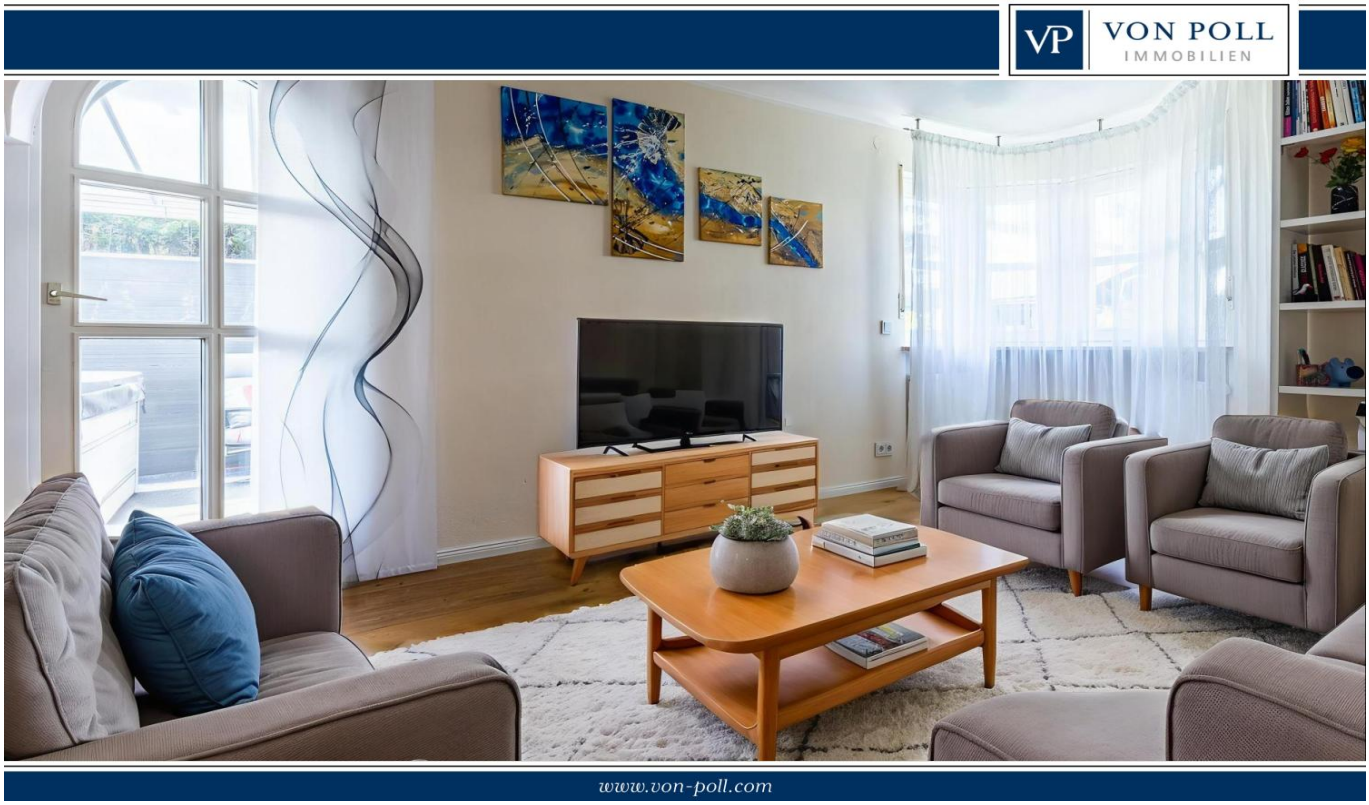
München

Top ausgestattete, schöne Gartenwohnung für Paare und Singles

Número de propiedad: 25094016



PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 67,85 m^2 • **HABITACIONES:** 2

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

- 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: 25094016 - 81825 München

De un vistazo

Número de propiedad	25094016
Superficie habitable	ca. 67,85 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	475.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 12 m²
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.03.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	129.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

La propiedad

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

La propiedad

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

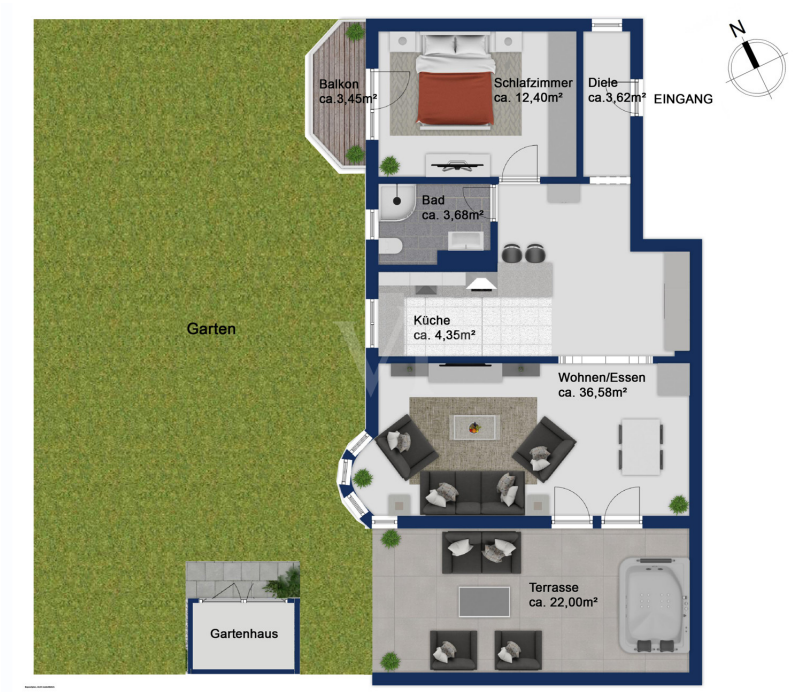
La propiedad

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

La propiedad

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

Planos de planta



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: 25094016 - 81825 München

Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer ruhigen Wohnlage von Trudering, erwartet Sie eine ganz besondere Erdgeschosswohnung, die nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern vor allem durch ihre Atmosphäre begeistert. Es erwartet Sie ein stilvoll gestalteter Rückzugsort, der mit liebevollen Details und einer durchdachter Raumaufteilung überzeugt.

