

München

Stílusos ikerház igényes belső térrel és fenntartható energiakoncepcióval

VP azonosító: 25094024

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157,85 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 185 m²

VP azonosító: 25094024 - 81827 München

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Áttekintés

VP azonosító	25094024
Hasznos lakótér	ca. 157,85 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	1.295.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.06.2035
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	17.91 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



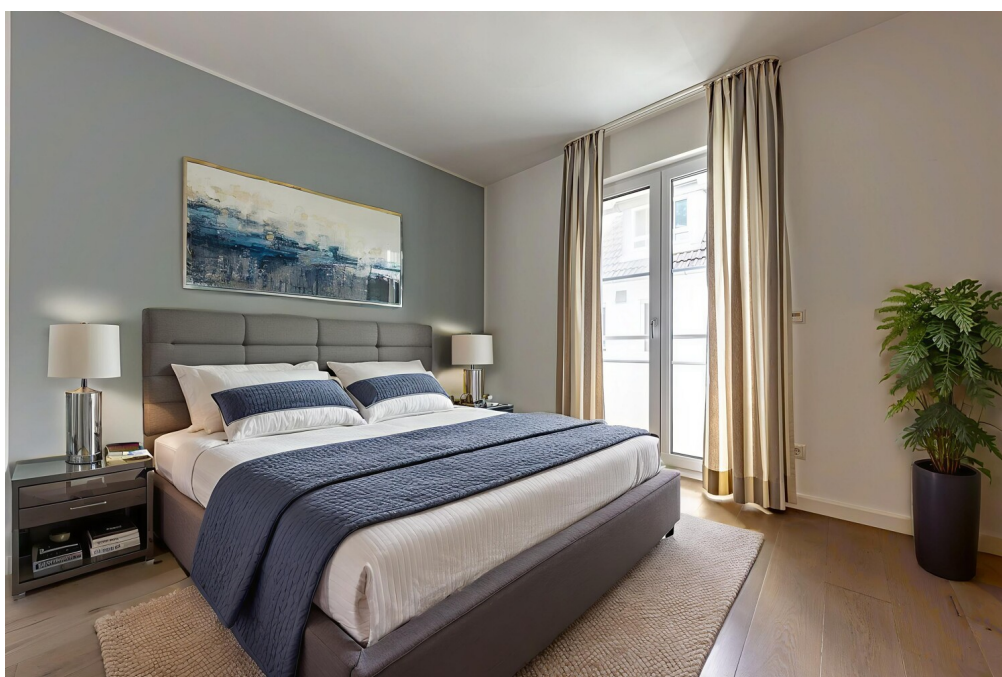
VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az ingatlan



