

München – Waldtrudering

# Individuelle moderne Architektenvilla in bevorzugter Wohnlage

*CODE DU BIEN: 26046002*



PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 285 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 702 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

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

**CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26046002
Surface habitable	ca. 285 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1989
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.950.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 145 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.09.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	167.51 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété





CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété





CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété





CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété





CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété





CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété





CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété





CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété



CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété





CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Une première impression

Diese ganz besondere individuelle Villa mit Schwimmhalle liegt in ruhiger und sonniger Wohnlage im begehrten Ortsteil Waldtrudering.

Das Architektenhaus mit Doppelgarage ,Schwimmhalle, Pavillon im Garten und einem gemauerten praktischen Gerätehaus vermittelt Großzügigkeit und Stil.

Besucher erleben moderne Architektur, repräsentative Räumlichkeit gepaart mit Gemütlichkeit.

Der von der Straße her nicht einsehbare liebevoll angelegte Garten mit seinen beiden Terrassen schafft zusätzlichen Lebensraum.

Diese beiden großzügigen Terrassenbereiche mit ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche sind idealerweise nach Westen und Südosten ausgerichtet.

Ein massiv gebauter Gartenpavillon mit Glasdach und Beschattung bietet ein Wohnzimmer im Grünen.

Auf Wunsch kann ein professionell ausgestatteter Koiteich übernommen werden.

Die bodentiefen Fenster des Wohnbereichs schaffen Helligkeit und auch optisch eine ideale Verbindung zum Garten.

Der moderne Grundriss vermittelt seinen Bewohnern Großzügigkeit mit viel Tageslicht , Individualität und Lebensfreude.

Ein zum Essbereich und zum Wohnzimmer hin offener Kamin mit praktischer Gasbefuerung schafft Atmosphäre und Wärme für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit.

Sportliche Bewohner schätzen die freundliche Schwimmhalle mit Gegenstromanlage und Zugang zum Garten. Der Wellnessbereich wird ergänzt durch Sauna und Duschbad.

Das Anwesen wurde laufend instandgehalten so dass kein Reparaturstau besteht.

Hochwertige Ausstattung, beispielsweise mit elektrischen Jalousien und einer

Klimaanlage.

**CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Détails des commodités

Architektenhaus mit durchdachtem Grundriss und weitläufigem praktischen Keller mit Hauswirtschaftsraum

Ausführung in solider Ziegelbauweise

Doppelgarage mit elektrischem Tor und Zugang ins Haus über die Westterrasse

Hochwertige Ausstattung beispielsweise mit elektrischen Jalousien und Klimaanlage.

Offener Kamin von 2 Seiten sichtbar mit Gasbefeuerung.

Einbauküche mit neuwertigen Geräten von Miele und wirksamer Absauganlage

Doppelgarage mit direktem Zugang zur West - Terrasse und Küche

Schwimmhalle mit Oberlicht - Fenster mit Sitzecke und 9 Meter langem Schwimmbecken, Gegenstromanlage sowie Wellnessbereich mit geräumiger Familien-Sauna, Duschbad und WC.

Außerdem verfügt dieser Gebäudeteil über einen großen Wellnessraum für Sportgeräte und Ruhebereich der auch als zusätzliches Gästezimmer mit Bad genutzt werden kann.

Garten mit Pavillon und gemauertem Gerätehaus



**CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Tout sur l'emplacement

Waldtrudering liegt im Süd - Osten der Landeshauptstadt München. und gilt als eine der begehrteren Wohnlagen in München.

Der Ortsteil ist geprägt von lockerer Bebauung mit vielen Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen sowie altem Baumbestand.

Öffentlicher Nahverkehr: Die nahe Bushaltestelle verschafft bequeme Verbindungen zum ÖPNV z.B. zu den Linien S4 und S6 mit guter Anbindung in Richtung Innenstadt.

Mit dem Auto ist über die Hauptstraße Wasserburger Landstraße sowie die Autobahnen A94 und A99 eine gute Verkehrsanbindung auch zum Flughafen vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich vor Ort und entlang der Wasserburger Landstraße.

Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien sind in der Umgebung vorhanden.

Medizinische Versorgung: In Waldtrudering gibt es mehrere niedergelassene Ärzte sowie Fachärzte in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnlage verbindet die Nähe zur Stadt mit naturnaher Umgebung — ideal für Familien oder Menschen mit Wunsch nach Ruhe.

CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 167.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODE DU BIEN: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering**

## Contact

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

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

---

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

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

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

---

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