

München

Elegante casa adosada con interior de alta calidad y concepto de energía sostenible.

Número de propiedad: 25094024



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157,85 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 185 m²

Número de propiedad: 25094024 - 81827 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: 25094024 - 81827 München

De un vistazo

Número de propiedad	25094024
Superficie habitable	ca. 157,85 m ²
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	1.295.000 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: 25094024 - 81827 München

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Geotermia	Consumo de energía final	17.91 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.06.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Geotérmico	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



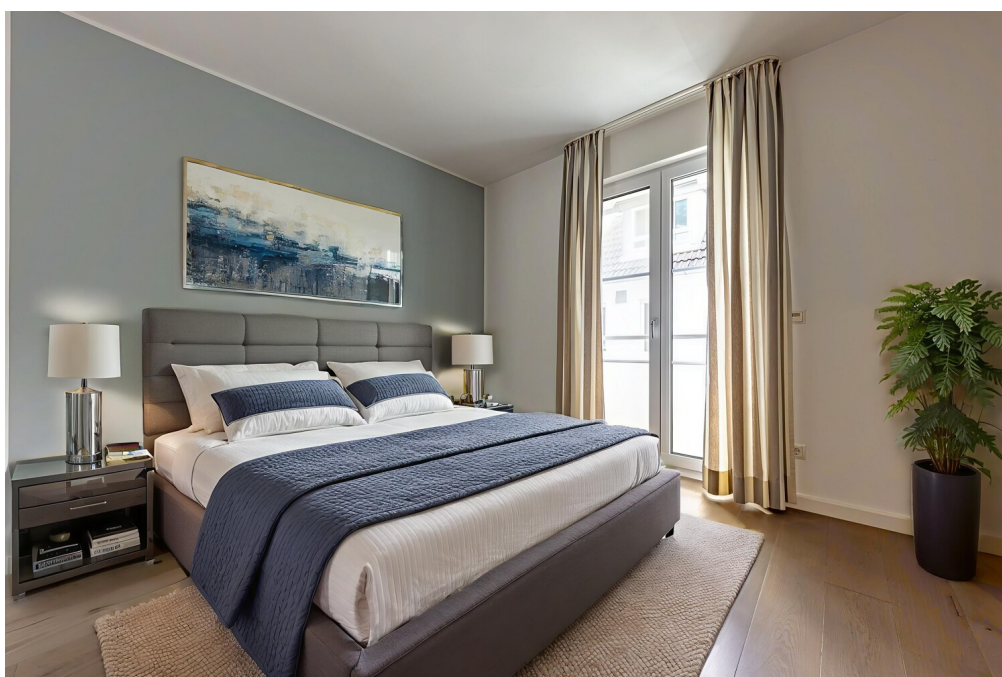
Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

