München – Trudering

# Wohnen auf zwei Ebenen – Exklusive Maisonette mit traumhafter Dachterrasse in München-Trudering

*Objektnummer: 26094031*




KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123.8 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26094031 - 81829 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: 26094031 - 81829 München – Trudering

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26094031 |
| Wohnfläche | ca. 123.8 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2000 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 795.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 26094031 - 81829 München – Trudering

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer | Endenergie-verbrauch | 99.2 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 26.06.2028 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2000 |

Objektnummer: 26094031 - 81829 München – Trudering

# Die Immobilie





Objektnummer: 26094031 - 81829 München – Trudering

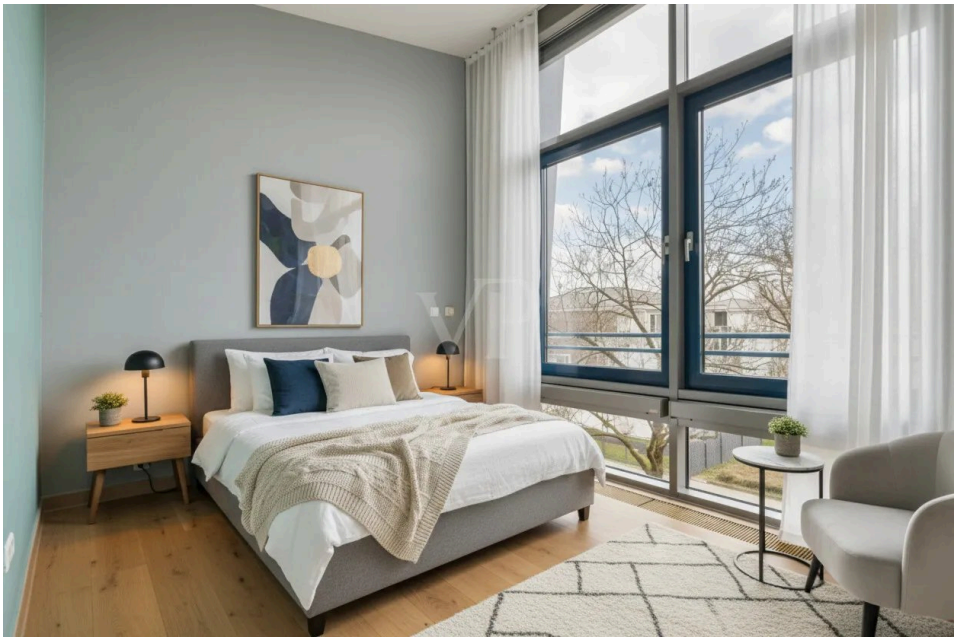
# Die Immobilie





Objektnummer: 26094031 - 81829 München – Trudering

# Die Immobilie





Objektnummer: 26094031 - 81829 München – Trudering

# Die Immobilie





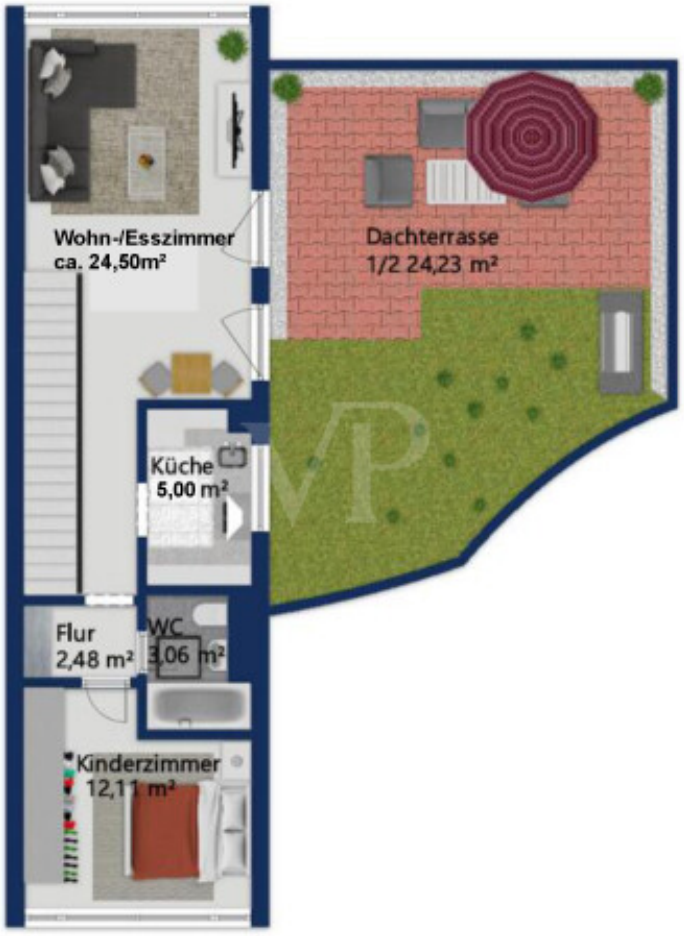
Objektnummer: 26094031 - 81829 München – Trudering

