München – Trudering

Ein Stück Garten in der Stadt: Zwei-Zimmer-Wohnung in München-Trudering

Objektnummer: 26289019



KAUFPREIS: 497.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26289019 - 81825 München – Trudering

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

Objektnummer: 26289019 - 81825 München – Trudering

Auf einen Blick

Objektnummer	26289019
Wohnfläche	ca. 74 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Garage, 18000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	497.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26289019 - 81825 München – Trudering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	129 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.09.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26289019 - 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: 26289019 - 81825 München – Trudering

Ein erster Eindruck

Wohnen in München und ein Garten direkt vor der Tür: Diese Zwei-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Trudering verbindet beides mit einem offenen Raumkonzept. Auf ca. 74 m² ausgewiesener Wohnfläche einschließlich anteiliger Terrassenfläche entsteht ein Zuhause, dessen Charakter vom Zusammenspiel der Innenräume mit Terrasse und Garten geprägt wird.

Über den Eingangsbereich erschließt sich der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich. Das rund 21 m² große Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die seitlich anschließende Küche bleibt durch den versetzten Grundriss als eigener Bereich erkennbar und ist zugleich in das Wohngeschehen eingebunden. So entsteht eine offene Verbindung, ohne dass beim Betreten der Wohnung alles auf einen Blick sichtbar wird.

Von der Küche aus öffnet sich die Wohnung zur rund 30 m² großen Terrasse. Ihre Größe erlaubt es, einen Essplatz und einen Bereich zum Entspannen im Freien miteinander zu verbinden. Der angrenzende Garten wird durch eingewachsene Bepflanzung eingerahmt und bietet Möglichkeiten, eigene Ideen umzusetzen. Ein Gartenhaus ergänzt den Außenbereich und bietet praktischen Platz für Gartengeräte und Zubehör. Gerade diese Verbindung aus großzügiger Terrasse und nutzbarem Garten macht einen wesentlichen Teil der Wohnqualität aus.

Das rund 15 m² große Schlafzimmer liegt am Ende der Raumfolge und bildet einen privaten Rückzugsbereich. Ein direkter Zugang zum Garten ergänzt den Raum.

Angenehm großzügig fällt für eine Zwei-Zimmer-Wohnung auch das Badezimmer mit rund 6 m² aus. Es ist vom Flur aus zugänglich und ergänzt die offen angelegten Wohnräume um einen klar abgegrenzten Bereich.

Ein zugehöriger Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz vervollständigen das Angebot. Der Stellplatz wird für zusätzlich 18.000 € angeboten. Zusammen mit dem Wohnungskaufpreis von 497.000 € ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von 515.000 €. Die Wohnung ist seit 2020 vermietet und wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft.

Das Besondere dieser Wohnung liegt in der selbstverständlichen Nähe zum Außenbereich: Zwei direkte Zugänge, eine weitläufige Terrasse und ein Garten mit Gartenhaus schaffen Möglichkeiten, die bei einer Zwei-Zimmer-Wohnung über das übliche Raumangebot hinausgehen.

Objektnummer: 26289019 - 81825 München – Trudering

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Trudering, der sich durch seine gewachsenen Wohnquartiere und eine gut ausgebaute Infrastruktur auszeichnet. Die Umgebung bietet mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten eine vielseitige Nahversorgung.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und eine Apotheke, befinden sich in fußläufiger Umgebung. Der Truderinger Ortskern wurde in den vergangenen Jahren umfassend aufgewertet und präsentiert sich heute mit neu gestalteten öffentlichen Bereichen und einer verbesserten Aufenthaltsqualität.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Die nahegelegene Bushaltestelle Schmuckerweg wird unter anderem von den Linien 139, 185, 192 und 194 bedient. Über den Bahnhof Trudering besteht Anschluss an die U-Bahn-Linie U2 sowie die S-Bahn-Linien S4 und S6. Damit sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch weitere Stadtteile und das Umland erreichbar.

Neben der guten Infrastruktur bietet Trudering vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Das Kulturzentrum Trudering bereichert das Stadtteilleben mit Konzerten, Ausstellungen und unterschiedlichen Veranstaltungen. Für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen bieten sich darüber hinaus der Truderinger Wald und der Riemer Park im Münchner Osten an.

Die Lage verbindet somit die Vorzüge eines gewachsenen Münchner Wohnviertels mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und guten Verbindungen innerhalb der Stadt.

Objektnummer: 26289019 - 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: 26289019 - 81825 München – Trudering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen
Tel.: +49 8171 - 90 81 701
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com