

München – Trudering

# Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und zeitloser Eleganz

Número de propiedad: 25094020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157,85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 185 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25094020                            |
| Superficie habitable | ca. 157,85 m <sup>2</sup>           |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                 |
| Habitaciones         | 6                                   |
| Dormitorios          | 4                                   |
| Baños                | 3                                   |
| Año de construcción  | 2015                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Garaje |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.390.000 EUR                                                                 |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                            |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                    |
| Método de construcción | Sólido                                                                        |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Geotermia                      |
| Certificado energético válido hasta | 17.06.2035                     |
| Fuente de energía                   | Geotérmico                     |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 17.91 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2015                   |

Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



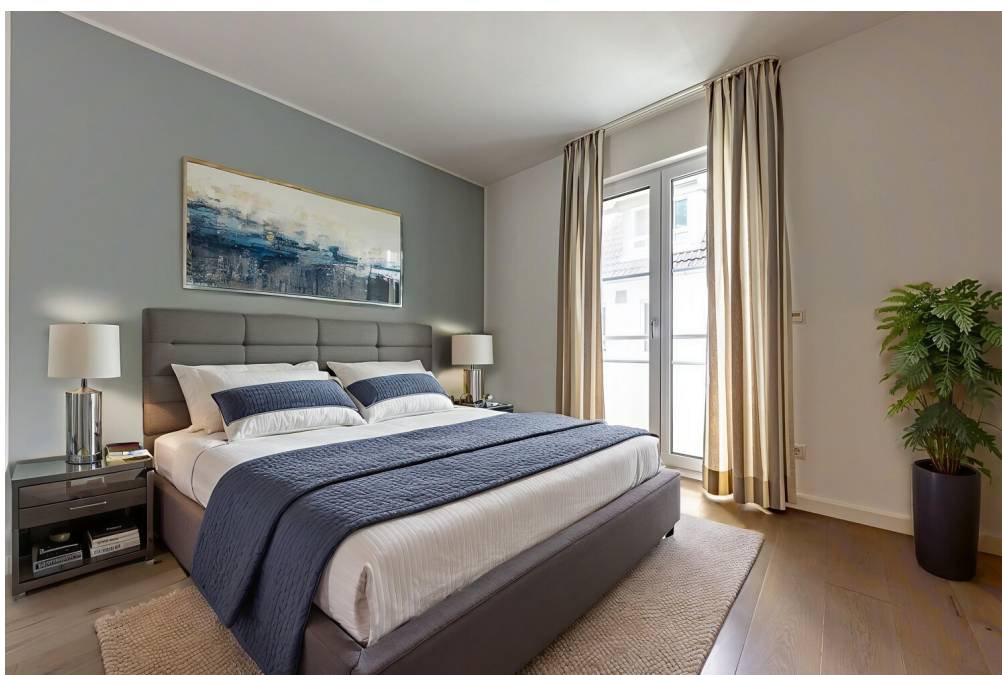
Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## La propiedad



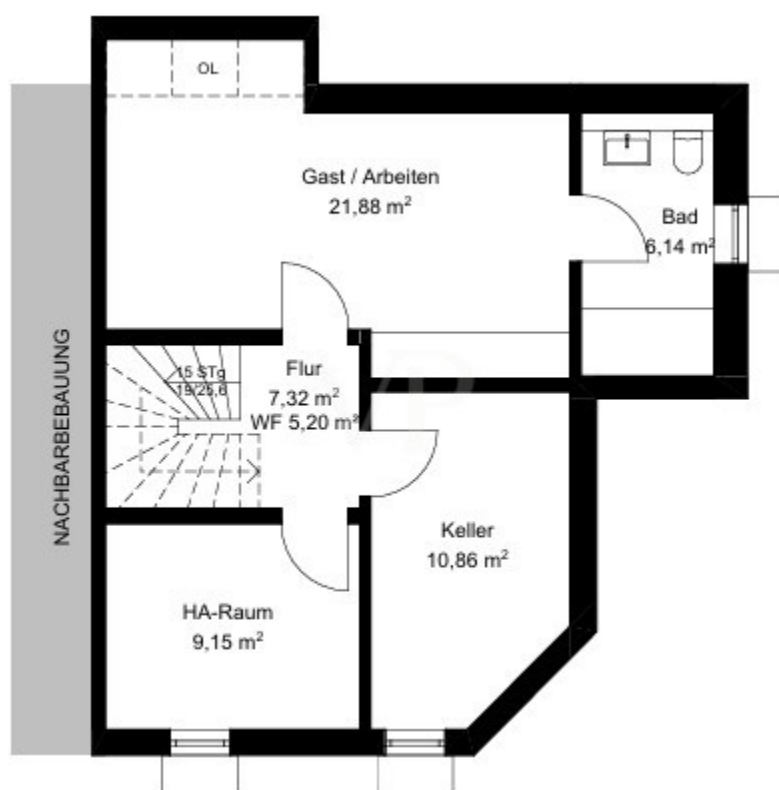
Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## Una primera impresión

Willkommen in dieser hochwertigen Doppelhaushälfte, die mit einem klar durchdachten Grundriss, erstklassiger Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen begeistert.

