

München

# Elegante casa bifamiliare con interni di alta qualità e concetto energetico sostenibile

Codice oggetto: 25094024



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157,85 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 185 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25094024                  |
| Superficie netta    | ca. 157,85 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione              |
| Vani                | 6                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 3                         |
| Anno di costruzione | 2015                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage   |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.295.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                      |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Geotermia         | Consumo finale di energia                             | 17.91 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.06.2035        | Classe di efficienza energetica                       | A+                                  |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                                |

Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



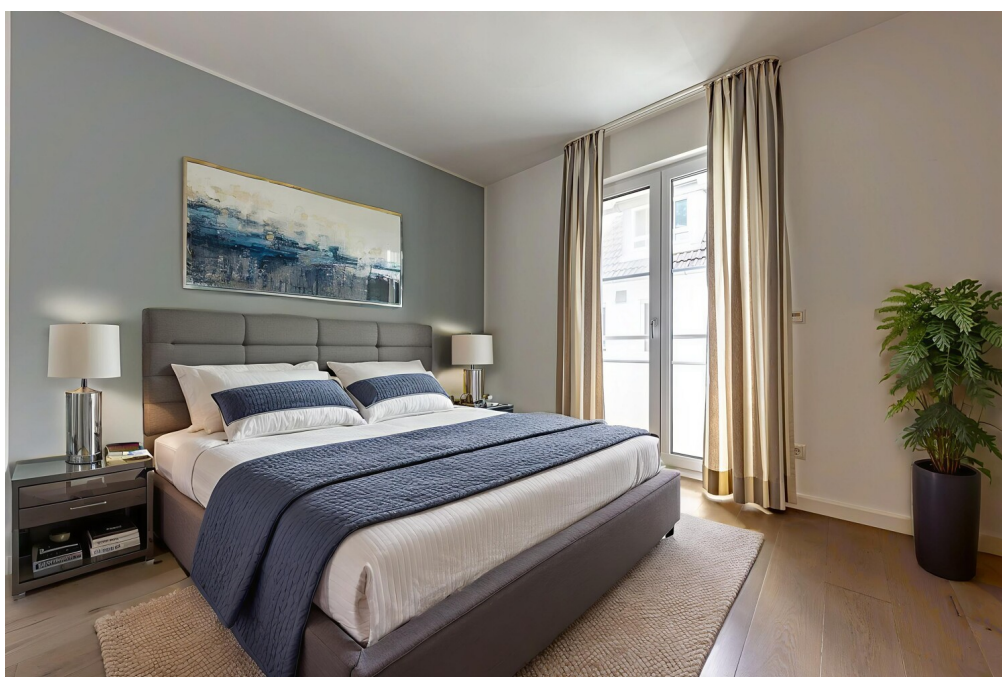
Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## La proprietà



Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

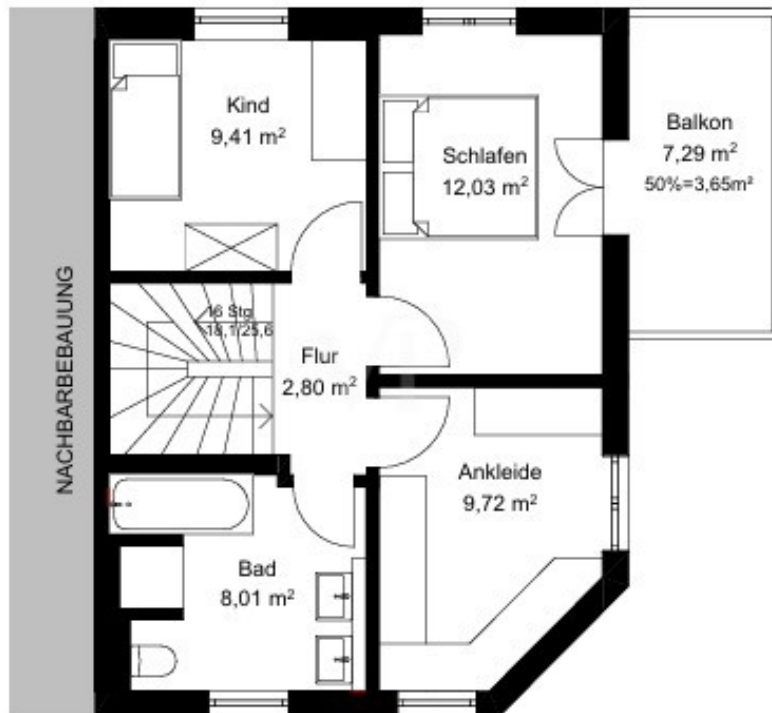
## La proprietà

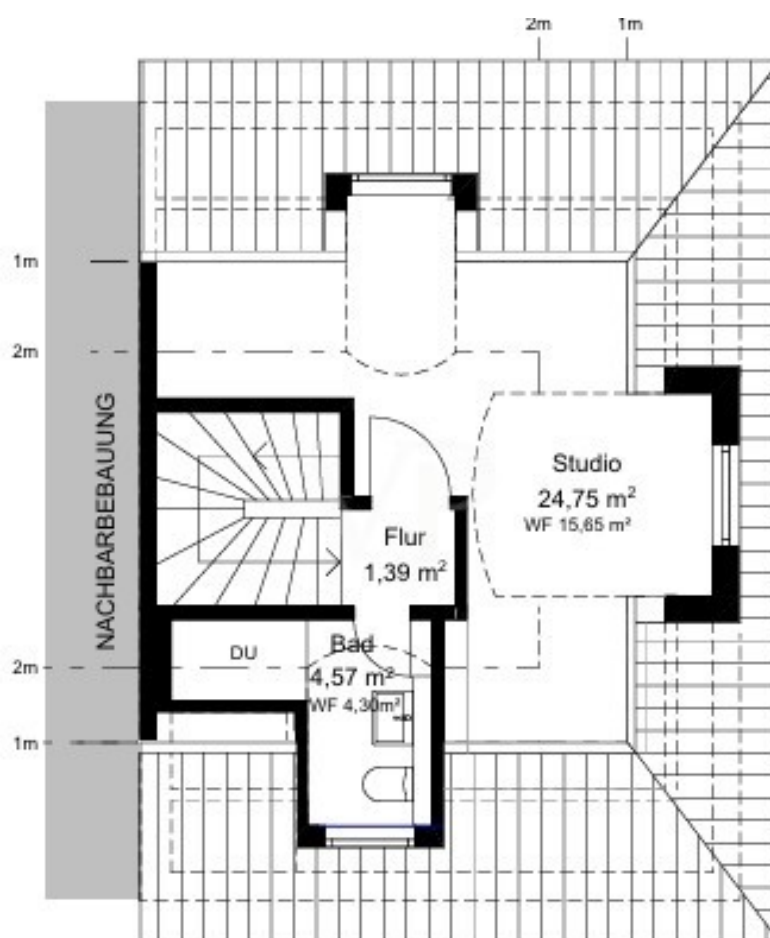


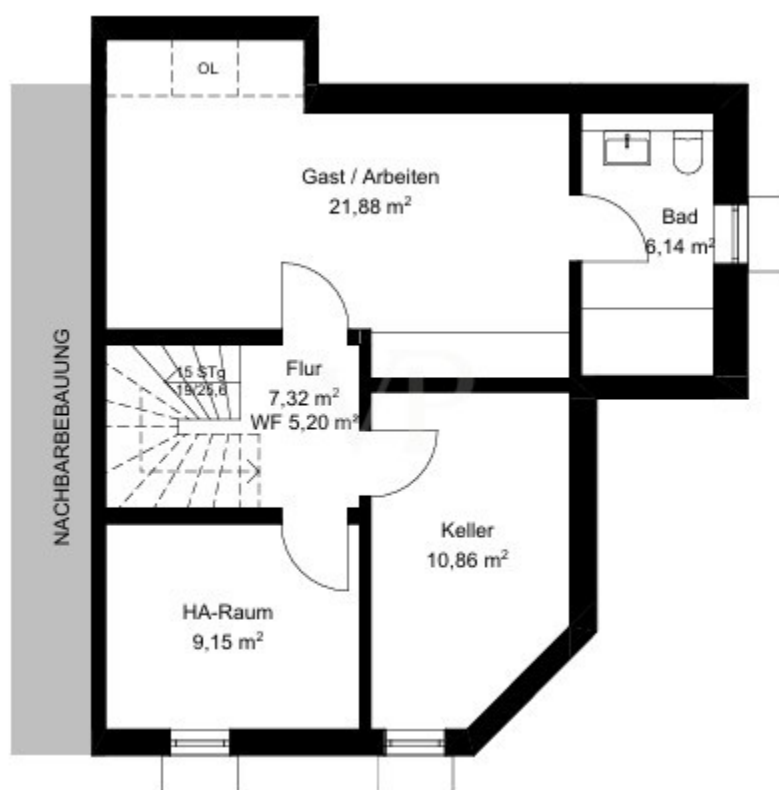
Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa, una casa bifamiliare che unisce eleganza, funzionalità e il massimo comfort abitativo. L'atmosfera accogliente è palpabile fin dal primo ingresso: l'ampio ingresso con la sua elegante cabina armadio vi accoglie e conduce direttamente al cuore della casa, la zona giorno open space. Qui, soggiorno, cucina e intrattenimento si fondono armoniosamente in uno spazio abitativo armonioso. La moderna cucina di design, dotata di elettrodomestici di alta qualità, finiture raffinate e ampie superfici di lavoro, non lascia nulla a desiderare ed è perfetta per gli amanti della cucina. Un dettaglio architettonico di grande impatto è l'elegante porta scorrevole in vetro che separa il vano scale. Garantisce trasparenza e luminosità, coniugando con successo estetica e funzionalità. Due terrazze, esposte a sud e sud-ovest, offrono molteplici opportunità per godersi la vita all'aria aperta, che si tratti di una colazione al sole, di pomeriggi rilassanti o di serate intime con gli amici. Al piano superiore, troverete stanze luminose e versatili, ideali come camerette per bambini, camere per gli ospiti o come ufficio. Una cabina armadio separata con mobili a muro su misura offre pratici spazi di contenimento e comfort. Una delle camere si apre anche su un balcone esposto a ovest. Il bagno di famiglia vanta caratteristiche moderne: una cabina doccia, un'elegante vasca da bagno, un doppio lavabo