

München – Trudering

Idyllische Wohnlage - Einfamilienhaus auf herrlichem Grundstück

????????? ??????????: 23094049



www.von-poll.com

???? ??????: 1.299.000 EUR • ??????????: ca. 131 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 497 m²

???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

?? ??? ??????

???????? ??????????	23094049	????? ???????	1.299.000 EUR
????????????	ca. 131 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ??????????????	2006
???????????????? ??? ??????????	4	?????????	????????
????????????	2	????????????????	????????????
????? ?????????????	1950	????????????????????	ca. 51 m ²
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	128.59 kWh/m²a
???????????????	19.07.2033	???????????????	
????????????????????		???????????????	D
????????? ???		??????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	

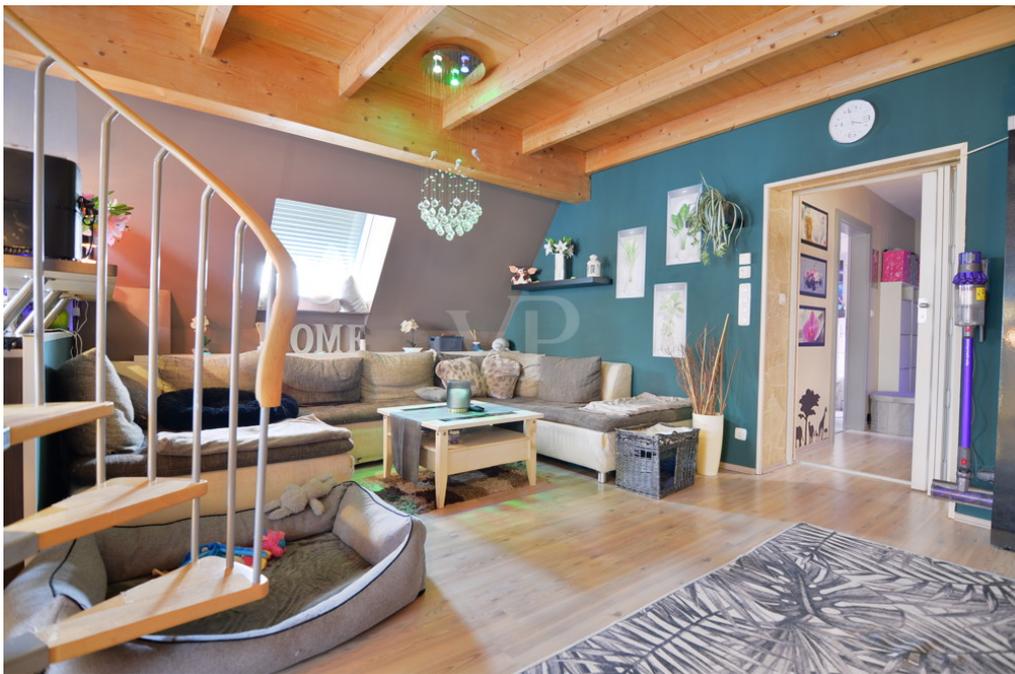
???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

?? ?????????



???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

?? ?????????



???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

?? ?????????



???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

?? ?????????



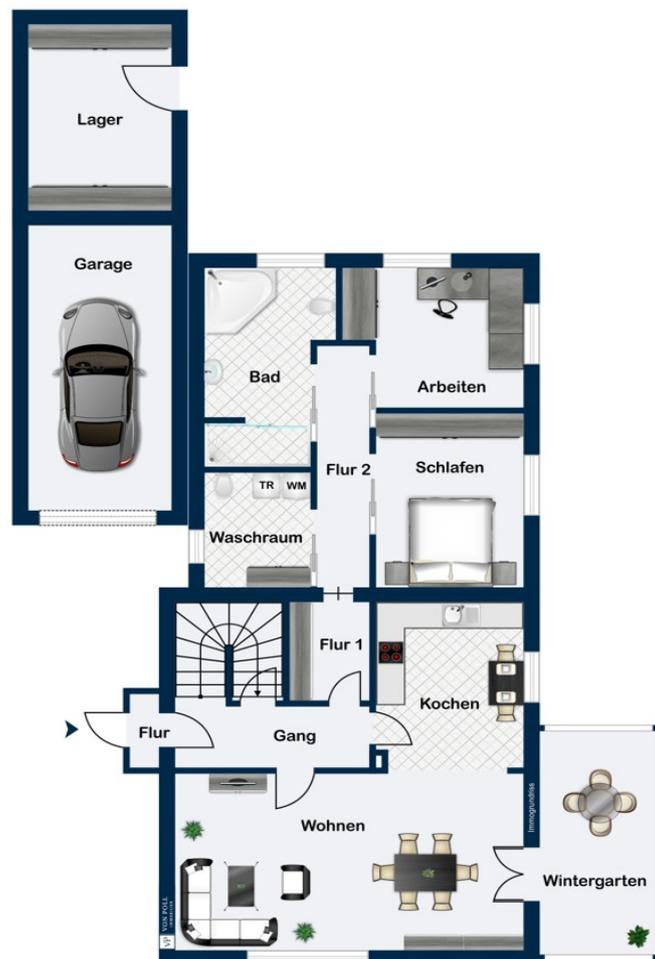
???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