Bereits beim Eintreten spüren Sie die besondere Wohlfühlatmosphäre dieses Hauses. Die großzügige Diele mit stilvoll gestalteter Garderobe empfängt Sie herzlich und führt Sie direkt in den Mittelpunkt des Geschehens – den offenen Wohnbereich. Hier fügt sich die elegante Designküche harmonisch ein: ausgestattet mit hochwertigen Geräten, edlen Fronten und großzügigen Arbeitsflächen, ideal für alle, die das Kochen als Genussmoment erleben.

Ein architektonisches Highlight ist die formschöne Glasschiebetür, die das Treppenhaus elegant abtrennt. Sie verleiht dem Raum Offenheit und Helligkeit, während sie zugleich für angenehme Ruhe sorgt, wodurch Design und Funktionalität auf gelungene Weise miteinander verschmelzen.

Zwei sonnige Terrassen in Süd- und Südwestausrichtung erweitern den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspanntes Lesen am Nachmittag oder ein Glas Wein in den Abendstunden, hier lässt sich jede Tageszeit unter freiem Himmel genießen.

Im Obergeschoss setzt sich die großzügige Raumgestaltung fort. Zwei helle, vielseitig nutzbare Zimmer eignen sich ideal für Kinder, Gäste oder ein komfortables Homeoffice. Ein separates Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken sorgt für Ordnung und Komfort. Zudem bietet eines der Zimmer Zugang zu einem Westbalkon. Das edle Familienbad überzeugt mit bodengleicher Dusche, stilvoller Badewanne, Doppelwaschbecken mit Unterschrank und hochwertigen Armaturen.

Das ausgebaute Dachgeschoss beeindruckt als lichtdurchflutetes Studio. Zwei Gauben schaffen Weite, maßgefertigte Schranksysteme fügen sich dezent ein und bieten reichlich Stauraum. Ein modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Dusche und eleganten Badmöbeln komplettiert dieses Geschoss.

Auch im Untergeschoss entfaltet sich die Vielseitigkeit des Hauses. Ein großzügiges Zimmer mit angrenzendem Bad eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, vom Gästebereich über Fitness bis hin zum Heimkino. Ein Heiz- und Waschraum sowie ein separater Abstellraum bieten zusätzlichen praktischen Stauraum.

Garage und Carport sorgen für komfortables Parken und Platz für Fahrräder oder Gartengeräte.

Diese Immobilie verbindet exklusive Ausstattung, durchdachte Architektur und einladende Wohnatmosphäre – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Doppelhaushälfte bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## Detalles de los servicios

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung
- Teilweise möbliert
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauschränken (incl. E-Piano)
- Zugang zur überdachten Süd- und Süd-West-Terrasse
- Treppe zu UG und OG mit Glas-Schiebetür abtrennbar
- Deckenspots in Bädern und im Studio Dachgeschoss
- Holztreppen mit Edelstahl-/Glasgeländer
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Waschbeckenunterschränke, Handtuchrockner
- Vorhänge oder Plissées an Fenstern und Fenstertüren
- Hochwertige Schreiner-Einbauschränke in Diele, Studio und Schrankzimmer
- Teilweise franz. Balkone im OG für maximale Helligkeit

Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Trudering, bekannt für seinen charmanten Gartenstadtcharakter, zählt zu den beliebtesten Wohngegenden im Münchner Osten. Eingebettet zwischen den angrenzenden Bezirken Berg am Laim, Perlach und der Nachbargemeinde Haar, bietet Trudering mit seinen rund 63.000 Einwohnern eine ideale Mischung aus Urbanität und Naturverbundenheit. Etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Zentrum entfernt, punktet der Stadtteil mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linie S4 und S6 und die U-Bahn-Linie U2 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Regionen. Bequemer Zugang zur Messe München und zur A99, während der Münchner Flughafen in ca. 30 Autominuten erreichbar ist.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft, die durch Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser und exklusive Wohnanlagen geprägt ist. Großzügige Grünflächen und gepflegte Gärten verleihen der Umgebung ein ansprechendes, einladendes Flair.

Die gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes "Moosfeld" mit seinen zahlreichen Arbeitsplätzen sowie das umfassende Angebot an Schulen und Kindergärten machen Trudering besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Entlang der nahegelegenen Wasserburger Landstraße finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen: Von Bäckereien und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Boutiquen, Apotheken und Banken ist alles fußläufig erreichbar. Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein und sorgen für eine lebendige Infrastruktur.

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.

Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 17.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 25094020 - 81827 München – Trudering

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München

Tel.: +49 89 - 904 75 52 0

E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)