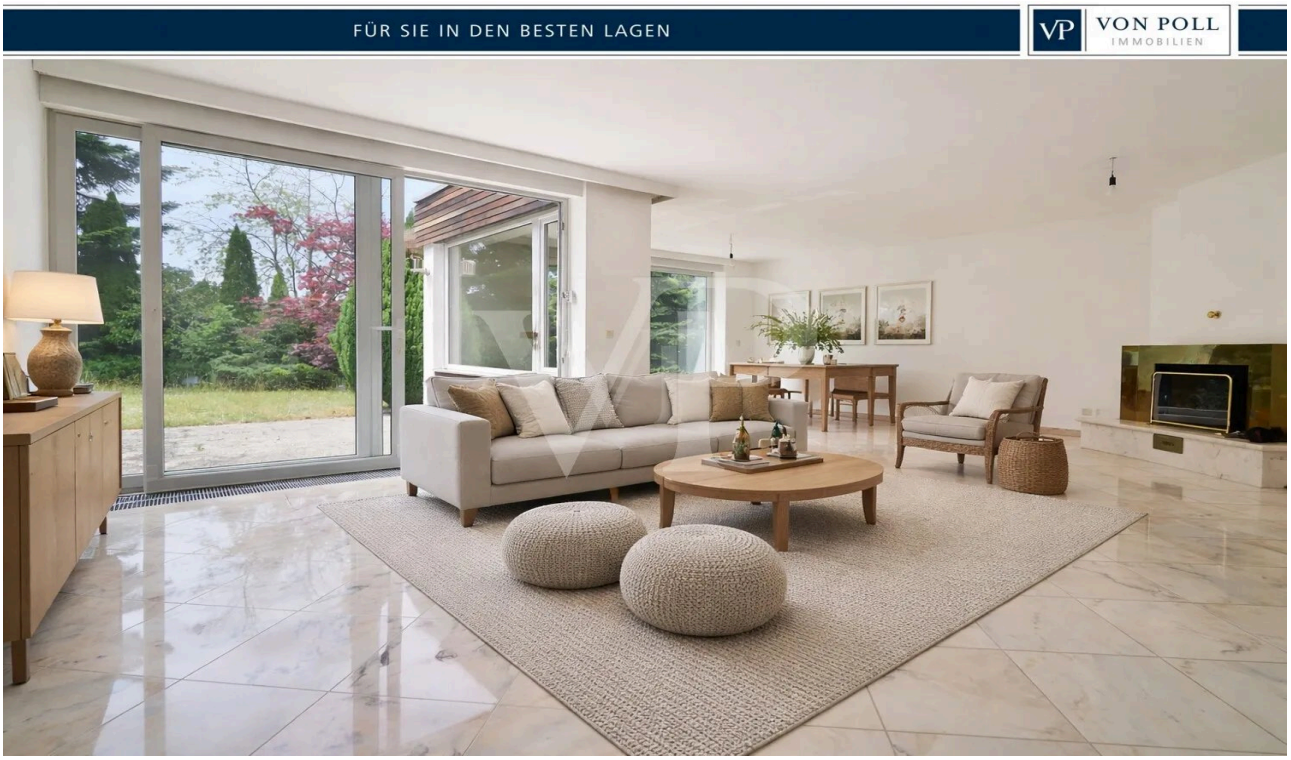
München – Trudering

Split-Level-Bungalow mit großzügigem Raumkonzept und sonnigem Garten in ruhiger Lage Trudering

Objektnummer: 26094017



KAUFPREIS: 1.149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 474 m²

Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Auf einen Blick

Objektnummer	26094017
Wohnfläche	ca. 136 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978

Kaufpreis	1.149.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	198.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.10.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Die Immobilie