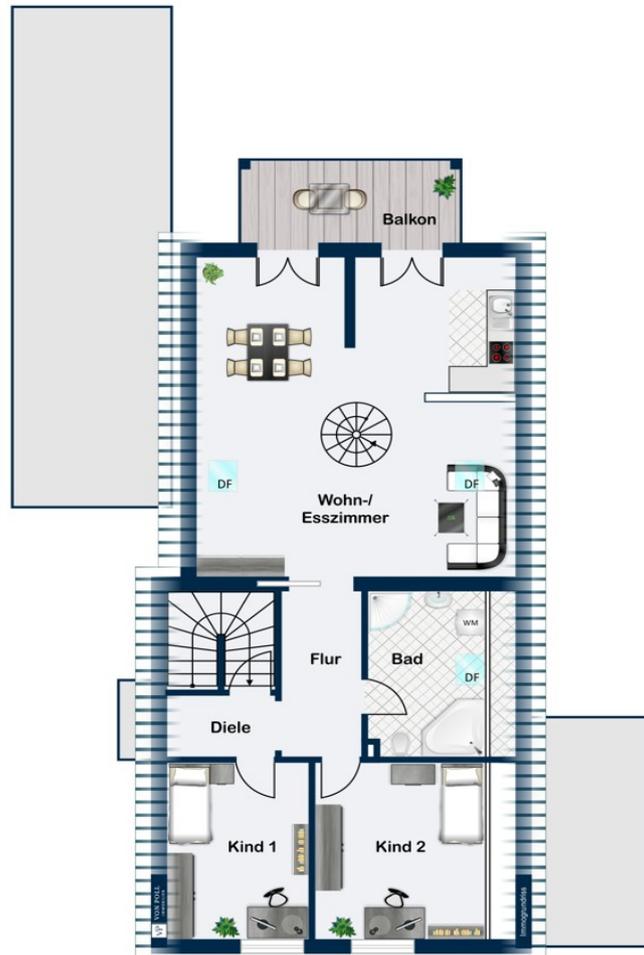
?? ?????????



