München – Trudering

Helle Luxuswohnung mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger Ausrichtung

Objektnummer: 26094030



KAUFPREIS: 1.070.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26094030 - 81827 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: 26094030 - 81827 München – Trudering

Auf einen Blick

Objektnummer	26094030
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.070.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	21.08.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	19.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Die Immobilie

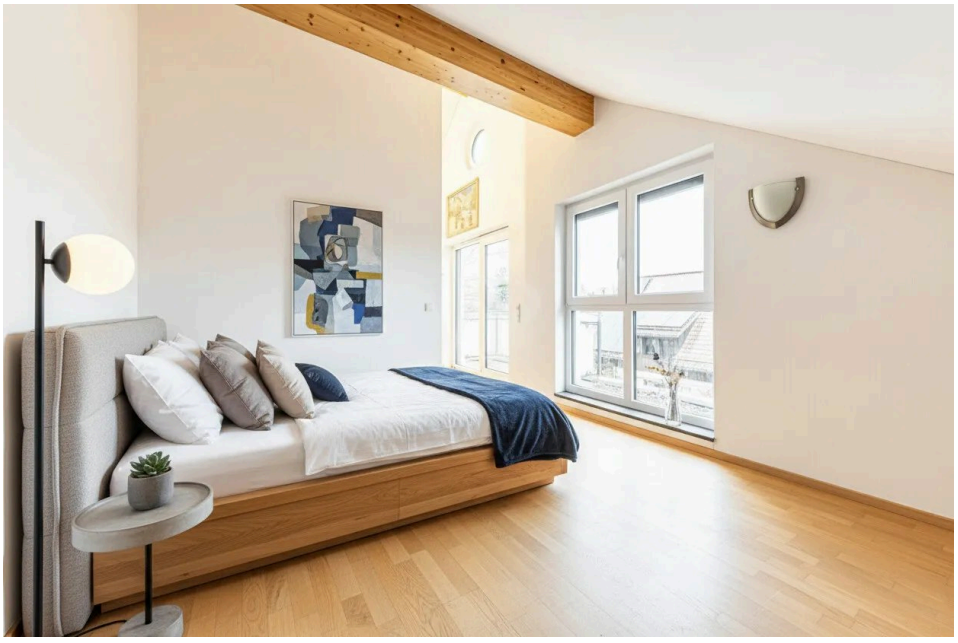




Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

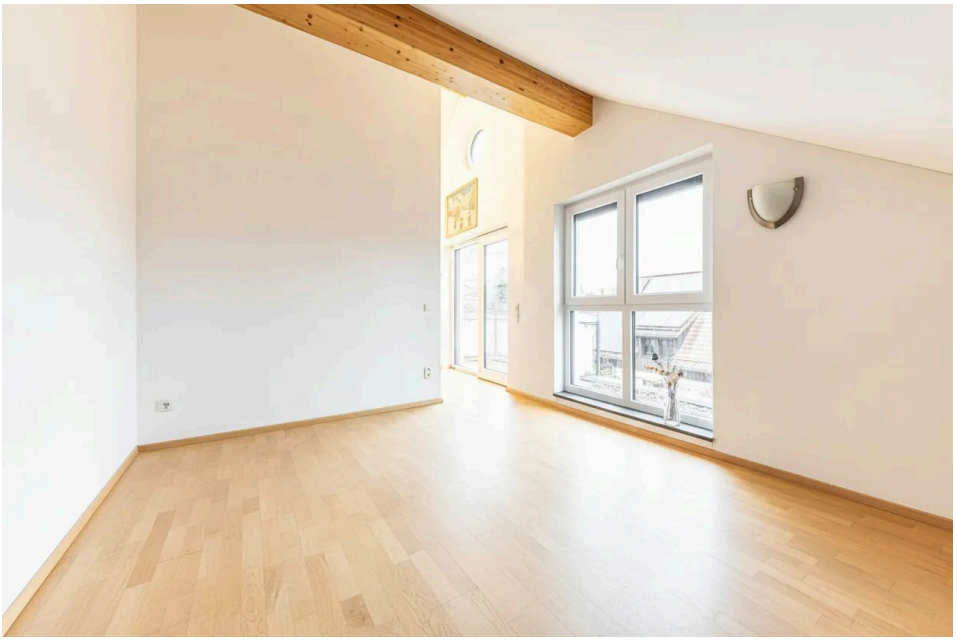
