

München – Trudering

Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und zeitloser Eleganz

VP azonosító: 25094020



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157,85 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 185 m²

VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Áttekintés

VP azonosító	25094020
Hasznos lakótér	ca. 157,85 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2015
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	1.390.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.06.2035
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	17.91 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az ingatlan



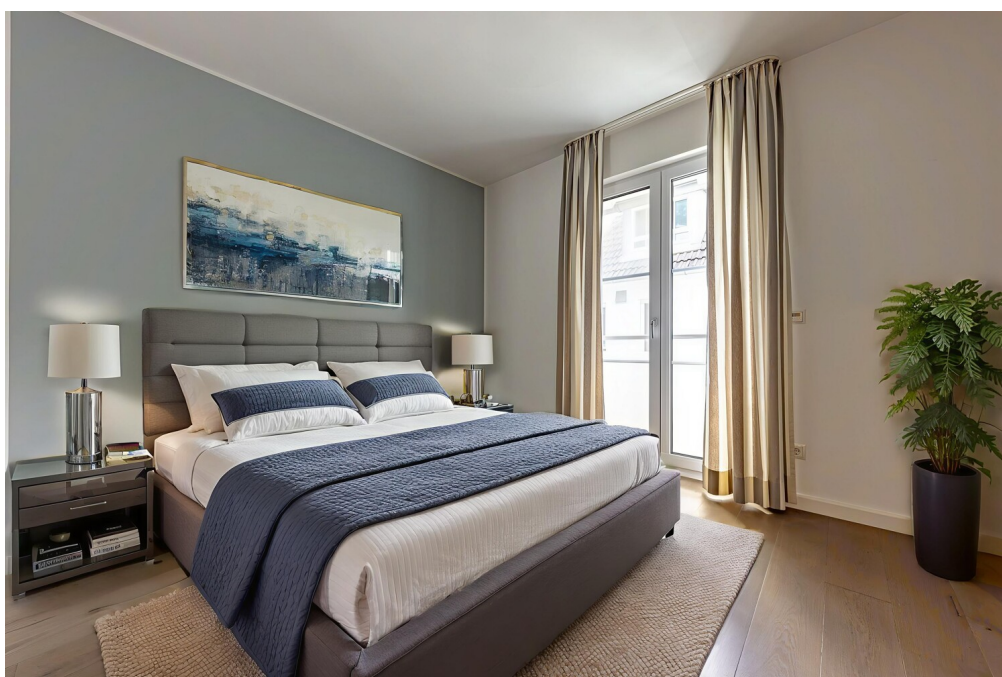
VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az ingatlan



VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az ingatlan



VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az ingatlan



VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az ingatlan



VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az ingatlan



VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az ingatlan



VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az ingatlan



VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az ingatlan



VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

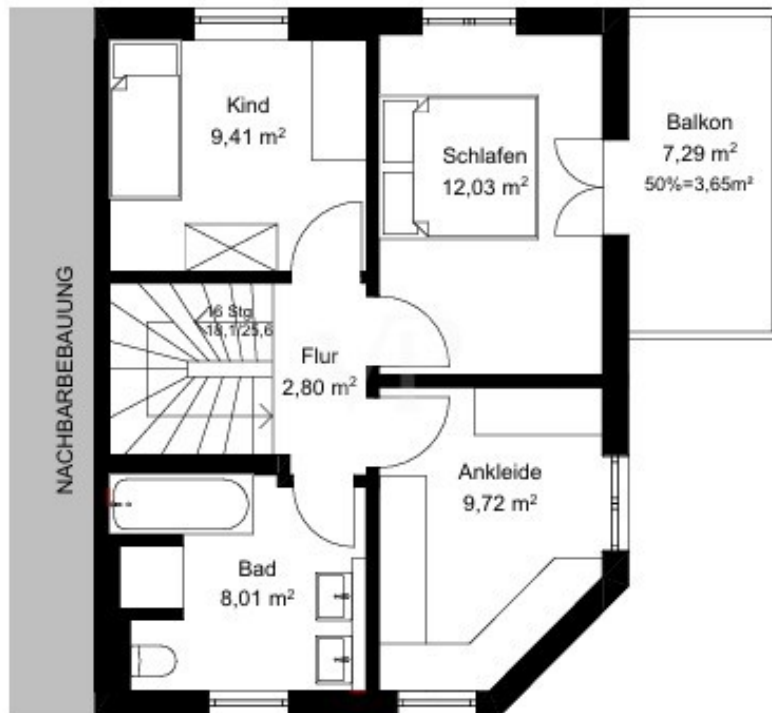
Az ingatlan

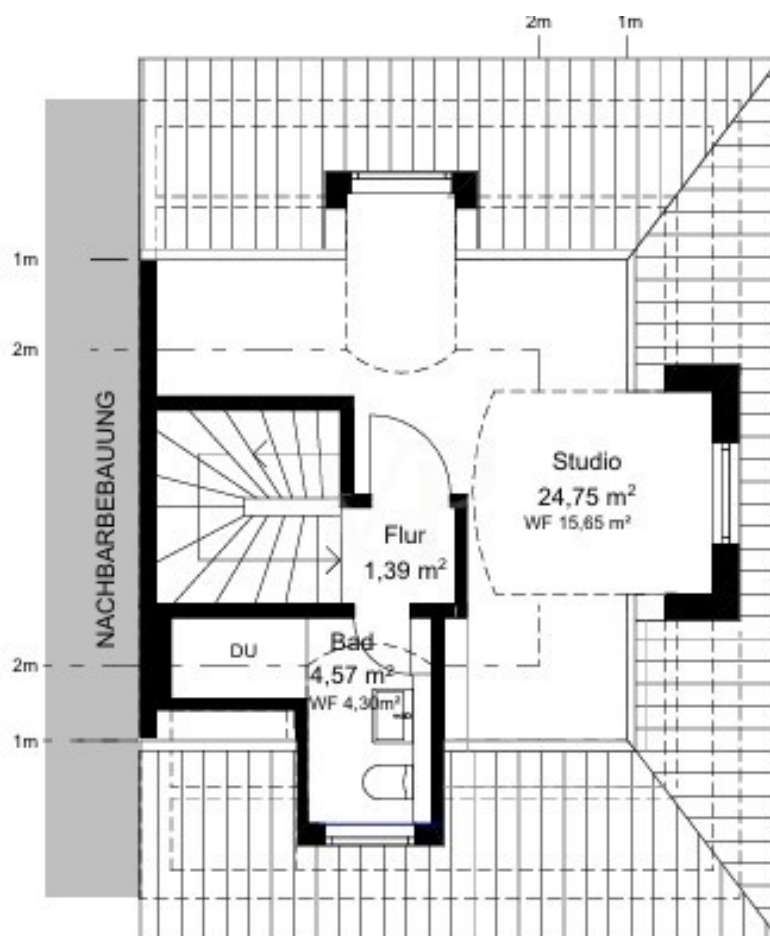


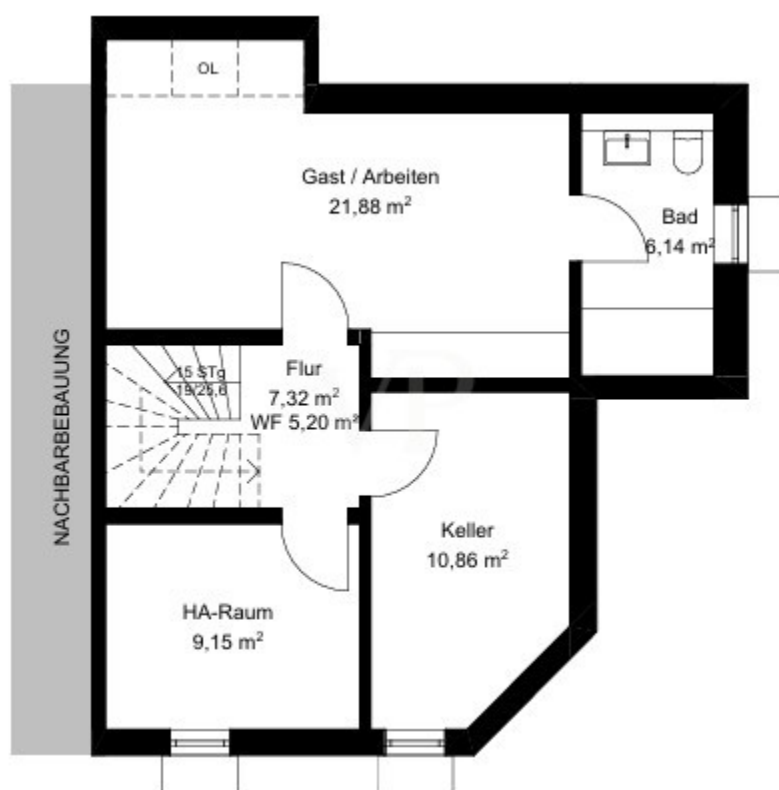
VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Az also benyomás

Willkommen in dieser hochwertigen Doppelhaushälfte, die mit einem klar durchdachten Grundriss, erstklassiger Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen begeistert.

Bereits beim Eintreten spüren Sie die besondere Wohlfühlatmosphäre dieses Hauses. Die großzügige Diele mit stilvoll gestalteter Garderobe empfängt Sie herzlich und führt Sie direkt in den Mittelpunkt des Geschehens – den offenen Wohnbereich. Hier fügt sich die elegante Designküche harmonisch ein: ausgestattet mit hochwertigen Geräten, edlen Fronten und großzügigen Arbeitsflächen, ideal für alle, die das Kochen als Genussmoment erleben.

Ein architektonisches Highlight ist die formschöne Glasschiebetür, die das Treppenhaus elegant abtrennt. Sie verleiht dem Raum Offenheit und Helligkeit, während sie zugleich für angenehme Ruhe sorgt, wodurch Design und Funktionalität auf gelungene Weise miteinander verschmelzen.

Zwei sonnige Terrassen in Süd- und Südwestausrichtung erweitern den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspanntes Lesen am Nachmittag oder ein Glas Wein in den Abendstunden, hier lässt sich jede Tageszeit unter freiem Himmel genießen.

