

München

L'eleganza incontra la sostenibilità: casa bifamiliare parzialmente arredata con comfort di alta qualità in affitto

Codice oggetto: 25094025



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 3.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157,85 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 185 m²

Codice oggetto: 25094025 - 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: 25094025 - 81827 München

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25094025
Superficie netta	ca. 157,85 m ²
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'affitto	3.500 EUR
Costi aggiuntivi	400 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25094025 - 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: 25094025 - 81827 München

La proprietà



Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

La proprietà



Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

La proprietà



Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

La proprietà



Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

La proprietà



Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

La proprietà



Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

La proprietà



Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

La proprietà



Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

La proprietà



Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

La proprietà



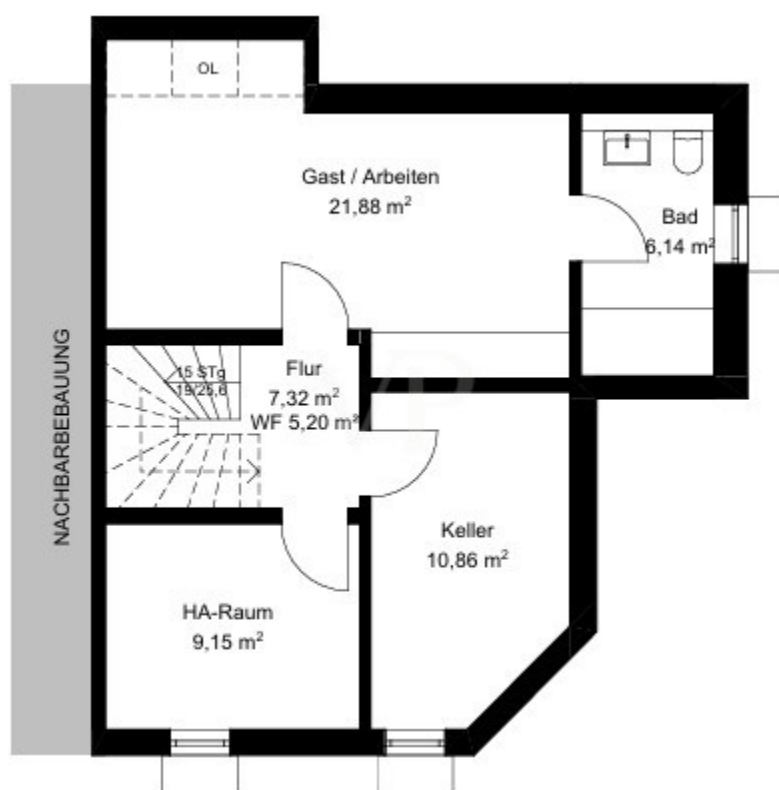
Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

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: 25094025 - 81827 München

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare parzialmente arredata combina un'architettura esclusiva, finiture di alta qualità e un'esperienza abitativa che soddisfa i più alti standard. Una casa che coniuga perfettamente lusso, comfort e qualità della vita. L'atmosfera calda e accogliente è palpabile fin dal primo ingresso: l'ampio ingresso con la sua elegante cabina armadio conduce direttamente alla zona giorno open space, dove vivere, cucinare e ricevere ospiti si fondono perfettamente. La moderna cucina di design colpisce per gli elettrodomestici di alta gamma, le superfici eleganti e gli ampi spazi di lavoro, ideali per gli amanti della cucina. Un elemento di spicco è l'elegante porta scorrevole in vetro che separa la tromba delle scale. Crea trasparenza e luce, combinando elegantemente estetica e funzionalità. Due terrazze esposte a sud e sud-ovest invitano a 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 che possono essere utilizzate come camerette per bambini, camere per gli ospiti o come ufficio. Uno spogliatoio separato con mobili su misura offre un pratico spazio di contenimento, mentre una delle camere offre accesso a un balcone esposto a ovest. Il bagno di famiglia vanta comfort moderni: una cabina doccia, un'elegante vasca da bagno, un doppio lavabo e sanitari di alta qualità creano un'oasi di relax. L'ultimo piano ospita uno studio luminoso, ideale per progetti creativi o come rifugio. Ampie finestre a abbaino e armadi su misura combinano un senso di spaziosità con un'organizzazione ottimale dei vani. Un altro bagno con luce naturale completa con stile il piano superiore. Il seminterrato offre ulteriori possibilità: un'ampia stanza con bagno privato è adatta come appartamento per gli ospiti, area fitness o home theater privato. Questa zona comprende anche un ripostiglio con riscaldamento e lavanderia, oltre a ulteriore spazio di contenimento. La proprietà colpisce anche per la sua eccezionale efficienza energetica. La costruzione moderna e la tecnologia innovativa garantiscono bassi consumi energetici, costi di utenza minimi e un comfort abitativo sostenibile, a prova di futuro e rispettoso dell'ambiente. Un garage e un posto auto coperto completano l'offerta, offrendo un comodo parcheggio e un deposito per biciclette o attrezzature da giardino. Non vediamo l'ora di mostrarvi di persona questa casa eccezionale.

Codice oggetto: 25094025 - 81827 München

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25094025 - 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: 25094025 - 81827 München

Ulteriori informazioni

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+.

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.

Codice oggetto: 25094025 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com