Die Immobilie





Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

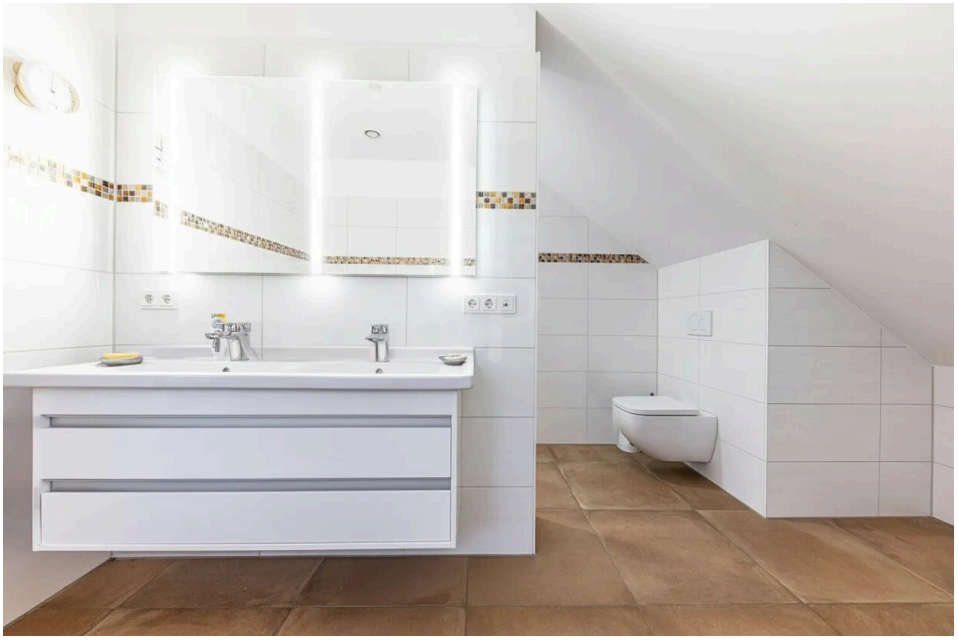
Die Immobilie

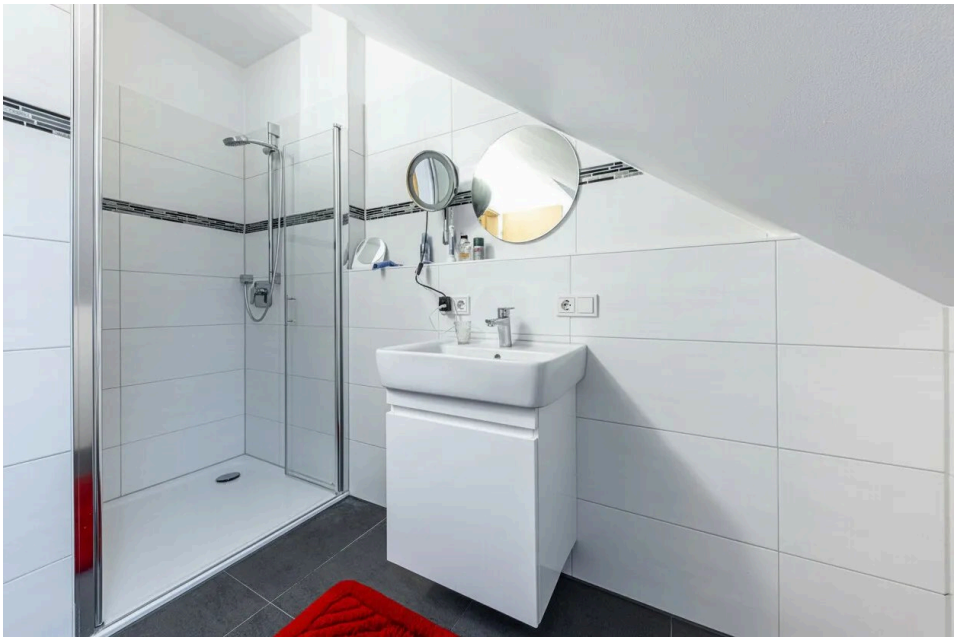




Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26094030 - 81827 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: 26094030 - 81827 München – Trudering

Ein erster Eindruck

Diese luxuriöse Wohnung befindet sich im ruhigen, rückwärtigen Bereich eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses und liegt in großzügiger Distanz zur Straße. Durch diese besondere Lage genießt die Immobilie ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre und bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen abseits des Straßenverkehrs.

