²

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

De un vistazo

Número de propiedad	25094013
Superficie habitable	ca. 157,85 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	1.469.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Geotermia
Certificado energético válido hasta	17.06.2035
Fuente de energía	Geotérmico

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	17.91 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

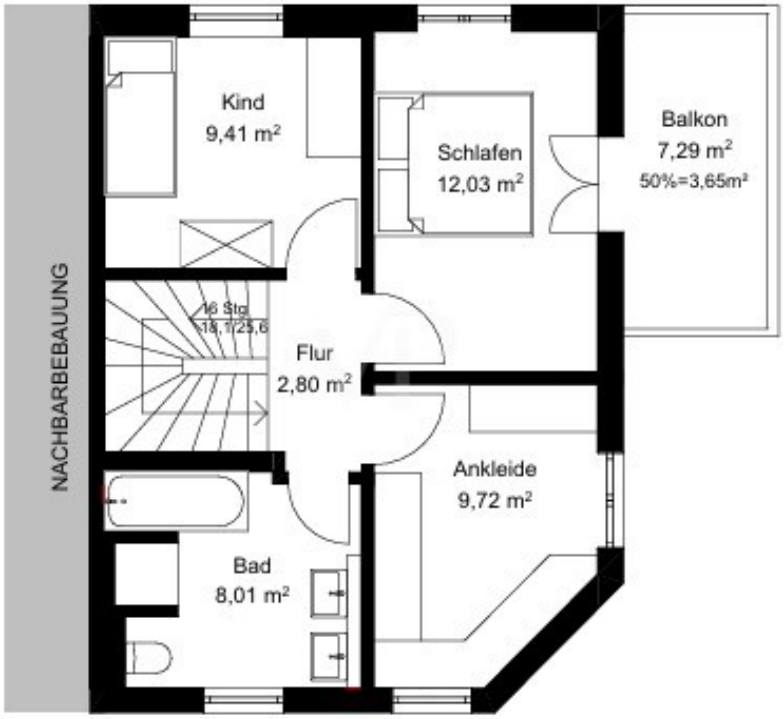
La propiedad

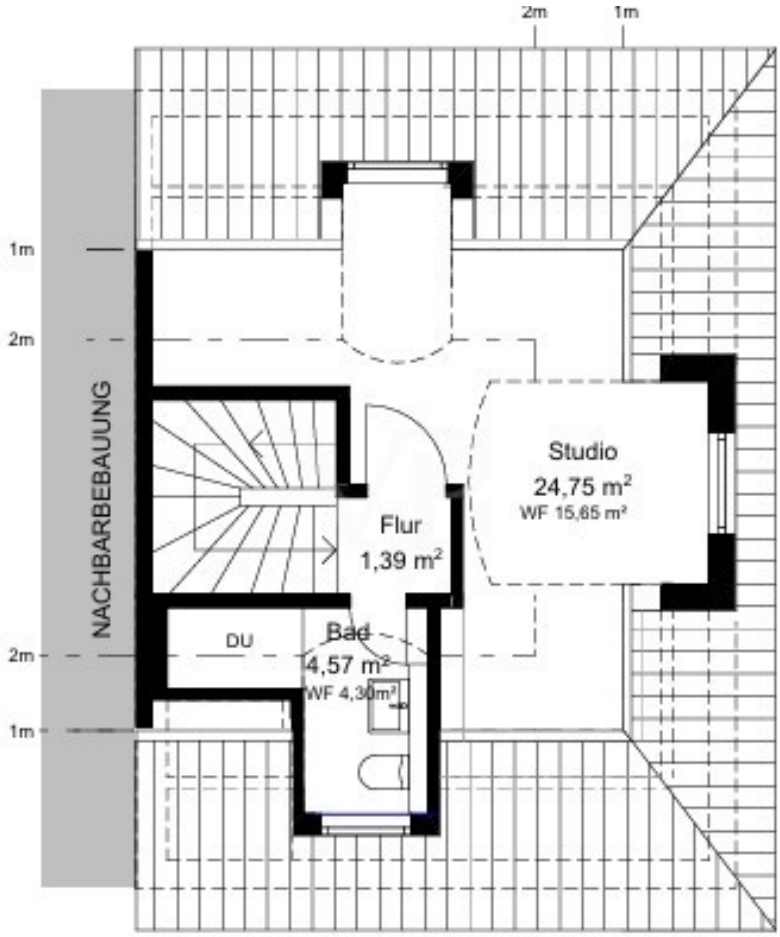
Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

