

München

# Maison jumelée élégante avec un intérieur de haute qualité et un concept d'énergie durable

*CODE DU BIEN: 25094024*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 185 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

- 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: 25094024 - 81827 München**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25094024
Surface habitable	ca. 157,85 m <sup>2</sup>
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	1.295.000 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: 25094024 - 81827 München

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique 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: 25094024 - 81827 München

## La propriété





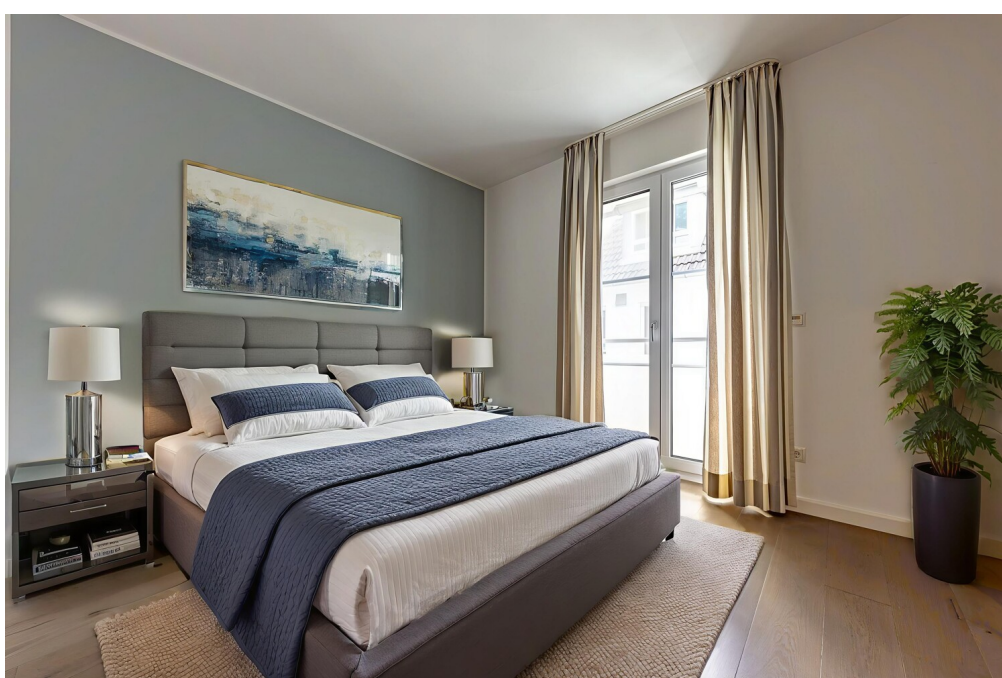
CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

