

München - Trudering

# Lichtdurchflutete, bezugsfreie Dachgeschoss Wohnung mit Balkon

*Número de propiedad: 26118018*



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

**PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55,94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26118018 - 81825 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: 26118018 - 81825 München - Trudering

## De un vistazo

Número de propiedad	26118018	Precio de compra	475.000 EUR
Superficie habitable	ca. 55,94 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 65 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1995	Características	Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Dúplex, 20000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering

## Datos energéticos

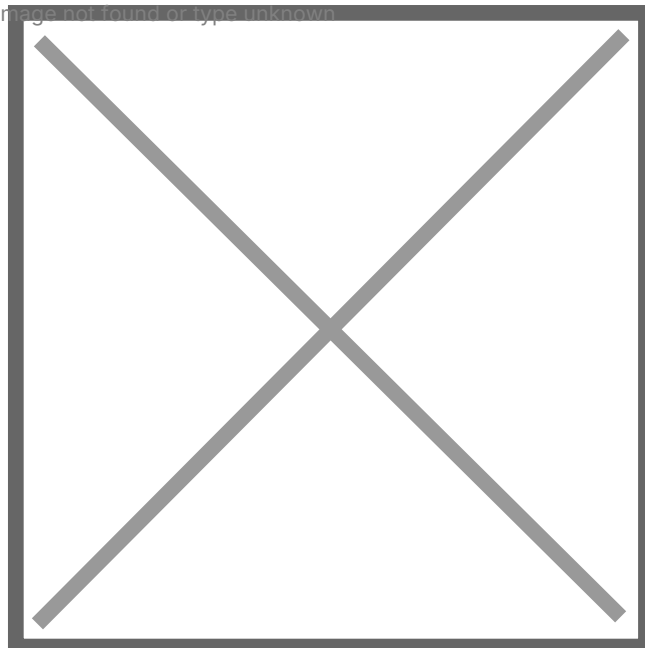
Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.01.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering

## La propiedad



Image not found or type unknown



Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering

## La propiedad



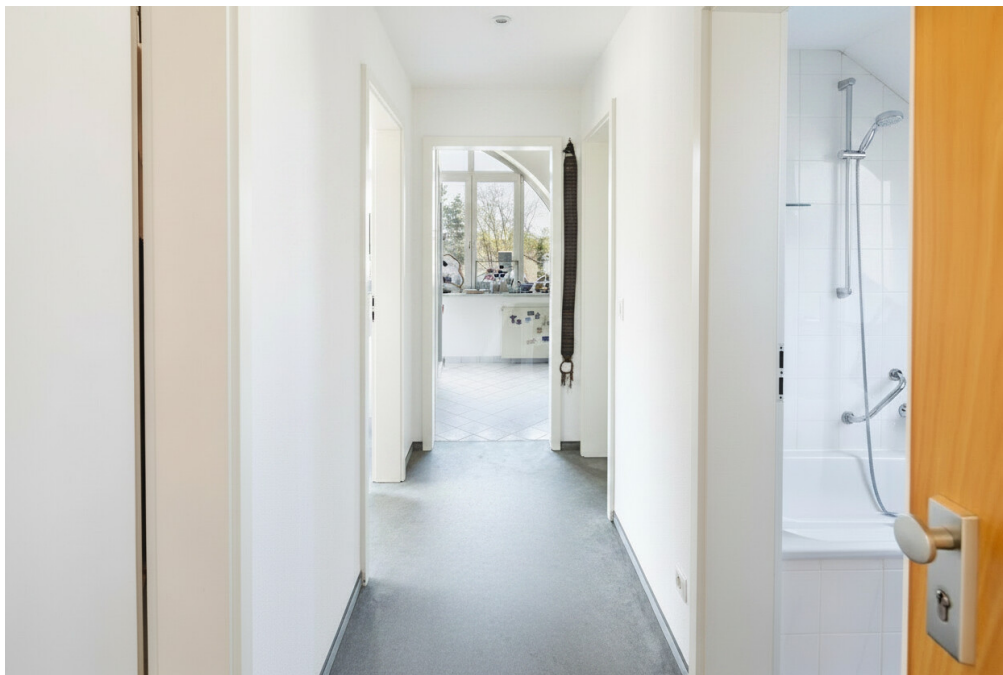
Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering