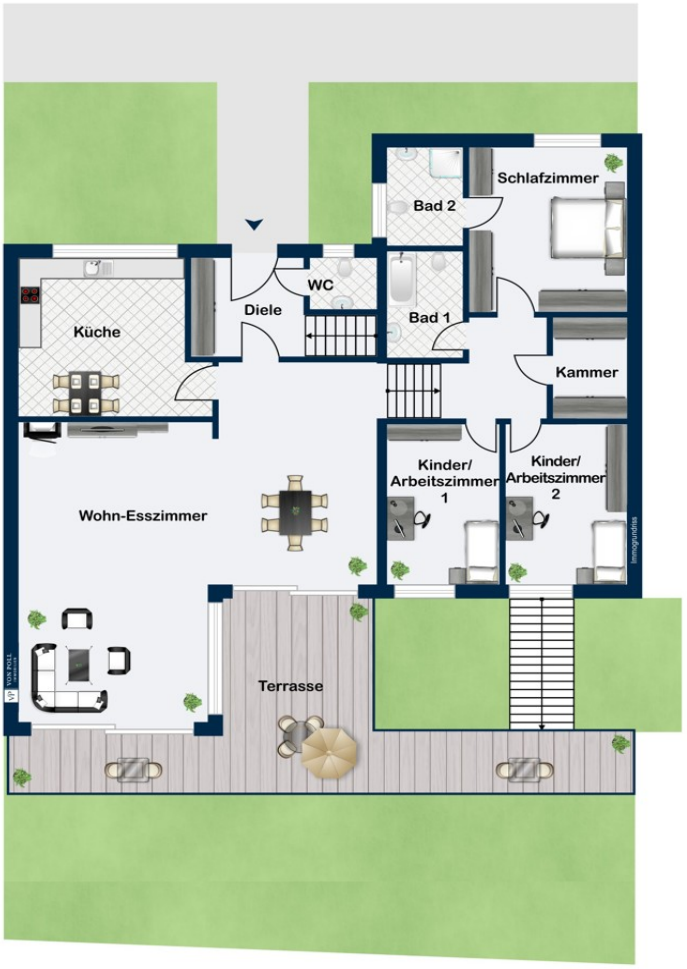
Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

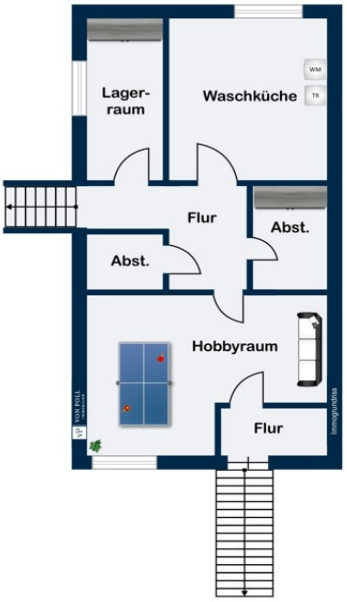
Die Immobilie



Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Ein erster Eindruck

In einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohngebiet, unweit des idyllischen Waldtruderinger Forstes, erwartet Sie dieser außergewöhnliche Split-Level-Bungalow, der mit seiner durchdachten Architektur, einer großzügigen Raumgestaltung und einer lichtdurchfluteten Wohnatmosphäre überzeugt.

Die Immobilie bietet auf versetzten Wohnebenen ein harmonisches Raumkonzept mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern und eignet sich ideal für Familien sowie Paare mit gehobenem Platzbedarf. Ein großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss ergänzt das Raumangebot und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Fitnessbereich, Atelier, Homeoffice oder Spielzimmer.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die raumhohen Fensterfronten mit Schiebetüren lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten, eingewachsenen Garten. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die großzügige Einbauküche bietet viel Platz und Komfort für alle, die gerne kochen. Wenige Stufen führen in den privaten Schlafbereich des Hauses. Zwei nach Westen ausgerichtete Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eröffnen einen schönen Blick in den nahezu uneinsehbaren Garten. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein Bad en suite und bietet damit ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre.

Im Souterrain stehen neben einer praktischen Waschküche und einer Speisekammer weitere vielseitig nutzbare Abstell- und Nebenflächen zur Verfügung, die den Wohnkomfort zusätzlich abrunden.

Diese besondere Immobilie vereint die Vorzüge einer ruhigen, grünen Wohnlage mit einem durchdachten Split-Level-Grundriss und einem attraktiven Raumangebot. Gerne stellen wir Ihnen dieses schöne Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Ausstattung und Details

- gepflegter Flachdachbungalow - alle Räume auf einer Ebene
- große Fenster / Schiebeelemente im Wohn-Esszimmer
- Dachsanierung im Jahr 2003
- Fenster neu im Jahr 2005
- 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

Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26094017 - 81735 München – Trudering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com