München

Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Trudering – Stilvolles Wohnen in Top-Lage

VP azonosító: 25094005

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 73,35 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

Áttekintés

VP azonosító	25094005
Hasznos lakótér	ca. 73,35 m²
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1985
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	495.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2015
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskör?en felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 12 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.03.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	129.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

Az ingatlan

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

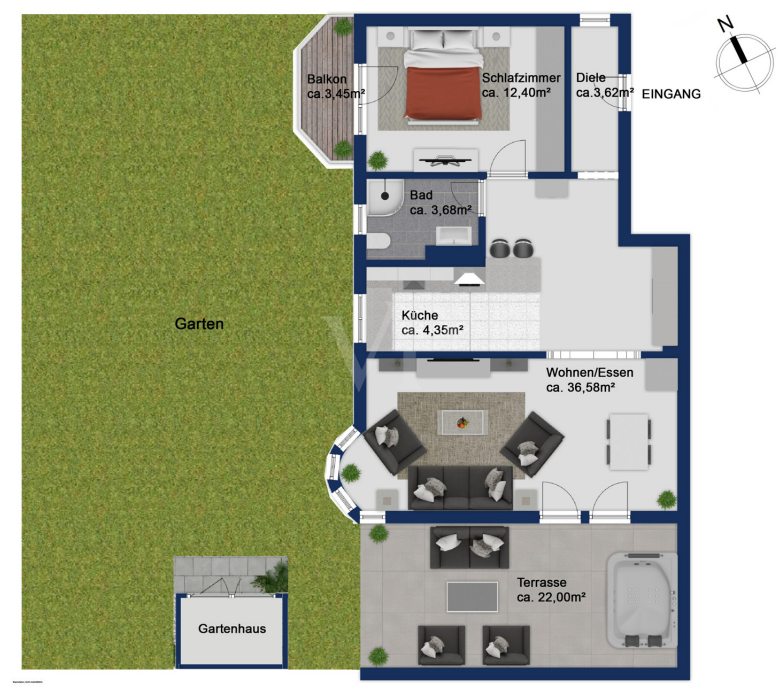
Az ingatlan

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

Az ingatlan

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

Az els? benyomás

Diese charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in München-Trudering lässt keine Wünsche offen! Auf mehr als 70 qm erwartet Sie ein wahres Paradies zum Wohlfühlen. Betreten Sie Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von dem stilvollen Wohn-Esszimmer mit Kamin verzaubern, hier entsteht eine Atmosphäre von Gemütlichkeit und Eleganz. Der hochwertige Echtholzparkettboden in "Eiche Natur" zieht sich durch die gesamte Wohnung und sorgt für ein warmes, harmonisches Ambiente. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in das Schlafzimmer, das mit einem eigenen Balkon ausgestattet ist und den perfekten Rückzugsort bietet. Die moderne, neue Küche aus dem Jahr 2023 ist ein wahres Meisterwerk, ausgestattet mit erstklassigen Elektrogeräten, die jedes Kochen zum Genuss machen. Im renovierten Bad aus dem Jahr 2015 erwartet Sie eine luxuriöse Wellness-Erlebnisdusche, die den Alltag in ein kleines Spa-Erlebnis verwandelt. Das Highlight ist die überdachte Terrasse von ca. 22 m², ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein zusätzlicher Starkstromanschluss bietet Ihnen hier die Möglichkeit, Ihre Außenaktivitäten noch vielseitiger zu gestalten, sei es für Elektrogeräte oder kreative Projekte. Die Fassade des Hauses wurde 2014 saniert, und auch die Elektroinstallation wurde 2017 erneuert, sodass Sie sich keine Sorgen um die technischen Details machen müssen. Das Gebäude bietet zudem einen schönen Gemeinschaftsgarten mit einem Gartenhaus – der perfekte Ort für ein geselliges Zusammensein oder einfach, um die Natur zu genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Tiefgarage mit elektrischem Tor, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher abstellen können, sowie ein praktisches Kellerabteil für weiteren Stauraum. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl in einer der begehrtesten Lagen Münchens. Ergreifen Sie die Gelegenheit, diese exklusive Wohnung in Trudering zu erleben, ein wahres Schmuckstück, das auf Sie wartet! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

Részletes felszereltség

- Erdgeschosswohnung mit großem Garten
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012
- Radiatoren mit Thermostat
- Terrasse (ca. 22m²) zu 2/3 überdacht, mit Kunstharzboden
- Starkstromanschluss auf der Terrasse
- Balkon nach Westen
- Schöner Erker mit Rollläden
- Echtholzparkett "Eiche Natur" in der ganzen Wohnung
- Stilvoller Kamin im Wohn-Esszimmer
- Neue Küche aus dem Jahr 2023 mit hochwertigen Elektrogeräten
- Bad im Jahr 2015 erneuert, Wellness-Erlebnisdusche + TV-Bildschirm
- Handtuchheizkörper im Bad
- Fassade im Jahr 2014 saniert
- Elektroinstallation neu im Jahr 2017
- Dach geprüft im Jahr 2023
- Solaranlage 1200 Watt
- Schöner Gemeinschaftsgarten mit Gartenhaus
- Tiefgarage mit elektrischem Tor
- TG-Stellplatz (Nr.6) für zzgl. 25.000€
- Kellerraum
- Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftswaschmaschine (50 Cent/Ladung)

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

Minden a helyszínr?l

Der Stadtteil Trudering, mit ausgeprägtem Gartenstadtcharakter, zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Münchens. Im Osten der Stadt gelegen, grenzt er an die Bezirke Berg am Laim, Perlach und die Gemeinde Haar und beherbergt rund 63.000 Einwohner. Trudering liegt etwa 8 bis 10 Kilometer östlich des Münchner Stadtzentrums. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S4 sowie die U-Bahn-Linie U2 sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und in umliegende Gebiete. Zudem verläuft der Mittlere Ring in der Nähe, der eine direkte Anbindung an die Autobahnen A94 und A99 ermöglicht. Der Münchner Flughafen ist mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, die geprägt ist von Ein-und Mehrfamilienhäusern sowie kleinen, exklusiven Wohnanlagen. Großzügige Gärten und viele Grünflächen verleihen der Umgebung einen besonderen Reiz. Die Nähe zu bedeutenden Münchner Unternehmen, etwa im Gewerbegebiet Moosfeld, und das breite Bildungsangebot in der Umgebung machen diesen Stadtteil für Bewohner aller Altersgruppen besonders attraktiv. Entlang der nahegelegenen Wasserburger Landstraße finden Sie eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: von Bäckern und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Apotheken. Darüber hinaus gibt es Arztpraxen, Cafés, Boutiquen, Discounter und Banken – alles in nächster Nähe. Für Naturliebhaber bietet der Truderinger Wald idyllische Spazierwege, die sich perfekt für Fahrradtouren, Jogging oder entspannte Spaziergänge eignen. In Trudering vereint sich das Beste aus städtischem und dörflichem Leben. Eine lebendige Vereinslandschaft mit Sportvereinen, traditionellen Trachten- und Musikvereinen sorgen für eine enge Gemeinschaft. Zwei Einkaufszentren und der Riemer See erweitern das vielfältige Freizeitangebot. Nicht zu vergessen ist die Nähe zum Voralpenland, wo gemütliche Biergärten auf Ihren Besuch warten – ein weiterer Pluspunkt für die Lebensqualität hier.

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 25094005 - 81825 München

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215 München - Kelet
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com