Im Obergeschoss setzt sich die großzügige Raumgestaltung fort. Zwei helle, vielseitig nutzbare Zimmer eignen sich ideal für Kinder, Gäste oder ein komfortables Homeoffice. Ein separates Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken sorgt für Ordnung und Komfort. Zudem bietet eines der Zimmer Zugang zu einem Westbalkon. Das edle Familienbad überzeugt mit bodengleicher Dusche, stilvoller Badewanne, Doppelwaschbecken mit Unterschrank und hochwertigen Armaturen.

Das ausgebaute Dachgeschoss beeindruckt als lichtdurchflutetes Studio. Zwei Gauben schaffen Weite, maßgefertigte Schranksysteme fügen sich dezent ein und bieten reichlich Stauraum. Ein modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Dusche und eleganten Badmöbeln komplettiert dieses Geschoss.

Auch im Untergeschoss entfaltet sich die Vielseitigkeit des Hauses. Ein großzügiges Zimmer mit angrenzendem Bad eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, vom Gästebereich über Fitness bis hin zum Heimkino. Ein Heiz- und Waschraum sowie ein separater Abstellraum bieten zusätzlichen praktischen Stauraum.

Garage und Carport sorgen für komfortables Parken und Platz für Fahrräder oder Gartengeräte.

Diese Immobilie verbindet exklusive Ausstattung, durchdachte Architektur und einladende Wohnatmosphäre – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Doppelhaushälfte bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Részletes felszereltség

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung
- Teilweise möbliert
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano)
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Waschbeckenunterschränke, Handtuchrockner
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit

VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25094020 - 81827 München – Trudering

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Walter Zangl

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com