

München – Waldtrudering

# Wohnen im Grünen: 3-Zimmer-Wohnung im EG mit schöner Terrasse und Garten

VP azonosító: 25391004-5



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

**BÉRLETI DÍJ: 1.320 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

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

VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Áttekintés

VP azonosító	25391004-5	Bérelti díj	1.320 EUR
Hasznos lakótér	ca. 65 m <sup>2</sup>	További költségek	220 EUR
AZ INGATLAN ELÉRHET?	02.06.2025	Modernizálás / Felújítás	2010
Szobák	3	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDOSZOBÁK	1	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	1966		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs		

VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	ELECTRICITY	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.03.2035	Végs? energiafogyasztás	69.50 kWh/m²a
Energiaforrás	H?szivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

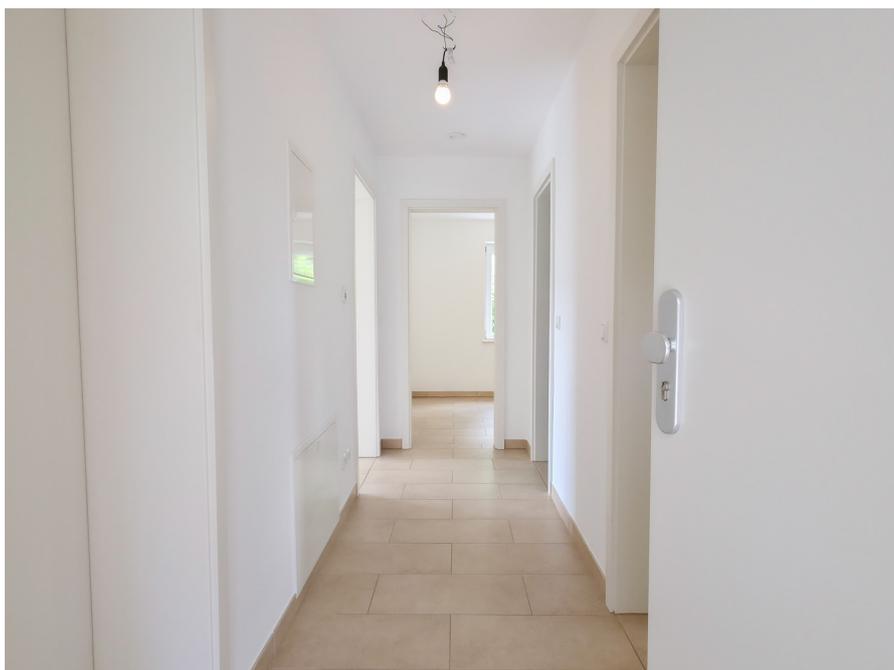
VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Az also benyomás

Wohnen im Grünen: 3-Zimmer-Wohnung im EG mit schöner Terrasse und Garten Die sehr gepflegte Mietwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2010 kernsanierten Hauses. Die Wohnung bietet drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für ein Paar oder eine kleine Familie eignen. Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Arbeitszimmer nutzen lässt, und ein geräumiges Wohnzimmer. Die Wohnung zeichnet sich durch hochwertige Ausstattungselemente aus, darunter eine moderne Einbauküche, die zum Verweilen und gemeinsamen Kochen einlädt. Das Tageslichtbadezimmer mit großer Wanne ist ebenfalls modern gestaltet. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkt vom Wohnzimmer aus zugängliche Garten mit einer Terrasse. Diese Außenfläche bietet Ihnen die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und Ihren individuellen Gartenideen nachzugehen. Der Garten ist der ideale Ort für entspannende Momente und gesellige Zusammenkünfte im Freien. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2010 umfassend renoviert. Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine sehr durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine hochwertige Bauweise. Die Kombination aus einem vielfältig nutzbaren Garten und einer guten Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einer attraktiven Wahl für Singles, Paare oder sogar eine kleine Familie. Die Kaltmiete von 1.320 Euro ist inklusive der Miete für die Einzelgarage: Kaltmiete: 1.250 € + Garage: 70 € + Nebenkosten: 220 € = Warmmiete: 1.540 € Schicken Sie uns gerne Ihre Selbstauskunft und vereinbaren Sie einen Termin mit uns!

VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Részletes felszereltség

- \* Tageslichtbadezimmer
- \* Funktionale Einbauküche – inklusive aller gängigen Elektrogeräte
- \* Umfangreiche Modernisierung im Jahr 2010
- \* Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- \* Eigener Gartenanteil
- \* Außenrollläden

VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Minden a helyszínr?!

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Münchner Osten, das sich durch seine naturnahe Umgebung und eine gewachsene Nachbarschaftsstruktur auszeichnet. Die Umgebung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Die Infrastruktur ist ideal für Familien und Berufstätige: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Schulen sowie großzügige Spielplätze. Zahlreiche Grünflächen und nahegelegene Waldgebiete laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Freien ein – ideal für alle, die Natur und Ruhe suchen. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind schnell zu erreichen, ebenso wie Apotheken, Arztpraxen und weitere Dienstleistungsangebote. ENTFERNUNGEN \* Bushaltestelle "Togostraße" (Linien185) – ca. 8 Gehminuten \* Supermarkt (Rewe) – ca. 7 Gehminuten \* Autobahn A94 – ca. 5 Fahrminuten \* S-Bahnhaltestelle "Gronsdorf" (S6 & S4) - ca. 2,3 km

VP azonosító: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 69.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25391004-5 - 81827 München – Waldtrudering

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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