

München - Waldtrudering

# Individuelle moderne Architektenvilla in bevorzugter Wohnlage

Αριθμός ακινήτου: 26046002



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.950.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 285 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΎΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 702 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26046002	Τιμή αγοράς	1.950.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 285 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Δίρριχτη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2020
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 145 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1989	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	167.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.09.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1989

Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



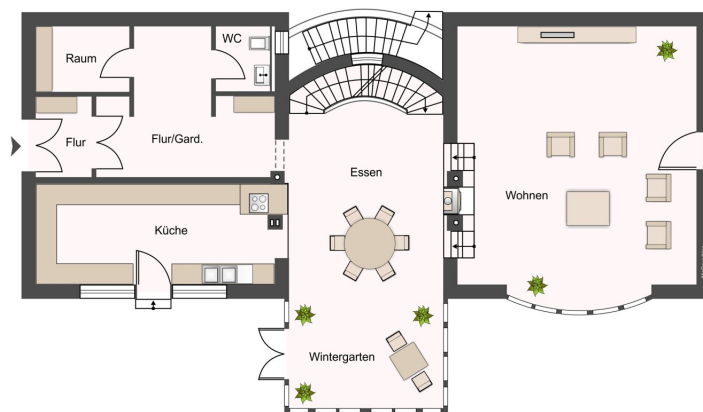
Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering

## Κάτοψη



Erdgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26046002 - 81827 München - Waldtrudering**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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