

München - Trudering

Mehrgenerationen-Villa mit Pool, Penthouse und außergewöhnlichem Wohnkomfort

CODE DU BIEN: 26094015



PRIX D'ACHAT: 2.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 237,59 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 301 m²

CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 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: 26094015 - 81825 München - Trudering

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26094015
Surface habitable	ca. 237,59 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2013

Prix d'achat	2.650.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	27.05.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	31.27 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



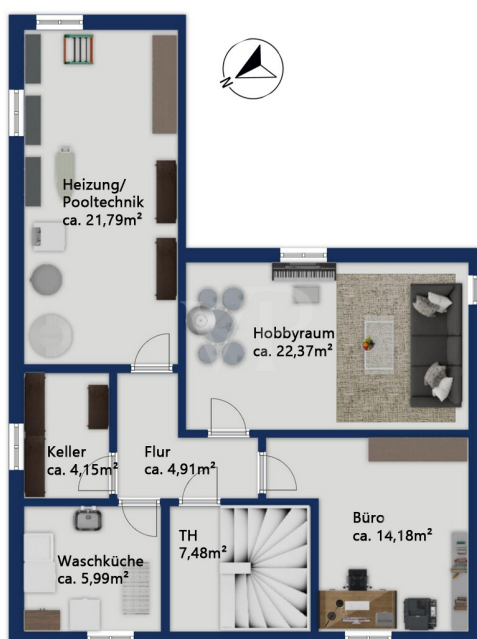
CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

La propriété



CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

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: 26094015 - 81825 München - Trudering

Une première impression

Diese architektonisch anspruchsvolle Villa begeistert mit einem außergewöhnlichen Wohnkonzept, großzügigen Raumverhältnissen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten machen die Immobilie ideal für einen Mehrgenerationenhaushalt oder für Familien, die gemeinsames Wohnen mit viel Privatsphäre verbinden möchten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Penthouse mit großer, umlaufender Dachterrasse.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine moderne Einbauküche mit direktem Zugang zum Vorgarten. Das helle Wohn- und Esszimmer eröffnet den Blick auf den gepflegten Pool und schafft eine harmonische Verbindung zum Außenbereich. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden und geselligen Abenden im Freien ein. Ein stilvolles Designbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne, ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein komfortables Schlafzimmer mit separater Ankleide unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Der Pool mit praktischer Abdeckung sorgt dabei für ein besonderes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.

Auch die Wohnung im Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige und lichtdurchflutete Gestaltung. Die schöne Einbauküche bietet Zugang zum großen Balkon, während das geräumige Wohn- und Esszimmer mit seiner weitläufigen Fensterfront eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Ein hochwertiges Designbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne, ein Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer vervollständigen diese Etage.

Ein besonderes Highlight ist das separate Penthouse mit seiner beeindruckenden, umlaufenden Dachterrasse. Hier entsteht ein exklusiver Rückzugsort mit viel Privatsphäre und großzügigem Freiraum.

Im Untergeschoss stehen ein großer Hobbyraum sowie die Möglichkeit zur Einrichtung eines Büros zur Verfügung. Ein praktischer Wäscheabwurfschacht erleichtert den Alltag zusätzlich. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor und einen weiteren Außenstellplatz vor der Garage.

Diese besondere Villa vereint anspruchsvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und maximale Flexibilität zu einem exklusiven Zuhause für Familien und Mehrgenerationenhaushalte.

CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

Détails des commodités

- Architektonisch anspruchsvolle Architektur
- Zwei abgeschlossene Wohnungen für Mehrgenerationen

Ausstattung Erdgeschoss:

- Moderne Einbauküche mit Zugang zum Vorgarten
- Helles Wohn-Esszimmer mit Blick zum Pool
- Designbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Zusätzliches Gäste-WC
- Schlafzimmer mit separater Ankleide
- Gepflegter Pool mit Abdeckung im Außenbereich
- Überdachte Terrasse

Ausstattung Obergeschoss:

- Schöne Einbauküche mit Zugang zum großen Balkon
- Geräumiges Wohn-Esszimmer mit großer Fensterfront
- Designbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer und Kinder/Arbeitszimmer
- Separates Penthouse mit großer umlaufender Dachterrasse
- großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Möglichkeit der Einrichtung eines Büros im Untergeschoss
- Wäscheabwurfschacht
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Außenstellplatz vor der Garage

CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

Tout sur l'emplacement

München-Trudering zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchener Osten und überzeugt durch eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und ruhigem Wohnumfeld. Die günstige Lage bietet ein angenehmes Wohnumfeld in einer gepflegten Wohnstraße, umgeben von Grünflächen, Parks und einer familienfreundlichen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants und Schulen sind in kurzer Zeit zu erreichen und machen den Wohnalltag besonders komfortabel.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend. Die S-Bahnstation Trudering (S4, S6) ist fußläufig erreichbar und bringt Sie innerhalb von etwa 20 Minuten in die Münchener Innenstadt. Ergänzend sorgt die nahegelegene U-Bahnlinie U2 für schnelle Verbindungen in weitere Stadtteile. Mehrere Buslinien des MVV-Netzes runden das Angebot ab und ermöglichen eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt und des Umlands.

Auch mit dem Auto ist Trudering ideal angebunden: Die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und die A99 bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie ins Umland. Der Flughafen München „Franz Josef Strauß“ ist in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar und macht die Lage auch für Geschäftsreisende besonders attraktiv.

Neben der hervorragenden Infrastruktur punktet Trudering durch seinen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Parks, Rad- und Spazierwege laden zur aktiven Erholung ein, während der nahegelegene Truderinger Wald weitere Möglichkeiten für Naturerlebnisse bietet. Die Lage ermöglicht zudem schnelle Ausflüge zu den bayerischen Alpen oder zu den Seen im Münchener Umland und unterstreicht damit die hohe Lebensqualität dieser Wohngegend.

CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 München - Trudering

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26094015 - 81825 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