München – Trudering

Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und zeitloser Eleganz

CODE DU BIEN: 25094020

PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 157,85 m² • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 185 m²

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25094020
Surface habitable	ca. 157,85 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	1.390.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.06.2035
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	17.91 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

La propriété

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

La propriété

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

La propriété

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

La propriété

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

La propriété

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

La propriété

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

La propriété

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

La propriété

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

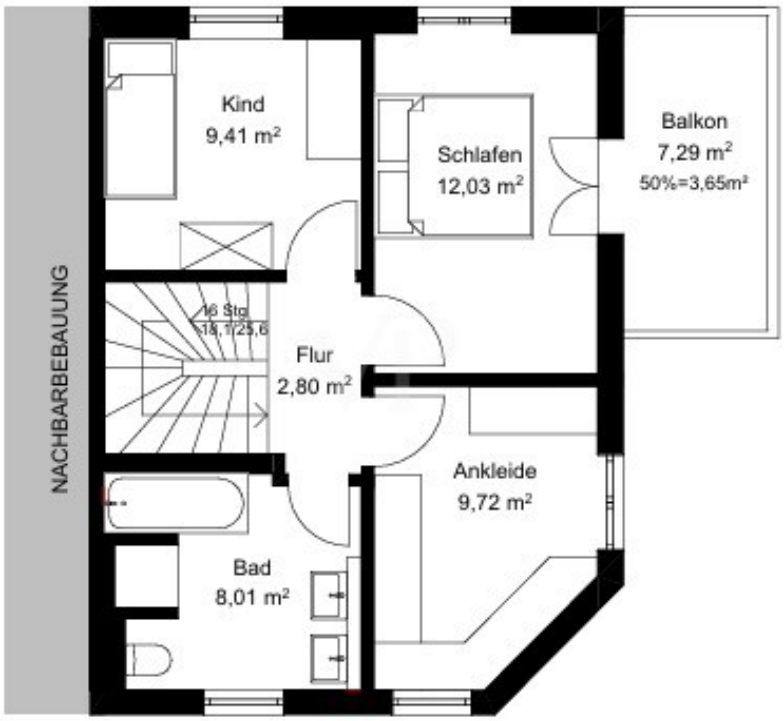
La propriété

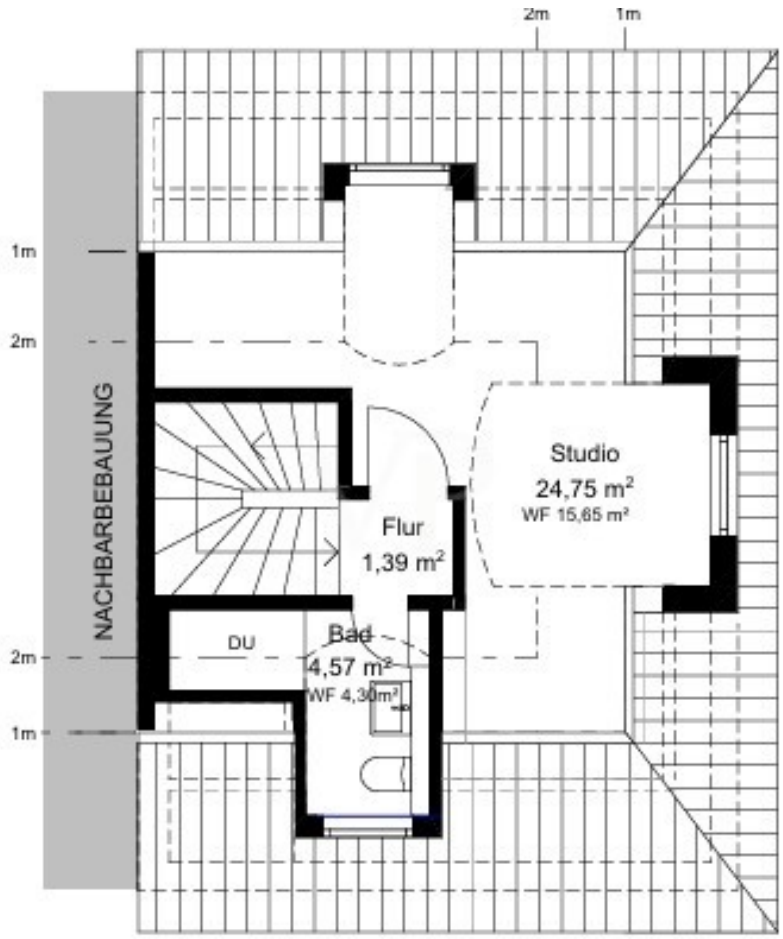
CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