VP azonosító: 25094024 - 81827 München

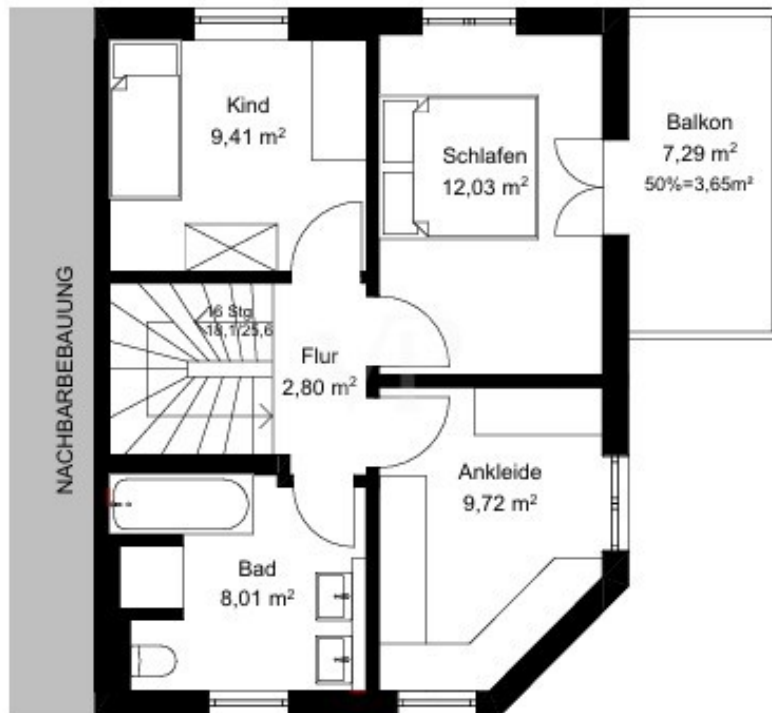
Az ingatlan

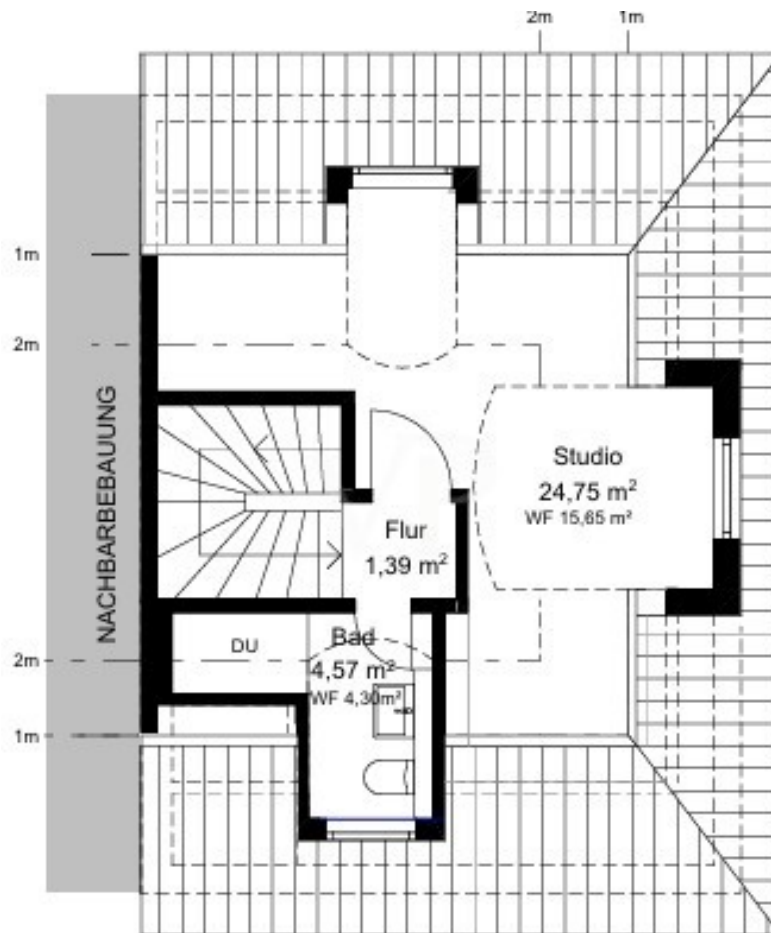


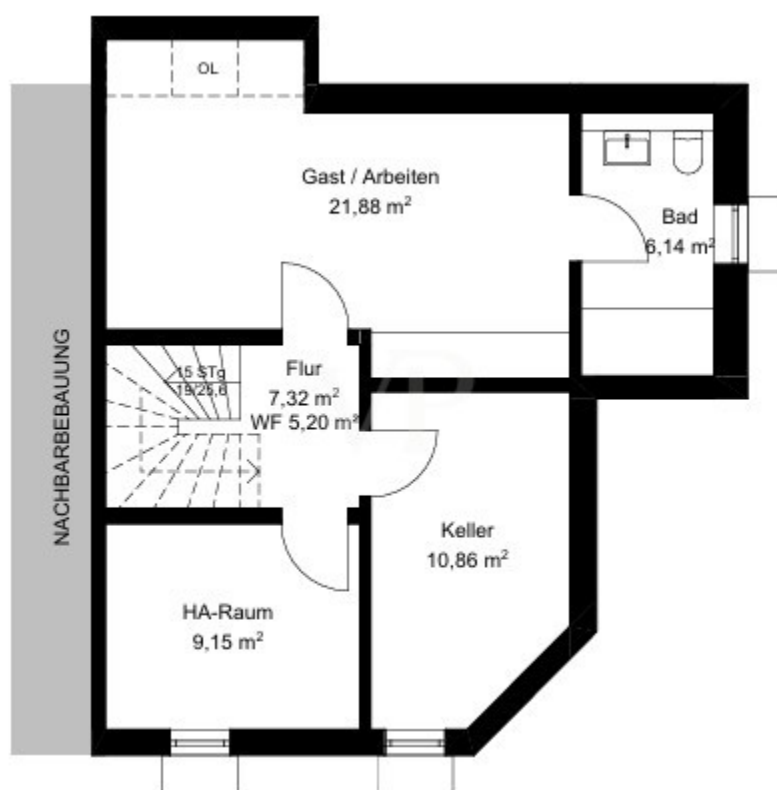
VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában, egy ikerházban, amely ötvözi az eleganciát, a funkcionalitást és a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet. A hívogató légkör már a belépő pillanattól tapintható: a tágas elosztóba ízléses gardróbbal fogadja Önt, és közvetlenül a ház szívébe, a nyitott területekhez vezet. Itt a nappali, a konyha és a szórakozás zökkenőmentesen olvad össze egy harmonikus élettérben. A modern dizájn konyha kiváló minőségű gépekkel, igényes kivitelezéssel és tágas munkaterületekkel minden kívánnivalót maga után hagy, és tökéletes azok számára, akik szenvedélyesen szeretnek főzni. Feltűnő építészeti részlet a lépcsőházat elválasztó stílusos üveg tolóajtó. Ez biztosítja az átláthatóságot és a világosságot, sikeresen ötvözve az esztétikát a funkcióval. Két, délre és délnyugatra néző terasz kínál számos lehetőséget a szabadidő élet élvezetére, legyen szó akár egy napsütéses reggelirol, pihentető délutánokról vagy meghitt estéről barátokkal. Az emeleten világos, sokoldalú helyiségek találhatók, amelyek ideálisak gyerekszobának, vendégszobának vagy dolgozószobának. Egy különálló, egyedi gyártású beépített egységekkel ellátott gardrób praktikus tárolási lehetőségeket és kényelmet biztosít. Az egyik szoba egy nyugati fekvésű erkélyre is nyílik. A családi fürdőszoba modern felszereltséggel büszkélkedhet: zuhanykabinnal, elegáns fürdőkáddal, dupla mosdóval és kiváló minőségű szerelvényekkel. A legfelső emelet egy világos stúdió, amely tökéletes kreatív tevékenységekhez vagy pihenőhelyként. A tetőablakok tágasságot teremtenek, míg az