

München – Waldtrudering

Individuelle moderne Architektenvilla in bevorzugter Wohnlage

VP azonosító: 26046002



VÉTELÁR: 1.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 285 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 702 m²

VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Áttekintés

VP azonosító	26046002	Vételár	1.950.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 285 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Egylépcsos teto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2020
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1989	Hasznos terület	ca. 145 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	167.51 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



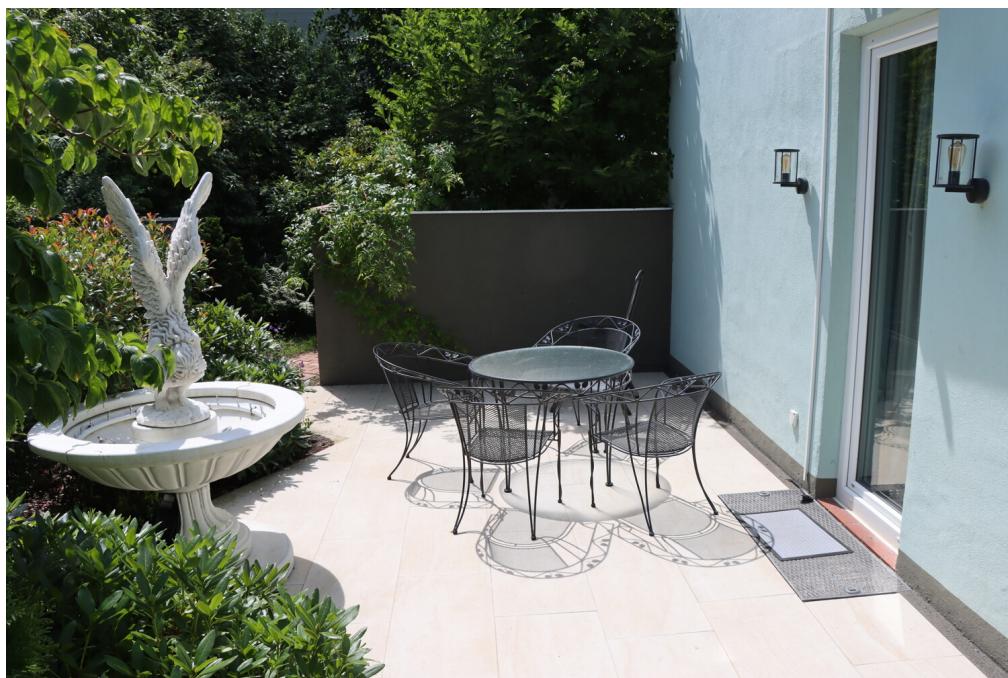
VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



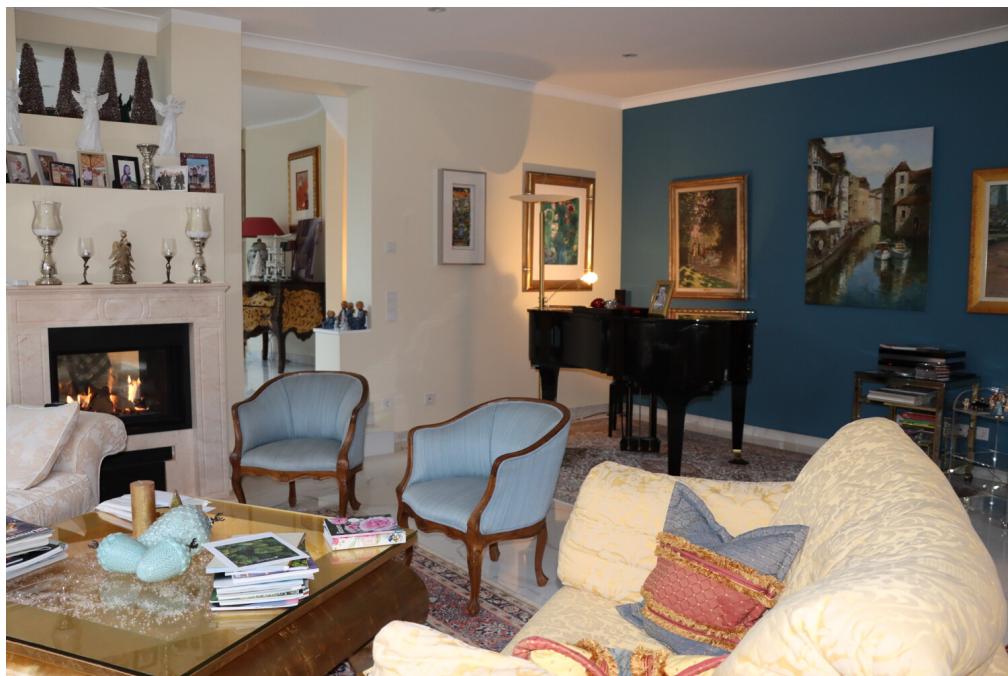
VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az ingatlan



VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Az elso benyomás

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 m² 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 Gasbefeuерung 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 instand gehalten so dass kein Reparaturstau besteht.

Hochwertige Ausstattung, beispielsweise mit elektrischen Jalousien und einer



VON POLL
REAL ESTATE

Klimaanlage.

VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 167.51 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 26046002 - 81827 München – Waldtrudering

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com