

München - Trudering

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

Número de propiedad: 26286111



**PRECIO DE COMPRA: 1.680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 193 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 329 m²**

Número de propiedad: 26286111 - 81827 München - Trudering

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

Número de propiedad: 26286111 - 81827 München - Trudering

De un vistazo

Número de propiedad	26286111
Superficie habitable	ca. 193 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	2012
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.680.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 90 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26286111 - 81827 München - Trudering

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	12.06.2036	Consumo de energía final	24.40 kWh/m ² a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 26286111 - 81827 München - Trudering

La propiedad



Número de propiedad: 26286111 - 81827 München - Trudering

La propiedad



Número de propiedad: 26286111 - 81827 München - Trudering

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26286111 - 81827 München - Trudering

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26286111 - 81827 München - Trudering

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26286111 - 81827 München - Trudering

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com