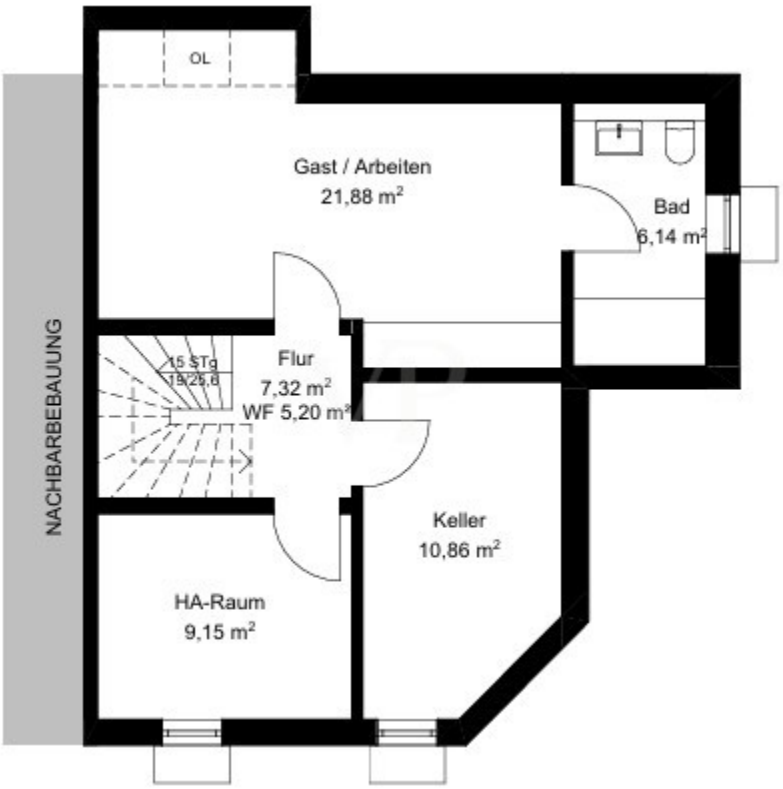
La propriété

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

Plans d'étage


Kind
9,41 m²
Schlafen
12,03 m²
Balkon
7,29 m²
50%=3,65m²
NACHBARBEBAUUNG
16 Stg.
18,1/25,6
Flur
2,80 m²
Ankleide
9,72 m²
Bad
8,01 m²


2m
1m
1m
2m
NACHBARBEBAUUNG
Studio
24,75 m²
WF 15,65 m²
Flur
1,39 m²
DU
Bad
4,57 m²
WF 4,30m²
2m
1m



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

Une première impression

Willkommen in dieser hochwertigen Doppelhaushälfte, die mit einem klar durchdachten Grundriss, erstklassiger Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen begeistert.

Bereits beim Eintreten spüren Sie die besondere Wohlfühlatmosphäre dieses Hauses. Die großzügige Diele mit stilvoll gestalteter Garderobe empfängt Sie herzlich und führt Sie direkt in den Mittelpunkt des Geschehens – den offenen Wohnbereich. Hier fügt sich die elegante Designküche harmonisch ein: ausgestattet mit hochwertigen Geräten, edlen Fronten und großzügigen Arbeitsflächen , ideal für alle, die das Kochen als Genussmoment erleben.
Ein architektonisches Highlight ist die formschöne Glasschiebetür, die das Treppenhaus elegant abtrennt. Sie verleiht dem Raum Offenheit und Helligkeit, während sie zugleich für angenehme Ruhe sorgt, wodurch Design und Funktionalität auf gelungene Weise miteinander verschmelzen.

Zwei sonnige Terrassen in Süd- und Südwestausrichtung erweitern den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspanntes Lesen am Nachmittag oder ein Glas Wein in den Abendstunden, hier lässt sich jede Tageszeit unter freiem Himmel genießen.

Im Obergeschoss setzt sich die großzügige Raumgestaltung fort. Zwei helle, vielseitig nutzbare Zimmer eignen sich ideal für Kinder, Gäste oder ein komfortables Homeoffice. Ein separates Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken sorgt für Ordnung und Komfort. Zudem bietet eines der Zimmer Zugang zu einem Westbalkon. Das edle Familienbad überzeugt mit bodengleicher Dusche, stilvoller Badewanne, Doppelwaschbecken mit Unterschrank und hochwertigen Armaturen.

Das ausgebaute Dachgeschoss beeindruckt als lichtdurchflutetes Studio. Zwei Gauben schaffen Weite, maßgefertigte Schranksysteme fügen sich dezent ein und bieten reichlich Stauraum. Ein modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Dusche und eleganten Badmöbeln komplettiert dieses Geschoss.

Auch im Untergeschoss entfaltet sich die Vielseitigkeit des Hauses. Ein großzügiges Zimmer mit angrenzendem Bad eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, vom Gästebereich über Fitness bis hin zum Heimkino. Ein Heiz- und Waschraum sowie ein separater Abstellraum bieten zusätzlichen praktischen Stauraum.

Garage und Carport sorgen für komfortables Parken und Platz für Fahrräder oder Gartengeräte.

Diese Immobilie verbindet exklusive Ausstattung, durchdachte Architektur und einladende Wohnatmosphäre – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Doppelhaushälfte bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

Détails des commodités

- 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, Handtuchtrockner
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25094020 - 81827 München – Trudering

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com