

München

## Élégance et durabilité : Maison jumelée partiellement meublée avec prestations haut de gamme à louer

CODE DU BIEN: 25094025



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

PRIX DE LOYER: 3.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 185 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25094025 - 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: 25094025 - 81827 München

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25094025                         |
| 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 de loyer             | 3.500 EUR                                                                 |
| Coûts supplémentaires     | 400 EUR                                                                   |
| Type de bien              | Maisons jumelles                                                          |
| État de la propriété      | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction | massif                                                                    |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## Informations énergétiques

|                                                  |                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol    |
| Chauffage                                        | Géothermie              |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.06.2035              |
| Source<br>d'alimentation                         | Chaleur<br>géothermique |

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

CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

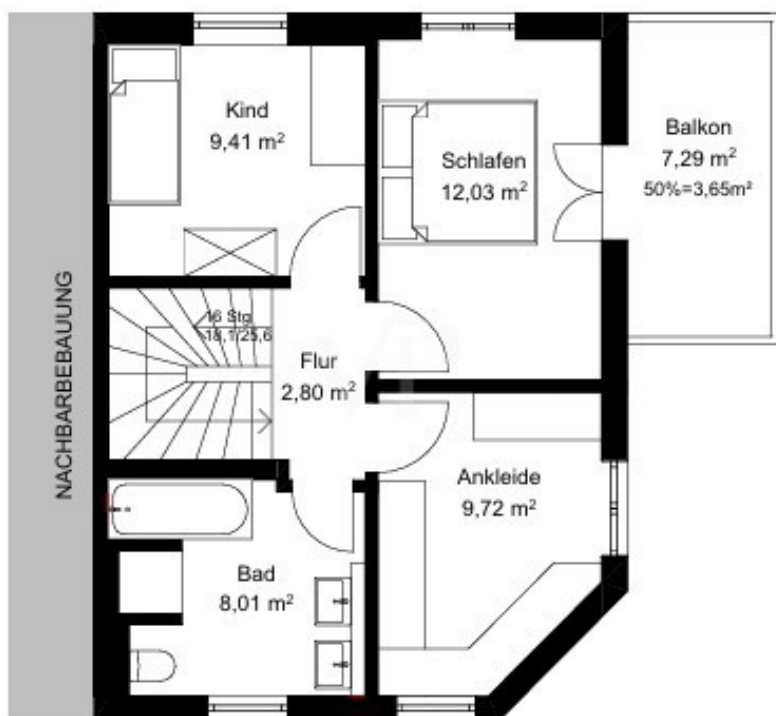
## La propriété

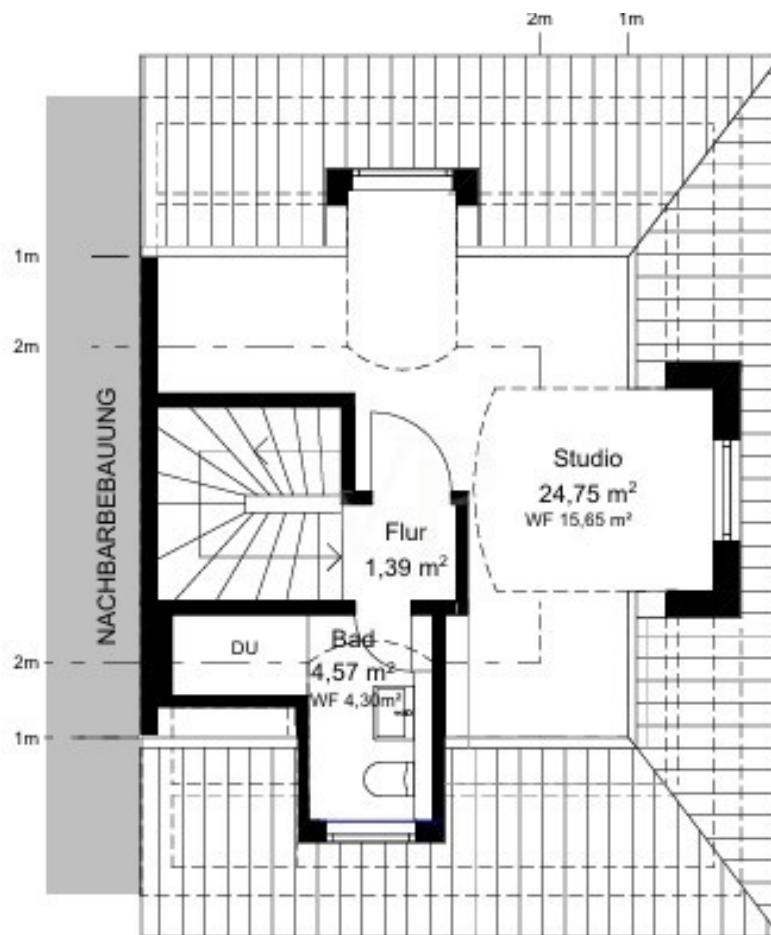


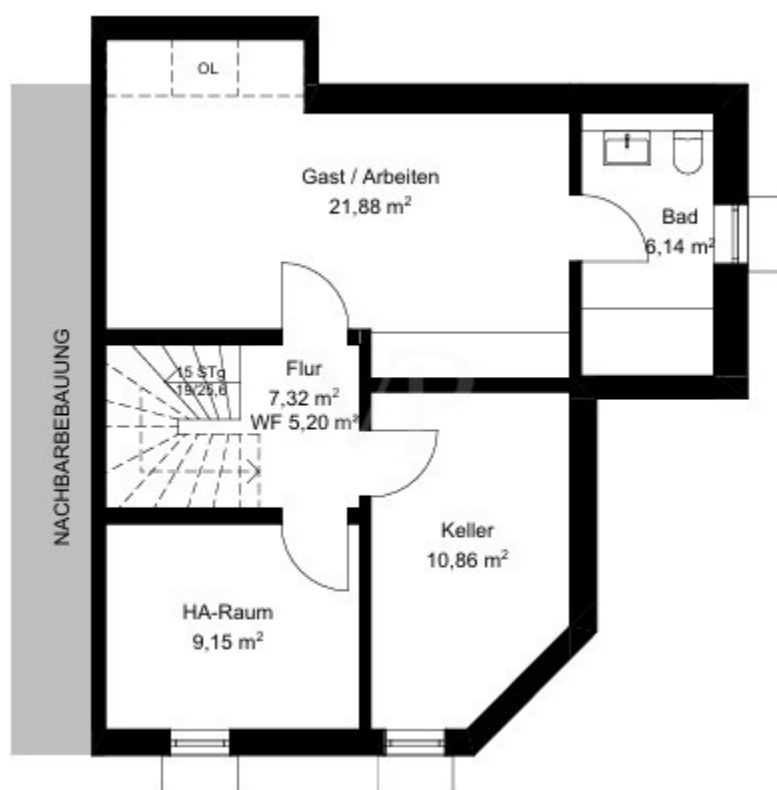
CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## 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: 25094025 - 81827 München

## Une première impression

Cette maison jumelée partiellement meublée allie une architecture exclusive, des prestations haut de gamme et un cadre de vie d'exception. Un lieu où luxe, confort et qualité de vie se conjuguent harmonieusement. Dès l'entrée, une atmosphère chaleureuse et accueillante se fait sentir : le hall d'entrée spacieux, avec son dressing élégant, s'ouvre directement sur la pièce de vie décloisonnée, où salon, cuisine et réceptions se fondent en parfaite fluidité. La cuisine design moderne impressionne par ses appareils haut de gamme, ses surfaces élégantes et ses généreux plans de travail – un véritable atout pour les passionnés de gastronomie. La porte coulissante en verre, qui sépare la cage d'escalier, est particulièrement remarquable. Elle apporte transparence et luminosité, alliant avec élégance esthétique et fonctionnalité. Deux terrasses exposées sud et sud-ouest invitent à