egyedi tervezésű gardróbrendszerek gondoskodnak a rendszerezésről. Egy elegáns, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba teszi teljessé ezt a szintet. Az alagsor is vonzó lehetőségeket kínál: egy tágas, saját fürdőszobával rendelkező szoba ideális vendégszobaként, fitneszteremként vagy privát mozikként. Ezt a területet egy futópálya és mosókonyhával ellátott háztartási helyiség, valamint további tárolóhelyiség egészíti ki. A ház kiváló energiahatékonysága különösen figyelemre méltó. A modern építkezésnek és az innovatív technológiának köszönhetően alacsony energiafogyasztást, minimális közüzemi költségeket és fenntartható lakhatási kényelmet élvezhet, amely megfelel a jövőbeli igényeknek. A garázs és a gépkocsibeálló kényelmes parkolást és helyet biztosít kerékpároknak vagy kerti gépeknek. Ez az ingatlan ötvözi az átgondolt építészettel, a kiváló minőségű funkciókat és az igazán inspiráló lakhatási élményt. Egy ház, amely teret kínál Önnek és családjának az élethez, a munkához és az otthon érzéséhez. Szeretettel meghívjuk Önt, hogy személyesen is megcsodálja ezt a kivételes ikerházat egy megtekintés során.

VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Részletes felszereltség

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung
- Teilweise möbliert
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano)
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Waschbeckenunterschränke, Handtuchrockner
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit

VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25094024 - 81827 München

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 17.91 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 25094024 - 81827 München

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com