La propiedad



Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

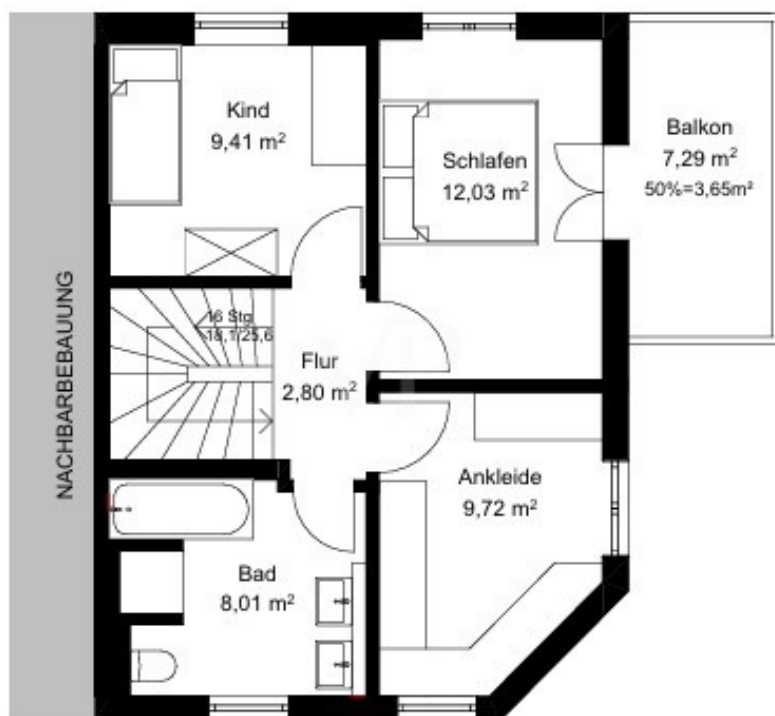
La propiedad

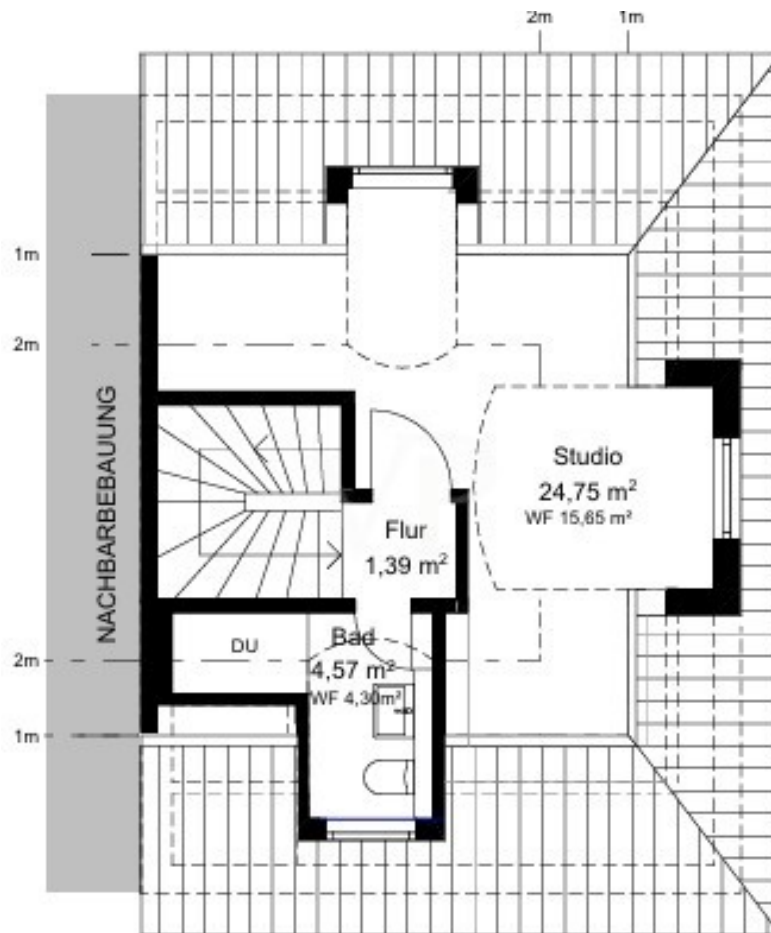


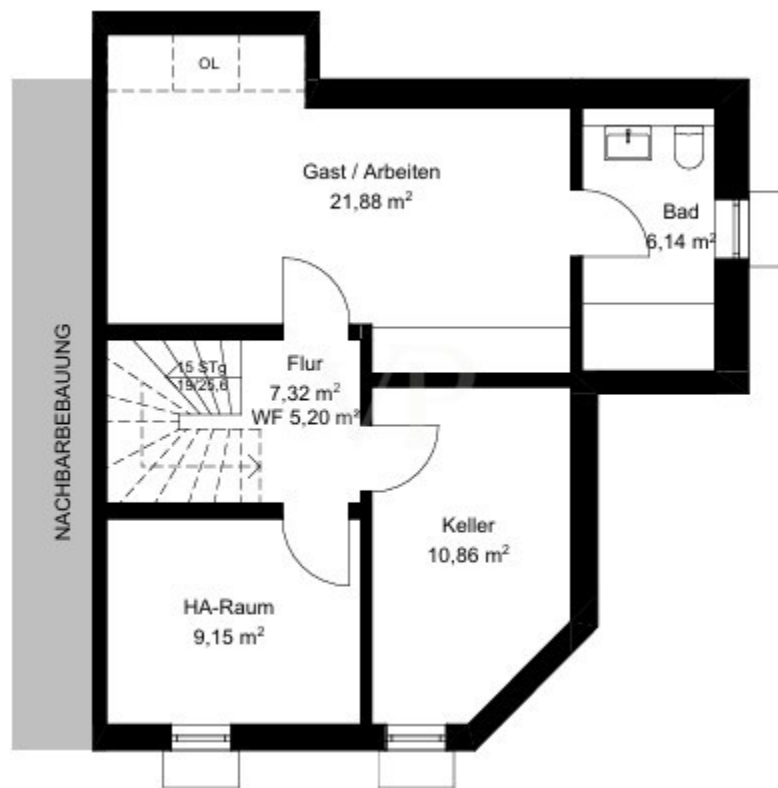
Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

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: 25094024 - 81827 München

Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar, una casa adosada que combina elegancia, funcionalidad y el máximo confort. El ambiente acogedor se palpa desde el momento en que entra: el espacioso recibidor con su elegante armario le da la bienvenida y conduce directamente al corazón de la casa, la sala de estar de planta abierta. Aquí, vivir, cocinar y recibir invitados se fusionan a la perfección en un espacio armonioso. La moderna cocina de diseño, con electrodomésticos de alta calidad, acabados sofisticados y amplias zonas de trabajo, satisface todas sus necesidades y es perfecta para los apasionados de la cocina. Un detalle arquitectónico llamativo es la elegante puerta corredera de cristal que separa la escalera. Garantiza transparencia y luminosidad, combinando a la perfección estética y funcionalidad. Dos terrazas, orientadas al sur y al suroeste, ofrecen diversas oportunidades para disfrutar de la vida al aire libre, ya sea para un desayuno soleado, tardes relajantes o agradables veladas con amigos. En la planta superior, encontrará habitaciones luminosas y versátiles, ideales como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o un despacho. Un vestidor independiente con armarios empotrados a medida ofrece un práctico espacio de almacenamiento y comodidad. Una de las habitaciones también da a un balcón orientado al oeste. El baño familiar cuenta con modernas características: ducha a ras de suelo, una elegante bañera, lavabo doble y grifería