profiter pleinement du plein air, que ce soit pour un petit-déjeuner ensoleillé, des après-midi de détente ou des soirées conviviales entre amis. À l'étage, des pièces lumineuses et modulables peuvent servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureau. Un dressing séparé avec rangements intégrés sur mesure offre un espace de rangement pratique, tandis que l'une des chambres donne accès à 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 créent un véritable havre de paix. Le dernier étage abrite un studio baigné de lumière, idéal pour les projets créatifs ou comme espace de détente. De généreuses fenêtres de toit et des systèmes de rangement sur mesure allient une sensation d'espace à un rangement optimisé. Une autre salle de bains, également éclairée par la lumière naturelle, complète avec élégance cet étage. Le sous-sol offre de nouvelles possibilités : une grande pièce avec salle de bains privative peut être aménagée en appartement d'invités, en salle de sport ou en home cinéma. Cet espace comprend également une buanderie avec chauffage et lave-linge, ainsi que des rangements supplémentaires. La propriété impressionne également par son excellente performance énergétique. Une construction moderne et des technologies innovantes garantissent une faible consommation d'énergie, des charges minimales et un confort de vie durable – un bien d'avenir respectueux de l'environnement. Un garage et un abri voiture complètent l'ensemble, offrant un stationnement pratique et un espace de rangement pour les vélos ou le matériel de jardinage. Nous serions ravis de vous faire visiter cette maison d'exception.

CODE DU BIEN: 25094025 - 81827 München

## Détails des commodités

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung
- Wärmepumpe, Energieträger: Erdwärme, Energieeffizienz: A+
- Fußbodenheizung
- Teilweise möbliert
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano), Lampen und Designcouch
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Badezimmer-Spiegelschrank, Doppelwaschtisch-Unterschrank
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit
- Schrankwand im Hobbyraum
- Kühlschrank, Waschmaschine, Trockner im Untergeschoss
- Einbauschränke unter der Treppe
- Überlange Garage mit 2 Türen und Sektionaltor
- Carport
- Terrassenüberdachung Nord-und Ost-Seite
- Markise Garten, Balkon 1.OG und Terrassen
- Insektenschutzgitter an fast allen Türen und Fenstern
- Insektenschutzgitter an allen Kellerschächten
- Einbruchssichere Pilz-Beschläge

**CODE DU BIEN: 25094025 - 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: 25094025 - 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+.

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.

CODE DU BIEN: 25094025 - 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)