Neben ihrer angenehm geschützten Lage überzeugt die Wohnung durch eine hochwertige Ausstattung, einen durchdachten Grundriss sowie ein stilvolles Wohnkonzept, das Komfort, Funktionalität und Wohnqualität harmonisch miteinander verbindet. Bereits beim Betreten entsteht ein einladendes und behagliches Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten. Sie verbindet ansprechendes Design mit hoher Funktionalität und bietet optimale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen, Genießen und gesellige Stunden.

Der großzügig geschnittene Wohnbereich mit direktem Zugang zur Loggia sorgt für ein helles und freundliches Wohnambiente. Durch die rückwärtige Ausrichtung lässt sich hier die besondere Ruhe der Wohnung hervorragend genießen; sei es beim Frühstück an der frischen Luft, bei einer entspannten Auszeit am Nachmittag oder bei einem gemütlichen Abend im Freien.

Auch das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und bietet damit einen weiteren ruhigen Rückzugsort. Die angenehme Ausrichtung unterstreicht den privaten und erholsamen Charakter der Wohnung.

Das geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer bodengleichen Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für entspannte Wohlfühlmomente. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche. Beide Bäder überzeugen durch ihre moderne Ausstattung und zeitlose Gestaltung.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung. Sie gewährleistet eine gleichmäßige Wärmeverteilung und unterstützt das moderne Wohngefühl ohne sichtbare Heizkörper.

Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz zum Preis von 25.000 € ergänzt das Angebot komfortabel.

Insgesamt verbindet diese Wohnung eine außergewöhnlich ruhige und geschützte

Lage mit hochwertiger Ausstattung, modernem Wohnkomfort und einem großzügigen Raumgefühl. Sie ist ideal für alle, die stilvolles Wohnen mit Ruhe, Privatsphäre und hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Ausstattung und Details

- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Die Wohnung zeichnet sich durch ihre ruhige Lage fernab der Straße aus.
- Gehobene Einbauküche mit Geräten
- Für mehr Licht im Wohnbereich: zusätzliches, elektrisch steuerbares großes Dachfenster
- Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste WC mit Dusche
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- App gesteuerte Fußbodenheizung (Smarthome-System von Digitalstrom)
- Alle Zimmer verfügen über eine Netzwerkbuchse
- Tiefgaragenstellplatz (Nr. 24) zzgl. 25.000€
- Abschließbares Kellerabteil (Nr. 11)
- Seniorengerecht durch Personenaufzug bis zur Wohnungstür
- Viel Platz auf dem Grundstück für Fahrräder und Spielmöglichkeiten
- Hausmeister wohnt im Haus
- Waschmaschine, Trockner und Parabolantenne im Verkaufspreis inkludiert

Objektnummer: 26094030 - 81827 München – Trudering

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Münchner Osten im Stadtteil Trudering, der seit Jahren zu den gefragtesten Wohngegenden der Stadt zählt. Trudering ist bekannt für seinen charmanten, gewachsenen Gartenstadtcharakter: viel Grün, ruhige Wohnstraßen, eine angenehme Nachbarschaft und gleichzeitig alles, was man im Alltag braucht, in guter Reichweite. Eingebettet zwischen den angrenzenden Stadtteilen Berg am Laim und Perlach sowie der Nachbargemeinde Haar verbindet die Lage eine hohe Wohnqualität mit urbaner Nähe - ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch schnell in München sein möchten.

Etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Zentrum entfernt, punktet der Stadtteil mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die S-Bahn-Linien S4 und S6 sowie die U-Bahn-Linie U2 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Regionen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Messe München, die bequem und in kurzer Zeit erreichbar ist. Zudem besteht ein schneller Zugang zur A99.

Der Flughafen München ist rund 30 Minuten entfernt, was die Adresse auch für beruflich eingespannte Käufer interessant macht. Gleichzeitig bleibt das Wohnumfeld angenehm bodenständig und geprägt von einer ruhigen, grünen Atmosphäre, die Trudering so beliebt macht.

Neben der Mobilität überzeugt die Lage mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Restaurants und Cafés sind ebenfalls in der Nähe angesiedelt und teilweise bequem zu Fuß erreichbar, was die hohe Lebensqualität zusätzlich unterstreicht. 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.

Objektnummer: 26094030 - 81827 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: 26094030 - 81827 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