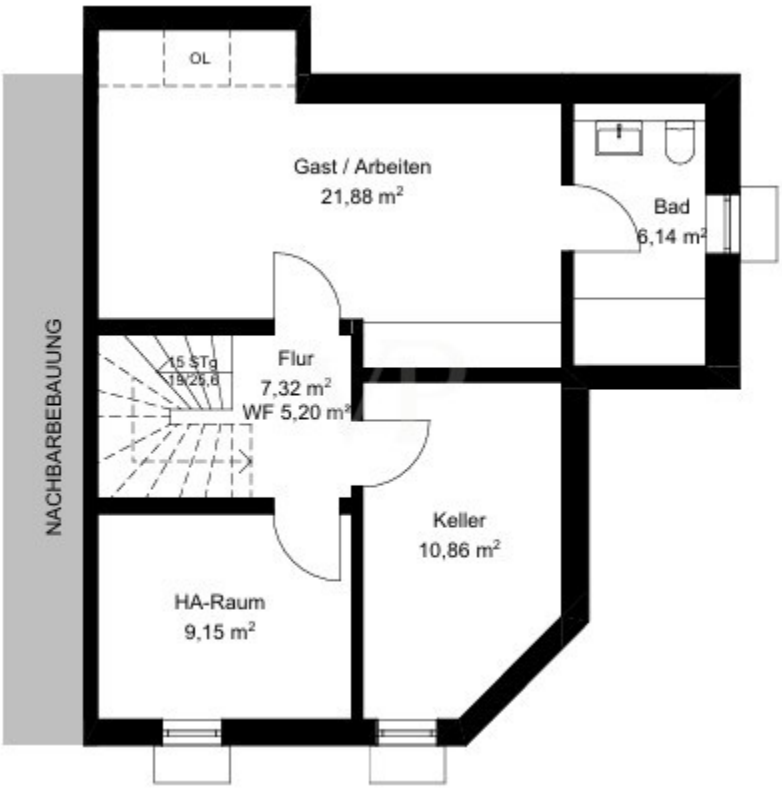
La propiedad

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

Planos de planta


NACHBARBEBAUUNG
Kind
9,41 m²
Schlafen
12,03 m²
Balkon
7,29 m²
50%=3,65m²
16 Stg
18,1/25,6
Flur
2,80 m²
Ankleide
9,72 m²
Bad
8,01 m²


2m
1m
1m
2m
NACHBARBEBAUUNG
Studio
24,75 m²
WF 15,65 m²
Flur
1,39 m²
DU
Bad
4,57 m²
WF 4,30m²
2m
1m



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

Una primera impresión

Willkommen in dieser erstklassigen Doppelhaushälfte, die mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen überzeugt.

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre dieses Hauses.
Die einladende Diele mit geschmackvoll gestalteter Garderobe heißt Sie herzlich willkommen und führt Sie direkt in den Mittelpunkt des Hauses, den offenen Wohnbereich. Die integrierte Designküche fügt sich nahtlos in das harmonische Gesamtbild ein und überzeugt mit hochwertigen Geräten, eleganten Fronten und großzügigen Arbeitsflächen, ideal für alle, die Kochen als Erlebnis genießen. Ein besonderes architektonisches Highlight bildet die elegante Glasschiebetür, die das Treppenhaus stilvoll abtrennt. Sie schafft nicht nur ein offenes, helles Raumgefühl, sondern sorgt auch für angenehme Ruhe, eine raffinierte Lösung, die Design und Funktionalität perfekt vereint.

Zwei sonnige Terrassen in Süd- und Südwestausrichtung erweitern den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück in der Morgensonne, ein Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend, hier lässt sich jede Tageszeit im Freien genießen.

Im Obergeschoss setzt sich die großzügige Raumgestaltung fort: Zwei helle, flexibel nutzbare Zimmer bieten ideale Bedingungen für junge Bewohner, Gäste oder das Homeoffice. Ein eigenes Ankleidezimmer mit elegant integrierten Einbauschränken sorgt zusätzlich für Ordnung und Komfort im Alltag. Eines der Zimmer verfügt über einen Westbalkon, perfekt für ruhige Momente unter freiem Himmel. Das edle Familienbad ist hochwertig ausgestattet mit bodengleicher Dusche, stilvoller Badewanne, Doppelwaschbecken mit Unterschrank und eleganten Armaturen.

Ein lichtdurchflutetes Studio begeistert im ausgebauten Dachgeschoss. Zwei Gauben sorgen für ein offenes Raumgefühl, während maßgefertigte Schranksysteme viel Stauraum bieten, ohne den Raumcharakter zu stören. Das Bad mit erstklassiger Dusche, modernen Badmöbeln und Tageslicht rundet dieses Stockwerk ideal ab.

Auch im Untergeschoss zeigt sich die Vielseitigkeit des Hauses. Ein geräumiges Zimmer mit anschließendem Bad eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als privates Refugium, Gästebereich, Fitnessraum oder Heimkino. Zusätzlich stehen Ihnen ein Heiz- und Waschraum sowie ein separater Abstellraum zur Verfügung, die für praktische Ordnung im Alltag sorgen.

Eine Garage und ein Carport bieten komfortablen Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Diese Immobilie kombiniert exklusive Ausstattung, einladende Wohnatmosphäre und durchdachte Funktionalität, ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Gerne laden wir Sie ein, diese wunderschöne Doppelhaushälfte bei einer Besichtigung kennenzulernen.

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

Detalles de los servicios

- Neuwertige Doppelhaushälfte mit exklusiver Ausstattung
- Teilweise möbliert
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano)
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Waschbeckenunterschränke, Handtuchtrockner
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Trudering, bekannt für seinen charmanten Gartenstadtcharakter, zählt zu den beliebtesten Wohngegenden im Münchner 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 Münchner 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 Münchner 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.

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

Otros datos

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+.

Número de propiedad: 25094013 - 81827 München – Trudering

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com