

München

# Elegancia találkozik a fenntarthatósággal: Részben bútorozott ikerház prémium felszereltséggel kiadó

VP azonosító: 25094025

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

BÉRELETI DÍJ: 3.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157,85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 185 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25094025 - 81827 München

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

VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25094025                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 157,85 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Csonka kontyteto          |
| Szobák                | 6                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 3                         |
| Építés éve            | 2015                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Garázs    |

|                      |                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Bérleti díj          | 3.500 EUR                                                           |
| További költségek    | 400 EUR                                                             |
| Ház                  | Ikerház fele                                                        |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                             |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Geotermia   |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.06.2035  |
| Energiaforrás                                     | Geotermikus |

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

VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az ingatlan



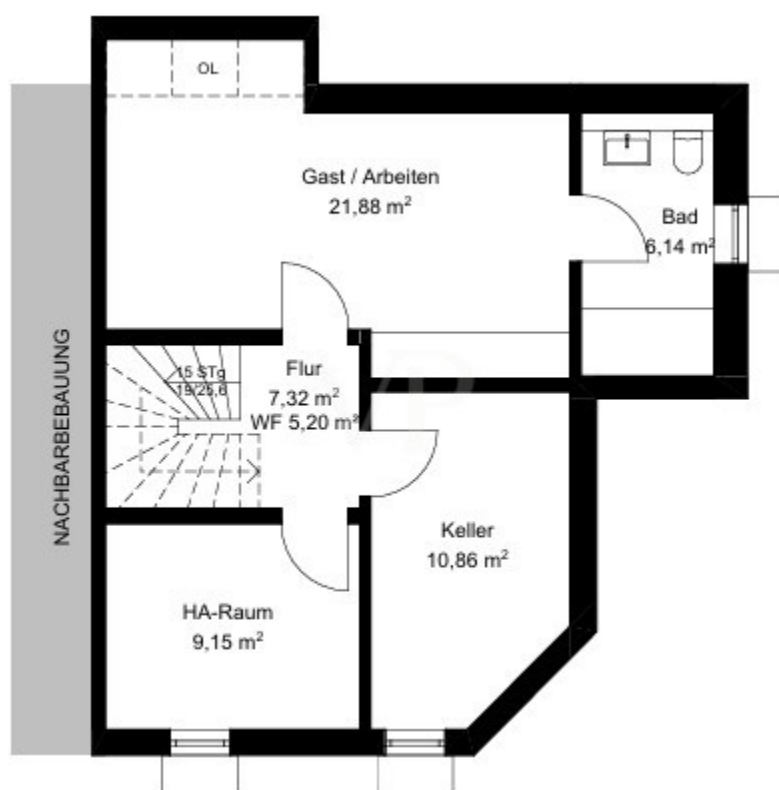
VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Az első benyomás

Ez a részben bútorozott ikerház exkluzív építészetet, magas minőségű funkciókat és a legmagasabb színvonalú életélményt ötvözi. Egy otthon, amely tökéletesen ötvözi a luxust, a kényelmet és az életminőséget. A meleg, hívogató légkör már a belépő pillanatától tapintható: a tágas elosztóba ízléses gardrób szekrényével közvetlenül a nyitott területekhez vezet, ahol a lakás, a főzés és a szórakozás zökkenőmentesen keveredik. A modern dizájn konyha csúcskategóriás gépeivel, elegáns felületeivel és tágas munkaterületeivel lenyugózó – ideális a főzés szerelmeseinek. Különös hangsúlyt kap a lépcsőházat elválasztó stílusos üveg tolóajtó. Átláthatóságot és fényt teremt, elegánsan ötvözve az esztétikát a funkcióval. Két déli és délnyugati fekvésű terasz csábít a szabadban való élet élvezetére, legyen szó akár napsütéses reggeliről, pihentető délutánokról vagy meghitt estéről barátokkal. Az emeleten világos, sokoldalú helyiségek találhatók, amelyek gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként is használhatók. Egy különálló, egyedi beépített egységekkel ellátott gardrób praktikus tárolóhelyet biztosít, míg az egyik szobából egy nyugati fekvésű erkélyre lehet kijutni. A családi fürdőszoba modern felszereltséggel rendelkezik: a zuhanykabin, az elegáns fürdőkád, a dupla mosdó és a kiváló minőségű szerelvények a kapcsolódás oázisát teremtik meg. A legfelső emeleten egy világos stúdió található, amely ideális kreatív projektekhez vagy akár pihenőhelyként is. A nagyméretű tetőablakok és az egyedi tervezésű gardróbrendszerek a tágasság érzetét rendezett tárolással ötvözik. Egy másik, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba stílusosan teszi teljessé az emeletet. Az alagsor további lehetőségeket kínál: egy nagyméretű, saját fürdőszobával rendelkező szoba alkalmas vendéglakásként, fitneszteremként vagy házimoziként. Itt található egy futópálya és mosókonyhával felszerelt háztartási helyiség, valamint további tárolóhelyiségek. Az ingatlan kiemelkedő energiahatékonyságával is lenyugózik. A modern konstrukció és az innovatív technológia alacsony energiafogyasztást, minimális közüzemi költségeket és fenntartható lakhatási kényelmet garantál – jövőbiztos és környezetbarát módon. A kínálatot garázs és gépkocsibeálló teszi teljessé, kényelmes parkolási és tárolási lehetőséget biztosítva kerékpárok vagy kerti felszerelések számára. Várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk Önnek ezt a kivételes otthont.

VP azonosító: 25094025 - 81827 München

## Részletes felszereltség

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung
- Wärmepumpe, Energieträger: Erdwärme, Energieeffizienz: A+
- Fußbodenheizung
- Teilweise möbliert
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano), Lampen und Designcouch
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Badezimmer-Spiegelschrank, Doppelwaschtisch-Unterschrank
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit
- Schrankwand im Hobbyraum
- Kühlschrank, Waschmaschine, Trockner im Untergeschoss
- Einbauschränke unter der Treppe
- Überlange Garage mit 2 Türen und Sektionaltor
- Carport
- Terrassenüberdachung Nord-und Ost-Seite
- Markise Garten, Balkon 1.OG und Terrassen
- Insektenschutzgitter an fast allen Türen und Fenstern
- Insektenschutzgitter an allen Kellerschächten
- Einbruchssichere Pilz-Beschläge

VP azonosító: 25094025 - 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: 25094025 - 81827 München

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 17.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25094025 - 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](http://www.von-poll.com)