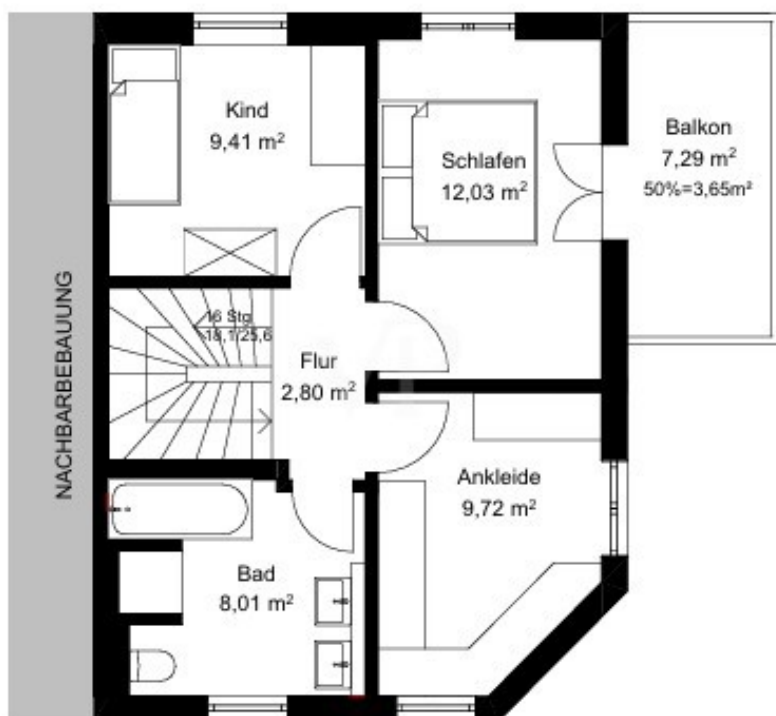
## La propriété



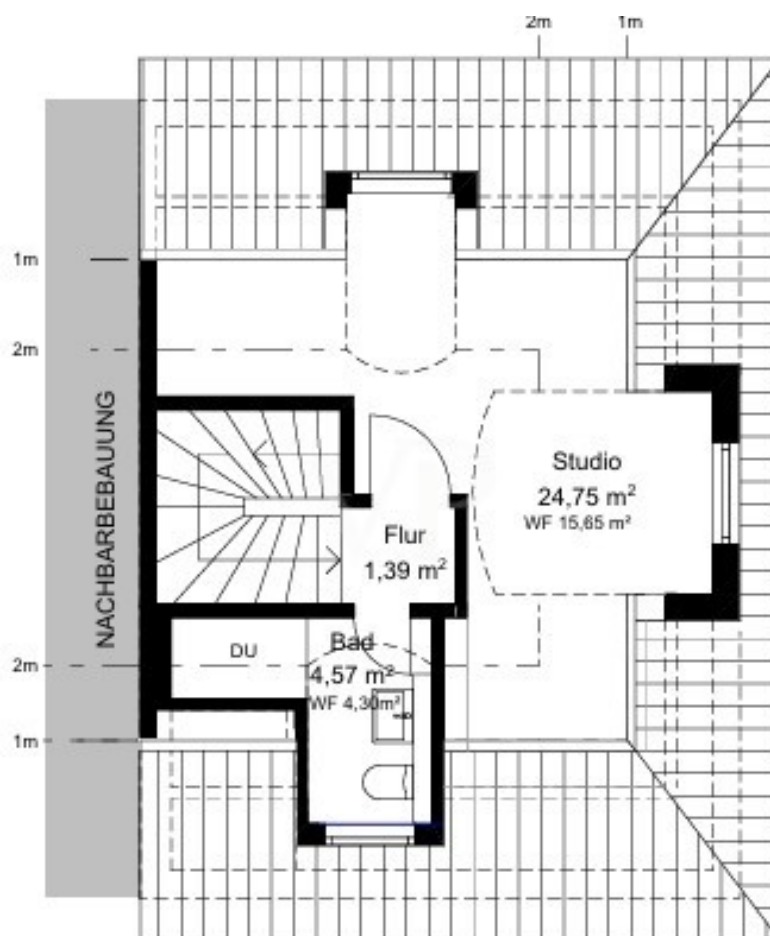
CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