de alta calidad. La planta superior es un luminoso estudio, perfecto para actividades creativas o como refugio. Las ventanas abuhardilladas crean una sensación de amplitud, mientras que los armarios a medida garantizan la organización. Un elegante baño con luz natural completa esta planta. El sótano también ofrece atractivas posibilidades: una amplia habitación con baño en suite es ideal como zona de invitados, gimnasio o cine privado. Esta zona se complementa con un lavadero con calefacción y lavandería, además de espacio de almacenamiento adicional. La excelente eficiencia energética de la casa es especialmente destacable. Gracias a su moderna construcción y tecnología innovadora, se beneficia de un bajo consumo de energía, costes mínimos de servicios públicos y un confort sostenible que satisfará sus necesidades futuras. Un garaje y una cochera ofrecen un cómodo aparcamiento y espacio para bicicletas o herramientas de jardinería. Esta propiedad combina una arquitectura cuidada, características de alta calidad y una experiencia de vida verdaderamente inspiradora. Una casa que le ofrece a usted y a su familia espacio para vivir, trabajar y sentirse como en casa. Le invitamos cordialmente a descubrir esta excepcional casa adosada en persona durante una visita.

Número de propiedad: 25094024 - 81827 München

Detalles de los servicios

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger 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, Handtuchrockner
- 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: 25094024 - 81827 München

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: 25094024 - 81827 München

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: 25094024 - 81827 München

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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