## 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: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Una primera impresión

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, gehobener Ausstattungsqualität und attraktiven Komfortmerkmalen. Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein heller Wohn-Essbereich sowie ein Badezimmer. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1995 fertiggestellten Haus und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein freundlich gestalteter Flur, der einen harmonischen Übergang in die weiteren Wohnbereiche ermöglicht. Das großzügige Wohnzimmer zeichnet sich durch große Fensterflächen und eine helle Atmosphäre aus. Durch die Dachschrägen entsteht ein besonderes Wohnambiente, das modernen Wohnkomfort und Gemütlichkeit miteinander verbindet. Von hier aus ist der Zugang zum sonnigen Balkon möglich, der einen angenehmen Blick ins Grüne und auf die umliegenden Häuser ermöglicht.

Die Einbauküche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Durch die offene Gestaltung und die großen Fensterfronten wirkt der Raum stets einladend und hell. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für Kochbegeisterte.

Im Schlafzimmer sorgen vom Schreiner angefertigte Einbauschränke für viel Stauraum und ein durchdachtes Ordnungssystem. Das Zimmer erhält durch das große Fenster sowie den hellen Bodenbelag eine angenehme Lichtstimmung, was für ein behagliches Raumgefühl sorgt.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duscmöglichkeit, ein großes

Dachflächenfenster sorgt für Tageslicht und eine angenehme Belüftung. Die Fliesenauswahl und die Gestaltung des Raumes unterstreichen das gepflegte Gesamtbild dieser Wohnung.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen eine effiziente Zentralheizung, hochwertige Einbauschränke im Schlafzimmer sowie eine praktisch ausgestattete Einbauküche. Neben einem separaten Kellerraum und eigenem Waschbereich im Waschkeller steht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Duplexgarage zur Verfügung, welche den Komfort abrundet.

Der Essbereich ist durch ein großes Rundbogenfenster lichtdurchflutet und bietet einen Blick ins Grüne und auf die Nachbarschaft. Die architektonische Gestaltung des gesamten Gebäudes ist modern und fügt sich harmonisch in die ruhige Wohnumgebung ein. Die gepflegte Außenanlage und die einladende Hausfassade vermitteln bereits beim Betreten des Grundstücks einen positiven Eindruck.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf eine gehobene Ausstattungsqualität, eine durchdachte Raumgestaltung und zusätzlichen Stauraum legen. Der Zustand der Immobilie, ergänzt durch praktische Details wie den separaten Kellerraum und die Duplexgarage, sorgt für einen hohen Wohnkomfort und eine angenehme Wohnqualität.

Gerne laden wir Sie zur Besichtigung ein, um sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Dachgeschosswohnung zu überzeugen.

**Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Detalles de los servicios

- separater Kellerraum
- Duplexgarage
- Waschkeller
- Einbauschränke vom Schreiner im Schlafzimmer
- Einbauküche

**Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Todo sobre la ubicación

München - Trudering zählt zu den dynamischsten und wirtschaftlich stärksten Metropolen Europas und überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur sowie einer herausragenden Lebensqualität.

Die Lage profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In nur etwa vier bis fünf Minuten erreichen Sie die Bushaltestellen Simplonstraße, Bergerwaldstraße und Mönchbergstraße, während die U-Bahn- und S-Bahn-Station Quiddestraße in circa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese hervorragende Verkehrsanbindung garantiert eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der wichtigsten Wirtschaftszentren und Freizeitangebote der Stadt. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe, die eine flexible Mobilität mit dem Auto ermöglichen.

Das Umfeld besticht durch eine ausgewogene Mischung aus vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten, die den Standort nachhaltig attraktiv machen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Lebensmittelmärkte, welche gut zu Fuß erreichbar sind zur Verfügung, was eine unkomplizierte Versorgung gewährleistet.

Die medizinische Infrastruktur ist mit Fachärzten, Zahnärzten, Apotheken sowie renommierten Kliniken wie der München Klinik Neuperlach und der Helios Klinik München Perlach in einem Umkreis hervorragend aufgestellt und sichert eine umfassende Gesundheitsversorgung.

Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot in unmittelbarer Nähe, das zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt.

**Número de propiedad: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Otros datos

**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: 26118018 - 81825 München - Trudering**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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