

München - Trudering

Großzügiger Bungalow mit sonnigem Garten in ruhiger Lage Gartenstadt-Trudering

Codice oggetto: 26094009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 474 m²

Codice oggetto: 26094009 - 81735 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: 26094009 - 81735 München - Trudering

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26094009
Superficie netta	ca. 136 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 58 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	144.79 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

La proprietà



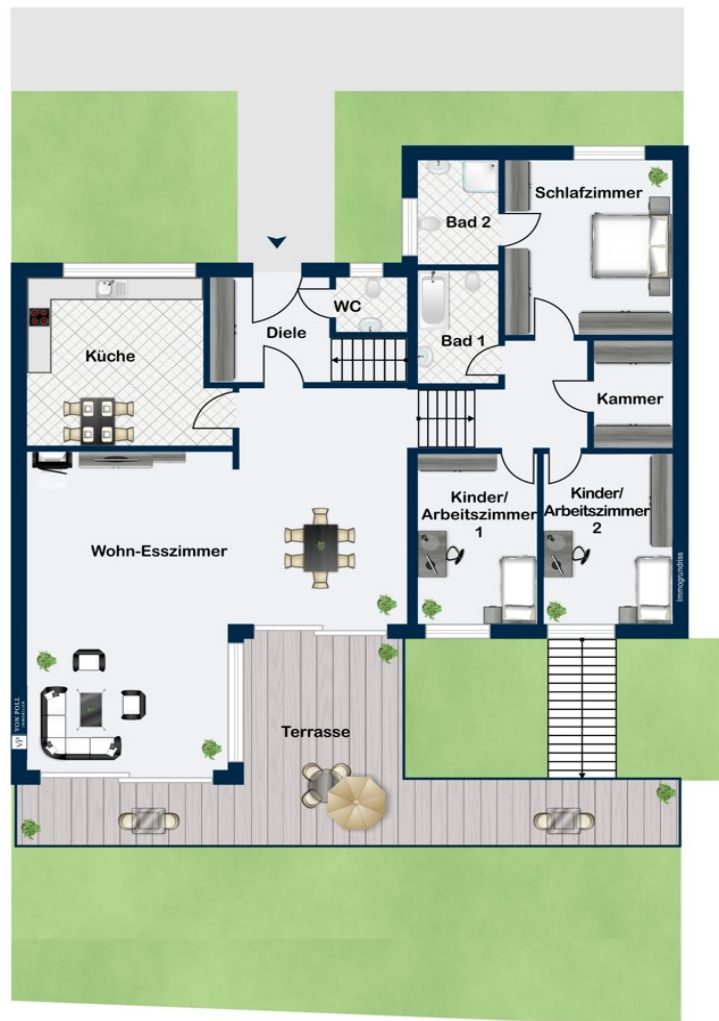
Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

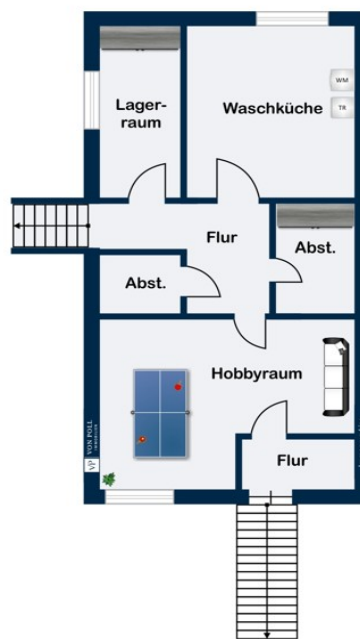
La proprietà



Codice oggetto: 26094009 - 81735 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: 26094009 - 81735 München - Trudering

Una prima impressione

In einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet, unweit des idyllischen Waldtruderinger Forstes, befindet sich dieser einladende Bungalow, der durch seine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnatmosphäre überzeugt.

Das Haus bietet auf einer Ebene im Erdgeschoss vier gut geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Hobbyraum im Untergeschoss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Fitnessbereich, Atelier oder Spielzimmer.

Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Die raumhohe Fensterfront mit Schiebetüren sorgt für viel Tageslicht und ermöglicht einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden.

Die geräumige Einbauküche bietet ausreichend Platz und Komfort für alle, die gerne kochen. Über wenige Stufen erreicht man die privaten Rückzugsbereiche des Hauses: Zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer sind nach Westen ausgerichtet und bieten einen schönen Blick in den uneinsehbaren Garten. Das Elternschlafzimmer verfügt zudem über ein eigenes Bad en Suite und sorgt so für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Im Souterrain befinden sich neben einer praktischen Waschküche und einer Speisekammer weitere Nutzflächen, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

Dettagli dei servizi

- **gepflegter Flachdachbungalow - alle Räume auf einer Ebene**
- **große Fenster / Schiebeelemente im Wohn-Esszimmer**
- **komplett eingerichtete Einbauküche**
- **schöner eingewachsener Garten und Terrasse nach Westen**
- **offener Kamin im Wohnbereich**
- **gut belichteter Hobbyraum im Souterrain**
- **separates Gäste-WC**
- **Souterrain auch von der Terrasse aus über Außentreppe zu erreichen**

Codice oggetto: 26094009 - 81735 München - Trudering

Tutto sulla posizione

Der Münchner Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach hat sich in den vergangenen Jahren spürbar weiterentwickelt und zählt heute zu den gefragten Wohnlagen im Südosten der Stadt. Die Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, moderner Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus: Vorwiegend Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrparteienhäuser prägen das Straßenbild und verleihen dem Viertel seinen gewachsenen, nachbarschaftlichen Charakter. Gleichzeitig ist die Versorgung im Alltag hervorragend – sowohl im traditionellen Ortskern von Ramersdorf als auch in den stärker entwickelten Bereichen rund um Perlach finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und Dienstleistungen.

Ein großer Pluspunkt ist die Nähe zu weitläufigen Grünanlagen wie dem Ostpark oder dem Michaelibad Park. Diese bieten zu jeder Jahreszeit Raum für Erholung, Sport und Freizeit und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität im Viertel bei.

Auch die Anbindung ist weiterhin ein entscheidender Vorteil: Durch mehrere U-Bahn- und Buslinien ist sowohl die Münchner Innenstadt als auch andere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar – ein Aspekt, der den Standort besonders für Berufstätige interessant macht.

Insgesamt präsentiert sich Ramersdorf-Perlach heute als lebendiger und zugleich entspannter Stadtbezirk, der urbanes Leben mit ruhigem Wohnen verbindet. Eine Entwicklung, die wir in den letzten fünf Jahren selbst sehr geschätzt haben und die den Standort heute attraktiver denn je macht.

Codice oggetto: 26094009 - 81735 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: 26094009 - 81735 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com