

München

# Luxuriöse 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in München-Trudering

Objektnummer: 24094029



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

KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24094029 - 81825 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Auf einen Blick

|              |  |
|--------------|--|
| Objektnummer | 24094029                               |
| Wohnfläche   | ca. 73,35 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1985                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Kaufpreis                     | 535.000 EUR   |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung  |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2015  |
| Bauweise                      | Massiv  |
| Nutzfläche                    | ca. 12 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                   | Terrasse, Kamin,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                   |

Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                        |                             |
|----------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen   | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch    | 129.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.03.2028     | Energieeffizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Gas            |                        |                             |

Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Die Immobilie



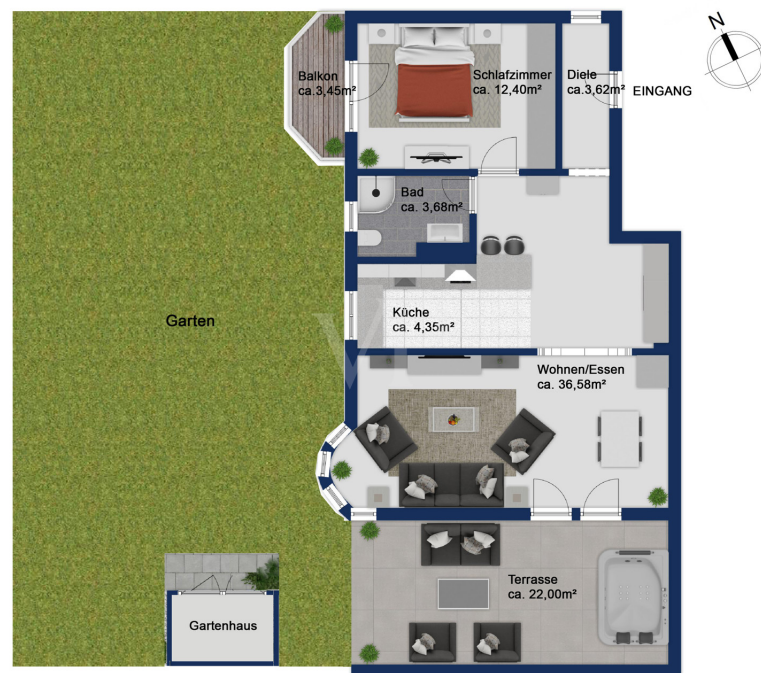
Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## 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: 24094029 - 81825 München

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem exklusiven Wohlfühlzu Hause! Diese traumhafte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet ein unvergleichliches Wohnerlebnis und eignet sich ideal für alle, die stilvolles Wohnen und Natur gleichermaßen schätzen. Echtholzparkett aus edler Eiche in einem wunderschönen Naturton verleiht dem gesamten Wohnambiente einen Hauch von Luxus. Der stilvolle Kamin im Wohn-Esszimmer sorgt für Gemütlichkeit und macht kalte Winterabende zu einem besonderen Erlebnis. Die großzügige überdachte Terrasse mit Whirlpool ist ein Traum! Hier können Sie unvergessliche Momente unter freiem Himmel erleben. Entspannen Sie sich in Ihrem eigenen kleinen Wellnessbereich und genießen Sie die Abende in vollen Zügen! Ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten, die Ihnen das Kochen erleichtern, lässt die brandneue Küche keine Wünsche offen und bietet den idealen Raum für Ihre kulinarischen Meisterwerke. Das Badezimmer mit seiner erstklassigen Wellness-Erlebnisdusche ist der perfekte Ort, um sich täglich eine Auszeit zu gönnen und sich so richtig zu verwöhnen – ein echtes Highlight für alle Sinne! Zusätzlich können Sie den wunderschönen Gemeinschaftsgarten mit Gartenhaus nutzen, ideal für gesellige Treffen mit Freunden und Nachbarn. Ein Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Tor sowie ein Kellerabteil runden dieses besondere Angebot ab. Zögern Sie nicht, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Ausstattung und Details

- Erdgeschosswohnung mit großem Garten
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012
- überdachte Terrasse (ca. 22m<sup>2</sup>)
- Starkstromanschluss auf der Terrasse
- Echtholzparkett "Eiche Natur" in der ganzen Wohnung
- Stilvoller Kamin im Wohn-Esszimmer
- Neue Küche aus dem Jahr 2023 mit hochwertigen Elektrogeräten
- Bad im Jahr 2015 erneuert, Wellness-Erlebnisdusche
- Fassade im Jahr 2014 saniert
- Elektroinstallation neu im Jahr 2017
- Dach geprüft im Jahr 2023
- Schöner Gemeinschaftsgarten mit Gartenhaus
- Tiefgarage mit elektrischem Tor
- Kellerabteil
- Gemeinschaftswaschmaschine (50 Cent/Ladung)

Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Trudering, mit ausgeprägtem Gartenstadtcharakter, zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Münchens. Im Osten der Stadt gelegen, grenzt er an die Bezirke Berg am Laim, Perlach und die Gemeinde Haar und beherbergt rund 63.000 Einwohner. Trudering liegt etwa 8 bis 10 Kilometer östlich des Münchner Stadtzentrums. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S4 sowie die U-Bahn-Linie U2 sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und in umliegende Gebiete. Zudem verläuft der Mittlere Ring in der Nähe, der eine direkte Anbindung an die Autobahnen A94 und A99 ermöglicht. Der Münchner Flughafen ist mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, die geprägt ist von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleinen, exklusiven Wohnanlagen. Großzügige Gärten und viele Grünflächen verleihen der Umgebung einen besonderen Reiz. Die Nähe zu bedeutenden Münchner Unternehmen, etwa im Gewerbegebiet Moosfeld, und das breite Bildungsangebot in der Umgebung machen diesen Stadtteil für Bewohner aller Altersgruppen besonders attraktiv. Entlang der nahegelegenen Wasserburger Landstraße finden Sie eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: von Bäckern und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Apotheken. Darüber hinaus gibt es Arztpraxen, Cafés, Boutiquen, Discounter und Banken – alles in nächster Nähe. Für Naturliebhaber bietet der Truderinger Wald idyllische Spazierwege, die sich perfekt für Fahrradtouren, Jogging oder entspannte Spaziergänge eignen. In Trudering vereint sich das Beste aus städtischem und dörflichem Leben. Eine lebendige Vereinslandschaft mit Sportvereinen, traditionellen Trachten- und Musikvereinen sorgen für eine enge Gemeinschaft. Zwei Einkaufszentren und der Riemer See erweitern das vielfältige Freizeitangebot. Nicht zu vergessen ist die Nähe zum Voralpenland, wo gemütliche Biergärten auf Ihren Besuch warten – ein weiterer Pluspunkt für die Lebensqualität hier.

Objektnummer: 24094029 - 81825 München

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24094029 - 81825 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 München - Ost  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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