

München – Waldtrudering

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Garten

**CODICE OGGETTO: 25391004-4**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.320 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering

- 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: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25391004-4
Superficie netta	ca. 65 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.06.2025
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	1.320 EUR
Costi aggiuntivi	220 EUR
Appartamento	Piano terra
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.03.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	69.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering

## 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: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering**

## Una prima impressione

**MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN** Die sehr gepflegte Mietwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2010 kernsanierten Hauses. Die Wohnung bietet drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für ein Paar oder eine kleine Familie eignen. Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Arbeitszimmer nutzen lässt, und ein geräumiges Wohnzimmer. Die Wohnung zeichnet sich durch hochwertige Ausstattungselemente aus, darunter eine moderne Einbauküche, die zum Verweilen und gemeinsamen Kochen einlädt. Das Tageslichtbadezimmer mit großer Wanne ist ebenfalls modern gestaltet. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkt vom Wohnzimmer aus zugängliche Garten mit einer Terrasse. Diese Außenfläche bietet Ihnen die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und Ihren individuellen Gartenideen nachzugehen. Der Garten ist der ideale Ort für entspannende Momente und gesellige Zusammenkünfte im Freien. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2010 umfassend renoviert. Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine sehr durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine hochwertige Bauweise. Die Kombination aus einem vielfältig nutzbaren Garten und einer guten Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einer attraktiven Wahl für Singles, Paare oder sogar eine kleine Familie. Die Kaltmiete von 1.320 Euro ist inklusive der Miete für die Einzelgarage: Kaltmiete: 1.250 € + Garage: 70 € + Nebenkosten: 220 € = Warmmiete: 1.540 € Schicken Sie uns gerne Ihre Selbstauskunft und vereinbaren Sie einen Termin mit uns!

**CODICE OGGETTO: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering**

## Dettagli dei servizi

- \* Tageslichtbadezimmer
- \* Funktionale Einbauküche – inklusive aller gängigen Elektrogeräte
- \* Umfangreiche Modernisierung im Jahr 2010
- \* Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- \* Eigener Gartenanteil
- \* Außenrollläden

**CODICE OGGETTO: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Münchner Osten, das sich durch seine naturnahe Umgebung und eine gewachsene Nachbarschaftsstruktur auszeichnet. Die Umgebung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Die Infrastruktur ist ideal für Familien und Berufstätige: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Schulen sowie großzügige Spielplätze. Zahlreiche Grünflächen und nahegelegene Waldgebiete laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Freien ein – ideal für alle, die Natur und Ruhe suchen. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind schnell zu erreichen, ebenso wie Apotheken, Arztpraxen und weitere Dienstleistungsangebote. ENTFERNUNGEN \* Bushaltestelle "Togostraße" (Linien185) – ca. 8 Gehminuten \* Supermarkt (Rewe) – ca. 7 Gehminuten \* Autobahn A94 – ca. 5 Fahrminuten \* S-Bahnhaltestelle "Gronsdorf" (S6 & S4) - ca. 2,3 km

**CODICE OGGETTO: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 69.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25391004-4 - 81827 München – Waldtrudering**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Monaco di Baviera  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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