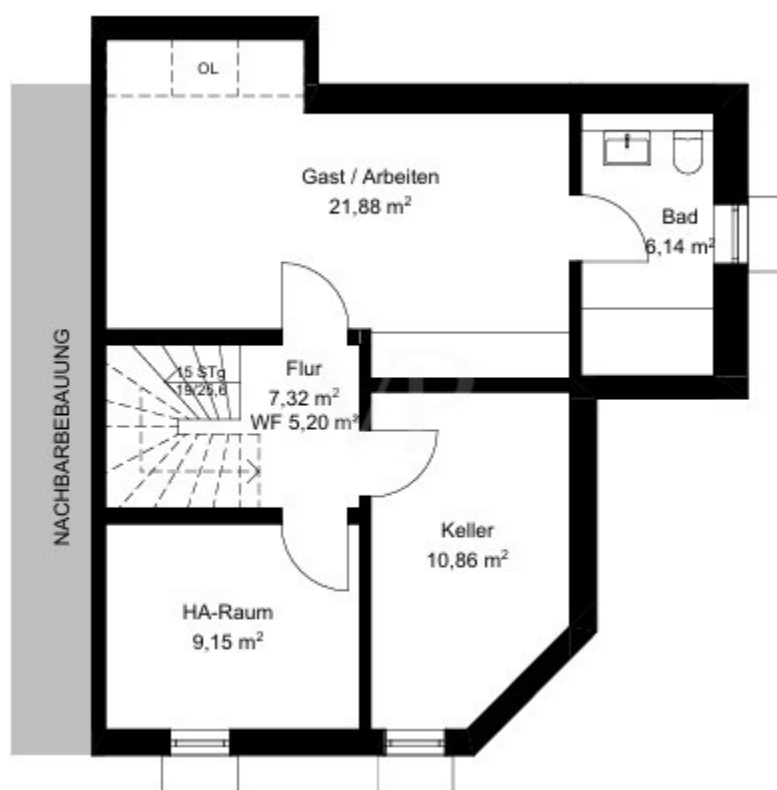
## Plans d'étage











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: 25094024 - 81827 München**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison, une maison jumelée alliant élégance, fonctionnalité et confort optimal. Dès l'entrée, l'atmosphère chaleureuse se fait sentir : le hall d'entrée spacieux, avec son dressing raffiné, vous accueille et vous conduit directement au cœur de la maison, l'espace de vie ouvert. Ici, vivre, cuisiner et recevoir se fondent harmonieusement dans un espace de vie convivial. La cuisine design moderne, équipée d'appareils haut de gamme, de finitions sophistiquées et de généreux plans de travail, répond à toutes les exigences et est idéale pour les passionnés de cuisine. Un détail architectural remarquable est l'élégante porte coulissante en verre qui sépare la cage d'escalier. Elle assure transparence et luminosité, alliant avec brio esthétique et fonctionnalité. Deux terrasses, exposées sud et sud-ouest, offrent de multiples possibilités pour profiter du plein air, que ce soit pour un petit-déjeuner ensoleillé, des après-midi de détente ou des soirées chaleureuses entre amis. À l'étage, vous trouverez des pièces lumineuses et modulables, parfaites comme chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureau. Un dressing séparé avec des rangements intégrés sur mesure offre un espace de rangement pratique et confortable. L'une des chambres s'ouvre sur un balcon exposé ouest. La salle de bains familiale bénéficie d'équipements modernes : une douche à l'italienne, une élégante baignoire, une double vasque et des robinetteries haut de gamme. Le dernier étage est un studio baigné de lumière, idéal pour les activités créatives ou comme havre de paix. Des lucarnes accentuent la sensation d'espace, tandis que des placards sur mesure optimisent l'organisation. Une élégante salle de bains avec lumière naturelle complète ce niveau. Le sous-sol offre également de belles possibilités : une grande pièce avec salle de bains attenante est parfaite pour accueillir des invités, aménager une salle de sport ou une salle de cinéma privée. Cet espace est complété par une buanderie équipée d'un chauffage et d'un lave-linge, ainsi que par des rangements supplémentaires. L'excellente performance énergétique de la maison est particulièrement remarquable. Grâce à une construction moderne et des technologies innovantes, vous bénéficiez d'une faible consommation d'énergie, de coûts d'entretien réduits et d'un confort de vie durable qui répondra à vos besoins futurs. Un garage et un abri voiture offrent un stationnement pratique et un espace pour les vélos ou le matériel de jardinage. Cette propriété allie une architecture soignée, des prestations haut de gamme et une expérience de vie véritablement inspirante. Une maison qui offre à vous et votre famille un espace pour vivre, travailler et vous sentir chez vous. Nous vous invitons cordialement à découvrir par vous-même cette maison jumelée exceptionnelle lors d'une visite privée.



CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München

## 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, Handtuchrockner
- 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: 25094024 - 81827 München**

## 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: 25094024 - 81827 München

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 17.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**CODE DU BIEN: 25094024 - 81827 München**

## 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](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

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

---

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