

München

# Eleganz trifft Nachhaltigkeit: Teilmöblierte Doppelhaushälfte mit Premiumausstattung zu vermieten

Número da propriedade: 25094025



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

PREÇO DO ALUGUEL: 3.500 EUR • ÁREA: ca. 157,85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 185 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25094025                  |
| Área                   | ca. 157,85 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril        |
| Quartos                | 6                         |
| Quartos                | 4                         |
| Casas de banho         | 3                         |
| Ano de construção      | 2015                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Garagem |

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel   | 3.500 EUR                                                                   |
| Custos adicionais  | 400 EUR                                                                     |
| Natureza           | Casa geminada                                                               |
| Tipo de construção | Sólido                                                                      |
| Móveis             | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Energia geotérmica            | Consumo final de energia                                 | 17.91 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 17.06.2035                    | Classificação energética                                 | A+                                |
| Aquecimento                       | Geotérmico                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2015                              |

Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

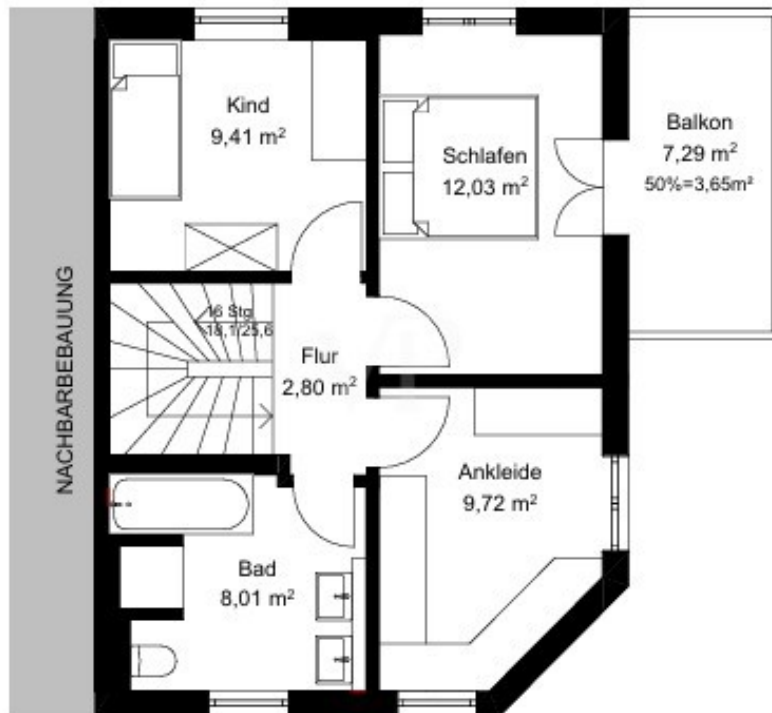
## O imóvel

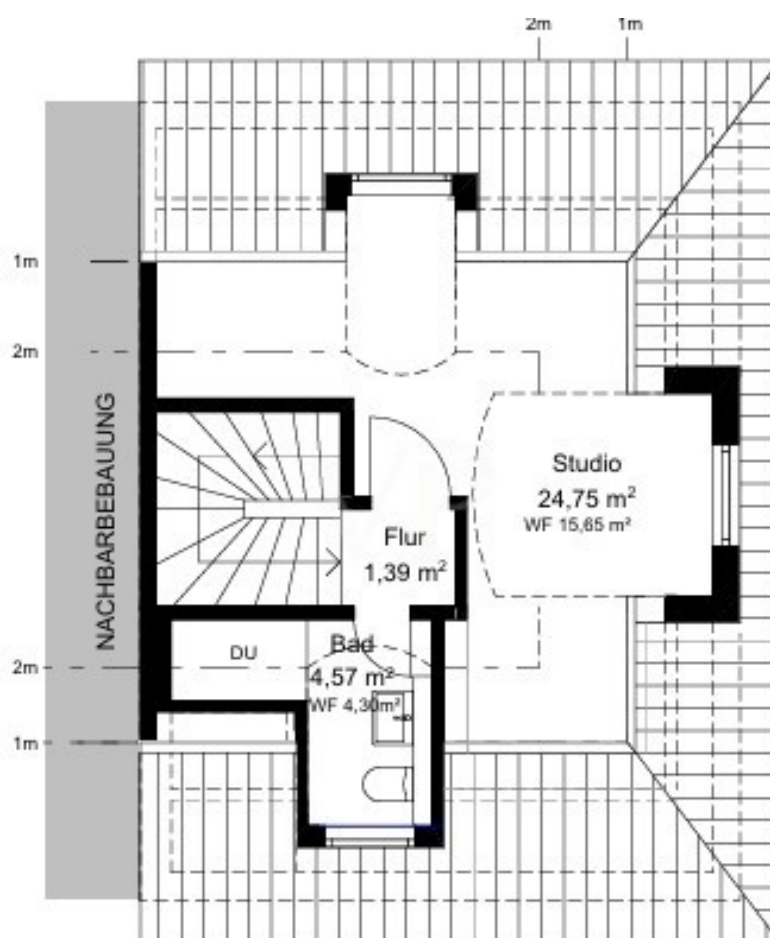


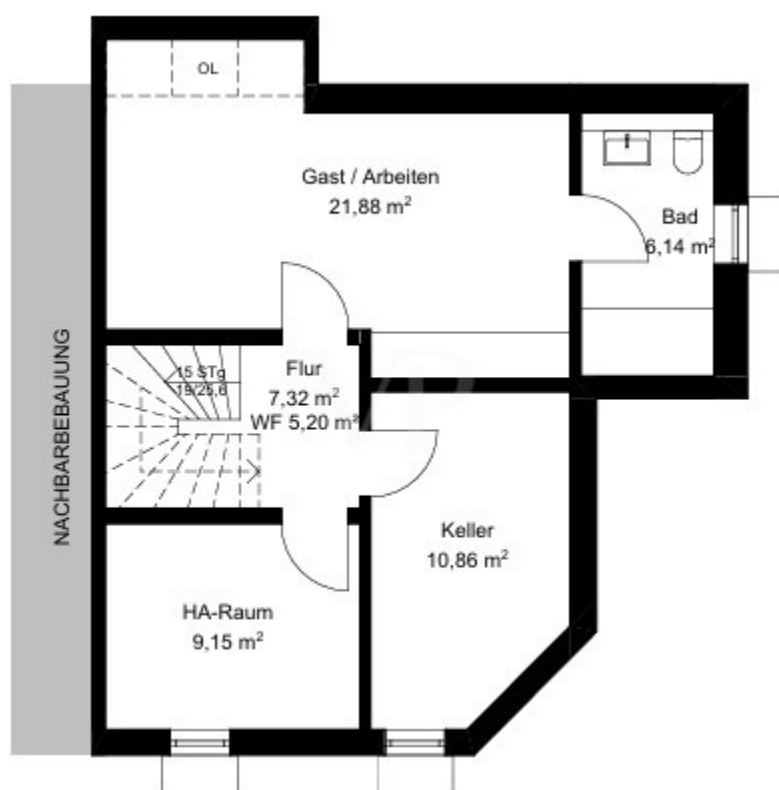
Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## Uma primeira impressão

Diese teilmöblierte Doppelhaushälfte vereint exklusive Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ein Zuhause, das Luxus, Komfort und Lebensqualität perfekt vereint.

Schon beim Betreten spüren Sie die warme, einladende Atmosphäre: Die großzügige Diele mit geschmackvoller Garderobe führt Sie direkt in den offenen Wohnbereich, in dem Wohnen, Kochen und Genießen harmonisch verschmelzen. Die moderne Designküche überzeugt mit hochwertigen Geräten, edlen Oberflächen und großzügigen Arbeitsbereichen, ideal für alle, die Kochen als Leidenschaft sehen.

