

München – Waldtrudering

# Individuelle moderne Architektenvilla in bevorzugter Wohnlage

*Número de propiedad: 26046002*



PRECIO DE COMPRA: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 285 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 702 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

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

Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## De un vistazo

Número de propiedad	26046002
Superficie habitable	ca. 285 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 145 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	167.51 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.09.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Una primera impresión

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 Gasbefuerung 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 instandgehalten so dass kein Reparaturstau besteht.

Hochwertige Ausstattung, beispielsweise mit elektrischen Jalousien und einer

Klimaanlage.

Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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