# Die Immobilie



Objektnummer: 26094031 - 81829 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: 26094031 - 81829 München – Trudering

# Ein erster Eindruck

Diese exklusive Maisonettewohnung vereint modernes Wohnen auf zwei Ebenen mit einem großzügigen Raumgefühl und einer hochwertigen Ausstattung. Das durchdachte Wohnkonzept schafft eine harmonische Verbindung aus Offenheit, Komfort und Behaglichkeit und verleiht der Immobilie ihren besonderen Charakter.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume, während die hohen Decken für ein luftiges, einladendes Wohnambiente sorgen. Die Aufteilung auf zwei Ebenen ermöglicht eine angenehme Trennung der Wohnbereiche und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das absolute Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die den Wohnraum auf besondere Weise ins Freie erweitert. Ob entspanntes Frühstück in der Sonne, erholsame Stunden unter freiem Himmel oder gesellige Abende mit Freunden – hier entsteht ein privater Rückzugsort mit außergewöhnlicher Aufenthaltsqualität.

Auch die Ausstattung überzeugt: Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Elektrische Rollläden ermöglichen eine bequeme Regulierung von Licht und Privatsphäre, während die integrierte Lüftungsanlage ein angenehmes Raumklima unterstützt.

Die vollständig ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und bietet Funktionalität für den Alltag.

Zusätzlichen Komfort bieten zwei Badezimmer auf unterschiedlichen Ebenen. Im ersten Obergeschoss befindet sich ein Duschbad, während das Badezimmer auf der oberen Wohnebene mit einer Badewanne ausgestattet ist. Diese Aufteilung sorgt für Flexibilität und Privatsphäre.

Zusätzlich kann ein Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus für zusätzlich 25.000 € erworben werden.

Die Kombination aus offenem Maisonettecharakter, hohen Decken, moderner Ausstattung und großzügiger Dachterrasse macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für alle, die stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Wohnangebot. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26094031 - 81829 München – Trudering

# Ausstattung und Details

- Maisonettewohnung
- Großzügige Dachterrasse
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- voll ausgestattete Einbauküche
- Bad mit Dusche im 1.OG
- Bad mit Badewanne im 2.OG
- Tiefgaragenstellplatz (Nr. 358) Kauf 25.000 €
- abschließbares Kellerabteil (Nr.71)

Objektnummer: 26094031 - 81829 München – Trudering

# Alles zum Standort

München-Trudering verbindet auf angenehme Weise die Vorzüge einer gewachsenen Wohngegend mit der Nähe zur Münchener Innenstadt. Der Stadtteil im Münchener Osten ist geprägt von einer ruhigen, überwiegend wohnwirtschaftlichen Struktur, viel Grün und einer sehr guten Infrastruktur. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige und alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf ein entspanntes Umfeld zu verzichten.

Im direkten und näheren Umfeld stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Die kurzen Wege sorgen für einen komfortablen Alltag und machen die Wohnlage besonders praktisch.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über den Bahnhof Trudering bestehen Verbindungen mit der S-Bahn sowie mit der U-Bahnlinie U2. Dadurch lassen sich die Innenstadt und viele weitere Münchener Stadtteile schnell und unkompliziert erreichen. Verschiedene Busverbindungen ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot und sorgen für zusätzliche Flexibilität.

Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls gute Voraussetzungen. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie die nahegelegenen Autobahnverbindungen sind sowohl das Münchener Stadtgebiet als auch Ziele im Umland bequem erreichbar. Auch der Flughafen München ist mit dem Pkw gut angebunden.

Neben der guten Infrastruktur zeichnet sich Trudering insbesondere durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der Truderinger Wald bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit im Freien zu verbringen. Gleichzeitig ermöglicht die Lage eine gute Erreichbarkeit der Seenlandschaft im Münchener Umland sowie der bayerischen Alpen.

Damit bietet München-Trudering eine attraktive Kombination aus urbaner Nähe, guter Mobilität, gewachsener Nachbarschaft und naturnahem Wohnen – eine Lage mit hoher Lebensqualität und vielseitigen Möglichkeiten für den Alltag und die Freizeit.

Objektnummer: 26094031 - 81829 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: 26094031 - 81829 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