e sanitari di alta qualità. L'ultimo piano è un luminoso monolocale, perfetto per attività creative o come rifugio. Le finestre a abbaino creano un senso di spaziosità, mentre i sistemi di armadi su misura garantiscono l'organizzazione di tutto. Un elegante bagno con luce naturale completa questo piano. Anche il seminterrato offre interessanti possibilità: un'ampia stanza con bagno privato è ideale come zona ospiti, palestra o cinema privato. Questa zona è completata da un ripostiglio con riscaldamento e lavanderia, oltre a ulteriore spazio di stoccaggio. L'eccellente efficienza energetica della casa è particolarmente degna di nota. Grazie alla costruzione moderna e alle tecnologie innovative, potrete beneficiare di bassi consumi energetici, costi di utenza minimi e un comfort abitativo sostenibile che soddisferà le esigenze future. Un garage e un posto auto coperto offrono un comodo parcheggio e spazio per biciclette o attrezzature da giardino. Questa proprietà combina un'architettura curata, finiture di alta qualità e un'esperienza abitativa davvero stimolante. Una casa che offre a voi e alla vostra famiglia uno spazio per vivere, lavorare e sentirvi a casa. Vi invitiamo cordialmente a visitare personalmente questa eccezionale casa bifamiliare.

Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## Ulteriori informazioni

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+.

Codice oggetto: 25094024 - 81827 München

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München

Tel.: +49 89 - 904 75 52 0

E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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