Schon beim Eintreten spürt man die besondere Wärme dieser Wohnung. Das Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem stilvollen Kamin, der an kühlen Tagen für wohlige Behaglichkeit sorgt und dem Raum eine edle, einladende Note verleiht. Der hochwertige Echtholzparkettboden zieht sich durch alle Räume und schenkt dem Interieur eine natürliche Eleganz sowie ein harmonisches Gesamtbild.
Direkt angrenzend liegt das Schlafzimmer, ein ruhiger Rückzugsort mit eigenem Balkon – perfekt, um den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen oder abends den Blick ins Grüne zu genießen.
Die im Jahr 2023 neu eingebaute Küche, vereint moderne Ästhetik mit hochwertiger Ausstattung. Sie ist nicht nur funktional durchdacht, sondern lädt auch zum Genießen ein – vom schnellen Frühstück bis zum liebevoll zubereiteten Abendessen wird hier jede Mahlzeit zum kleinen Erlebnis.
Auch das Badezimmer verspricht pure Erholung. Die im Jahr 2015 geschmackvoll renovierte Ausstattung überzeugt mit einer großzügigen Erlebnisdusche und einen Raum für kleine Wellness-Momente schafft.

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist die ca. 22?m² große, überdachte Terrasse – ideal für gemütliches Beisammensitzen, oder entspanntes Lesen.
Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener, schön gestalteter Privatgarten, der direkt von der Terrasse aus zugänglich ist und zum Verweilen im Grünen einlädt. Zusätzlich steht den Bewohnern hinter dem Haus ein liebevoll angelegter Gemeinschaftsgarten mit Gartenhaus zur Verfügung, der weitere Möglichkeiten bietet, das Leben im Freien zu genießen.
Auch technisch wurde in den vergangenen Jahren vorausschauend investiert: Die Fassade des Hauses wurde 2014 modernisiert sowie die Elektroinstallation im Jahr 2017 komplett erneuert – ein Pluspunkt für alle, die Wert auf nachhaltige Wohnqualität legen.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Tor sorgt für bequemes und sicheres Parken, ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

Detalles de los servicios

- Erdgeschosswohnung mit Privatgarten
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012
- Radiatoren mit Thermostat
- Terrasse (ca. 22m²) zu 2/3 überdacht, mit Kunstharzboden
- Starkstromanschluss auf der Terrasse
- Balkon nach Westen
- Schöner Erker mit Rollläden
- Echtholzparkett "Eiche Natur" in der ganzen Wohnung
- Stilvoller Kamin im Wohn-Esszimmer
- Neue Küche aus dem Jahr 2023 mit hochwertigen Elektrogeräten
- Bad im Jahr 2015 erneuert, Wellness-Erlebnisdusche + TV-Bildschirm
- Handtuchheizkörper im Bad
- Fassade im Jahr 2014 saniert
- Elektroinstallation neu im Jahr 2017
- Dach geprüft im Jahr 2023
- Solaranlage 1200 Watt
- Schöner Gemeinschaftsgarten mit Gartenhaus
- Tiefgarage mit elektrischem Tor
- TG-Stellplatz (Nr.6) für zzgl. 25.000€
- Kellerraum
- Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftswaschmaschine (50 Cent/Ladung)

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Trudering, mit ausgeprägtem Gartenstadtcharakter, zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Münchens. Im Osten der Stadt gelegen, grenzt er an die Bezirke Berg am Laim, Perlach und die Gemeinde Haar und beherbergt rund 63.000 Einwohner. Trudering liegt etwa 8 bis 10 Kilometer östlich des Münchner Stadtzentrums. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S4 sowie die U-Bahn-Linie U2 sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und in umliegende Gebiete. Zudem verläuft der Mittlere Ring in der Nähe, der eine direkte Anbindung an die Autobahnen A94 und A99 ermöglicht. Der Münchner Flughafen ist mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, die geprägt ist von Ein-und Mehrfamilienhäusern sowie kleinen, exklusiven Wohnanlagen. Großzügige Gärten und viele Grünflächen verleihen der Umgebung einen besonderen Reiz.

Die Nähe zu bedeutenden Münchner Unternehmen, etwa im Gewerbegebiet Moosfeld, und das breite Bildungsangebot in der Umgebung machen diesen Stadtteil für Bewohner aller Altersgruppen besonders attraktiv.

Entlang der nahegelegenen Wasserburger Landstraße finden Sie eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: von Bäckern und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Apotheken. Darüber hinaus gibt es Arztpraxen, Cafés, Boutiquen, Discounter und Banken – alles in nächster Nähe.

Für Naturliebhaber bietet der Truderinger Wald idyllische Spazierwege, die sich perfekt für Fahrradtouren, Jogging oder entspannte Spaziergänge eignen.

In Trudering vereint sich das Beste aus städtischem und dörflichem Leben. Eine lebendige Vereinslandschaft mit Sportvereinen, traditionellen Trachten- und Musikvereinen sorgen für eine enge Gemeinschaft. Zwei Einkaufszentren und der Riemer See erweitern das vielfältige Freizeitangebot. Nicht zu vergessen ist die Nähe zum Voralpenland, wo gemütliche Biergärten auf Ihren Besuch warten – ein weiterer Pluspunkt für die Lebensqualität hier.

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25094016 - 81825 München

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