München – Trudering

Bezugsfreie, sonnendurchflutete Dachgeschosswohnung mit Balkon in gepflegtem 6-Parteien-Haus

Objektnummer: 26118048_2



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26118048_2 - 81825 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: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Auf einen Blick

Objektnummer	26118048_2
Wohnfläche	ca. 56 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Die Immobilie

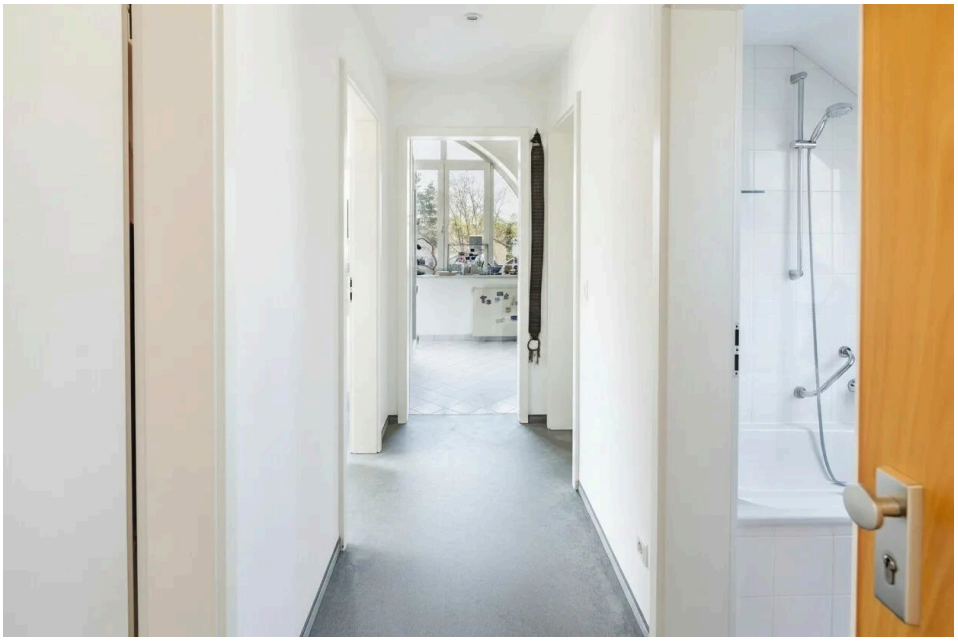




Objektnummer: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Die Immobilie





Objektnummer: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Die Immobilie



Objektnummer: 26118048_2 - 81825 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: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung besticht durch eine gelungene Verbindung aus durchdachter Raumaufteilung, gehobener Ausstattungsqualität und ansprechenden Komfortmerkmalen. Auf rund 56 m² Wohnfläche verteilen sich zwei gut proportionierte Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein heller Wohn- und Essbereich sowie ein Badezimmer. Die Wohnung befindet sich in einem 1995 fertiggestellten Gebäude und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand.

Beim Betreten empfängt Sie ein freundlich gestalteter Flur, der einen harmonischen Zugang zu sämtlichen Wohnbereichen bietet. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit großen Fensterflächen und einer lichtdurchfluteten Atmosphäre. Die charakteristischen Dachschrägen verleihen dem Raum ein besonderes Ambiente, das modernen Wohnkomfort mit wohnlicher Gemütlichkeit vereint. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der einen angenehmen Ausblick ins Grüne sowie auf die umliegende Nachbarschaft bietet.

Die Einbauküche verfügt über ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Dank der offenen Gestaltung und der großen Fenster wirkt der Bereich jederzeit hell und einladend. Die funktionale Ausstattung bietet ideale Voraussetzungen für alle, die gerne kochen.

Im Schlafzimmer sorgen maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner für großzügigen Stauraum und ein durchdachtes Ordnungskonzept. Ein großes Fenster sowie der helle Bodenbelag schaffen eine angenehme Lichtstimmung und unterstreichen das behagliche Wohngefühl.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne inklusive Duschmöglichkeit ausgestattet. Ein großes Dachflächenfenster sorgt für Tageslicht und eine gute Belüftung. Die Auswahl der Fliesen sowie die Gestaltung des Raumes fügen sich stimmig in das gepflegte Gesamtbild der Wohnung ein.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen eine effiziente Zentralheizung, hochwertige Einbauschränke im Schlafzimmer sowie eine praktisch eingerichtete Einbauküche. Ein separater Kellerraum und ein eigener Waschbereich im gemeinschaftlichen Waschkeller stehen ebenfalls zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Duplexgarage, die zusätzlichen Komfort bietet.

Der Essbereich wird durch ein großes Rundbogenfenster besonders hervorgehoben,

das für viel Tageslicht sorgt und einen schönen Blick ins Grüne sowie auf die Nachbarschaft eröffnet. Die moderne Architektur des Gebäudes fügt sich harmonisch in die ruhige Wohnlage ein. Gepflegte Außenanlagen und eine ansprechende Hausfassade vermitteln bereits beim Betreten des Grundstücks einen positiven ersten Eindruck.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen oder Paare, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und zusätzlichen Stauraum legen. Der sehr gute Zustand der Immobilie sowie praktische Details wie der Kellerraum und die Duplexgarage gewährleisten ein hohes Maß an Wohnkomfort und Lebensqualität.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Dachgeschosswohnung überzeugen können.

Objektnummer: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Ausstattung und Details

- Duplexgarage
- Waschkeller
- Einbauschränke vom Schreiner im Schlafzimmer
- Einbauküche
- separater Kellerraum

Objektnummer: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Alles zum Standort

München - Trudering zählt zu den dynamischsten und wirtschaftlich stärksten Metropolen Europas und überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur sowie einer herausragenden Lebensqualität.

Die Lage profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In nur etwa vier bis fünf Minuten erreichen Sie die Bushaltestellen Simplonstraße, Bergerwaldstraße und Mönchbergstraße, während die U-Bahn- und S-Bahn-Station Quiddestraße in circa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese hervorragende Verkehrsanbindung garantiert eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der wichtigsten Wirtschaftszentren und Freizeitangebote der Stadt. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe, die eine flexible Mobilität mit dem Auto ermöglichen.

Das Umfeld besticht durch eine ausgewogene Mischung aus vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten, die den Standort nachhaltig attraktiv machen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Lebensmittelmärkte, welche gut zu Fuß erreichbar sind zur Verfügung, was eine unkomplizierte Versorgung gewährleistet.

Die medizinische Infrastruktur ist mit Fachärzten, Zahnärzten, Apotheken sowie renommierten Kliniken wie der München Klinik Neuperlach und der Helios Klinik München Perlach in einem Umkreis hervorragend aufgestellt und sichert eine umfassende Gesundheitsversorgung.

Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot in unmittelbarer Nähe, das zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt.

Objektnummer: 26118048_2 - 81825 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: 26118048_2 - 81825 München – Trudering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning
Tel.: +49 89 - 41 11 927 0
E-Mail: ismaning@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com