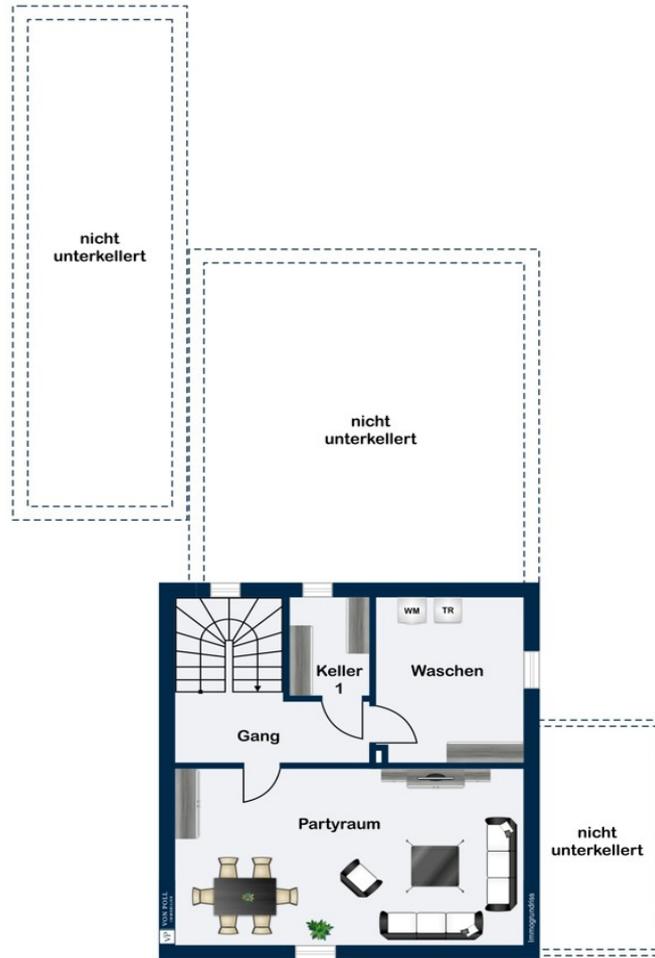
???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen heute ein besonderes Immobilienangebot vorstellen zu dürfen: Ein charmantes Einfamilienhaus auf idyllischem Grundstück mit viel individuellem Gestaltungs- und Renovierungspotenzial. Diese einmalige Gelegenheit bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einer landschaftlich reizvollen Umgebung und in einer gewachsenen Nachbarschaft ein Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Wünschen zu schaffen. Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in begehrter Lage, eingebettet in Natur und Ruhe und dennoch gut angebunden an die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Mit großzügigen Grundstücksmaßen und zwei abgeschlossenen Wohneinheiten ermöglicht es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine umfangreiche Wohnfläche und besteht aus einem geräumigen Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küche, zwei Schlafzimmern, einem Hauswirtschaftsraum sowie einem Bad mit großer Dusche und Eckbadewanne. An den Wohnbereich schließt sich ein Wintergarten mit direktem Zugang zum großen Garten an. Das Obergeschoss bietet eine ähnlich große Wohnfläche. Auch hier befinden sich ein Wohnzimmer (mit Zugang zum Spitzboden), eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Balkon auf dieser Etage ermöglicht einen wunderschönen Blick über das Grundstück. Auch für Familien mit Kindern eignet sich die hier vorgestellte Immobilie hervorragend. Denn der Garten ist durch eine hohe Hecke vor neugierigen Blicken geschützt und garantiert eine ungestörte Privatsphäre. Darüber hinaus ist genügend Platz vorhanden, um einen kleinen Spielplatz für die Kinder oder ein Planschbecken anzulegen. Ebenso findet der Hobbygärtner hier ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit angrenzendem Schuppen, der auch sehr gut zu einer Werkstatt umgebaut werden könnte. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

????????????????? ??? ??????????

- sonniges Grundstück mit Altbestand
- Altbau Baujahr: 1950

- Anbau und Sanierungsarbeiten Baujahr: 2006
- Wintergarten
- blickdichte hohe Hecke für Privatsphäre im Garten
- geräumiger Balkon im 1. Obergeschoss
- Einzelgarage mit anschließendem Lagerraum

???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

??? ??? ??? ????????????

Trudering-Riem ist ein begehrter Stadtteil im Osten Münchens. Die Gegend ist bekannt für ihr familienfreundliches Wohnen mit viel grünen Freiflächen guter Verkehrsanbindung. Kindergärten und die Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe, ideal für Familien. Hier gibt es eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel die fußläufig bestens zu erreichen sind. Die Riem-Arcaden und der Isarauenpark laden zu einem ausgedehnten Einkaufsbummel oder Spaziergängen ein. Die Verkehrsanbindung von Trudering-Riem ist sehr gut. Der Stadtteil liegt an der Peripherie von München und ist über die A94 und die B388 schnell und einfach zu erreichen. In der Nähe befindet sich auch der Bahnhof Trudering, von dem aus man mit der S-Bahn in nur wenigen Minuten ins Stadtzentrum von München gelangt. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem öffentlichen Nahverkehr. Für Autofahrer stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Der Flughafen München ist ebenfalls schnell und einfach zu erreichen, was Trudering-Riem zu einem bevorzugten Standort für Geschäftsreisende macht.

???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 128.59 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 23094049 - 81825 München – Trudering

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215 ??????? - ???????????

E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com