Ein besonderes Highlight ist die stilvolle Glasschiebetür, die das Treppenhaus abgrenzt. Sie schafft Transparenz, Licht und verbindet Ästhetik mit Funktion auf elegante Weise.

Zwei Terrassen in Süd- und Südwestausrichtung laden dazu ein, das Leben im Freien zu genießen, sei es beim Frühstück in der Sonne, entspannten Nachmittagen oder gemütlichen Abenden mit Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle, vielseitige Räume, die sich als Kinder- oder Gästezimmer sowie Homeoffice nutzen lassen. Ein separates Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauten sorgt für praktischen Stauraum, während eines der Zimmer Zugang zu einem Westbalkon bietet. Das Familienbad ist modern ausgestattet: bodengleiche Dusche, elegante Badewanne, Doppelwaschbecken und hochwertige Armaturen schaffen eine Wohlfühloase.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Studio, ideal für kreative Projekte oder Rückzugsmöglichkeiten. Großzügige Gauben und passgenaue Schranksysteme verbinden Raumgefühl mit Ordnung. Ein weiteres Tageslichtbad rundet das Obergeschoss stilvoll ab.

Im Untergeschoss eröffnen sich weitere Nutzungsmöglichkeiten: Ein großes Zimmer mit eigenem Bad eignet sich als Gästeapartment, Fitnessbereich oder privates Heimkino. Ergänzt wird dieser Bereich durch Heiz- und Waschraum sowie zusätzlichen Abstellraum.

Die Immobilie besticht außerdem durch ihre hervorragende Energieeffizienz. Moderne Bauweise und innovative Technik garantieren niedrigen Energieverbrauch, geringe Nebenkosten und nachhaltigen Wohnkomfort – zukunftssicher und umweltfreundlich.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und ein Carport, die komfortables Parken und Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte ermöglichen.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Haus bei einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## Outras informações

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+.

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.

Número da propriedade: 25094025 - 81827 München

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München  
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0  
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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