

München - Trudering

# Exklusive 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Dachterrasse in top Lage von München- Trudering

*Codice oggetto: 26094006*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering**

- 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: 26094006 - 81829 München - Trudering**

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26094006                                      | Prezzo d'acquisto      | 949.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 121 m <sup>2</sup>                        | Appartamento           | Maisonette                                                                |
| Piano               | 1                                             | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4                                             | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Camere da letto     | 3                                             | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |
| Bagni               | 2                                             |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 2000                                          |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita) |                        |                                                                           |

Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante | Consumo finale di energia                             | 99.20 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.06.2028           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                                |

Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering

## La proprietà



Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering

## La proprietà



Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering

## La proprietà



Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering

## La proprietà



Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering

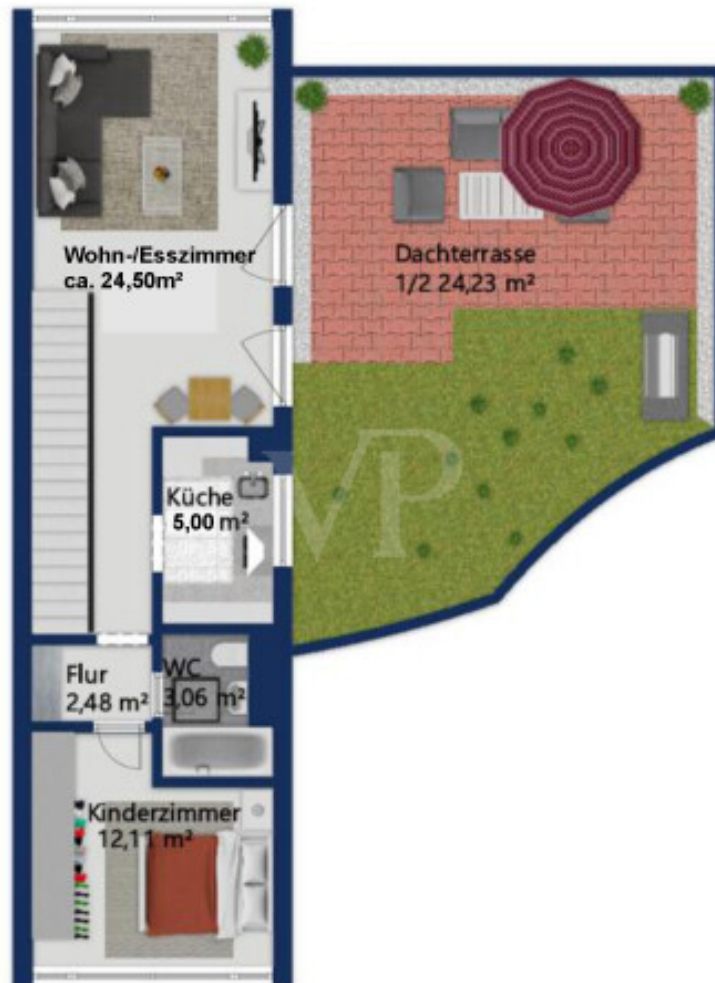
## La proprietà



Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering

## 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: 26094006 - 81829 München - Trudering**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung vereint modernen Wohnkomfort mit stilvollem Ambiente und bietet ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Auf zwei Ebenen entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit, Helligkeit und Wohnqualität auf höchstem Niveau miteinander verbindet.

Ein absolutes Highlight ist die weitläufige Dachterrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort unter freiem Himmel bietet. Ob entspannte Stunden in der Sonne, Ob gesellige Abende mit Freunden oder einfach der weite Blick ins Grün – hier genießen Sie Lebensqualität in ihrer reinsten Form.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hohen Decken, sowie durch eine hochwertige Ausstattung, die modernen Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird. Elektrische Rollläden sorgen für Komfort und Privatsphäre auf Knopfdruck, während die Fußbodenheizung in allen Räumen ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima schafft. Ergänzt wird dies durch eine integrierte Lüftungsanlage, die stets für frische Luft und ein gesundes Raumklima sorgt.

Die voll ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen und Genießen ein, ideal für alle, die Wert auf Funktionalität und Design legen.

Auch die Badezimmer sind ein echtes Plus dieser Immobilie: Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein modernes Bad mit Dusche, perfekt für einen dynamischen Alltag. Im zweiten Obergeschoss steht Ihnen ein weiteres Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung, das zusätzlichen Komfort und Flexibilität bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen bequemes und sicheres Parken direkt im Haus ermöglicht und zusätzlich für 25.000 € erworben werden kann.

Diese Maisonettewohnung ist die perfekte Wahl für alle, die stilvolles Wohnen, moderne Ausstattung und ein besonderes Wohngefühl miteinander verbinden möchten. Ein Zuhause, das begeistert – vom ersten Moment an.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

**Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering**

## Dettagli dei servizi

- Maisonettewohnung
- Großzügige Dachterrasse
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- voll ausgestattete Einbauküche
- Bad mit Dusche im 1.OG
- Bad mit Badewanne im 2.OG
- Tiefgaragenstellplatz (Nr. 358) Kauf 25.000 €
- abschließbares Kellerabteil (Nr.71)

**Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering**

## Tutto sulla posizione

München-Trudering zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchener Osten und überzeugt durch eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und ruhigem Wohnumfeld. Die günstige Lage bietet ein angenehmes Wohnumfeld in einer gepflegten Wohnstraße, umgeben von Grünflächen, Parks und einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants und Schulen sind in kurzer Zeit zu erreichen und machen den Wohnalltag besonders komfortabel.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend. Die S-Bahnstation Trudering (S4, S6) ist fußläufig erreichbar und bringt Sie innerhalb von etwa 20 Minuten in die Münchener Innenstadt. Ergänzend sorgt die nahegelegene U-Bahnlinie U2 für schnelle Verbindungen in weitere Stadtteile. Mehrere Buslinien des MVV-Netzes runden das Angebot ab und ermöglichen eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt und des Umlands.

Auch mit dem Auto ist Trudering ideal angebunden: Die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und die A99 bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie ins Umland. Der Flughafen München „Franz Josef Strauß“ ist in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar und macht die Lage auch für Geschäftsreisende besonders attraktiv.

Neben der hervorragenden Infrastruktur punktet Trudering durch seinen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Parks, Rad- und Spazierwege laden zur aktiven Erholung ein, während der nahegelegene Truderinger Wald weitere Möglichkeiten für Naturerlebnisse bietet. Die Lage ermöglicht zudem schnelle Ausflüge zu den bayerischen Alpen oder zu den Seen im Münchener Umland und unterstreicht damit die hohe Lebensqualität dieser Wohngegend.

**Codice oggetto: 26094006 - 81829 München - Trudering**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26094006 - 81829 München - Trudering**

## 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)