

München

# Exklusives Wohnen in Trudering: Traum-4-Zimmer-Wohnung mit Luxus-Ausstattung und Wohlfühlambiente

CODE DU BIEN: 25094003



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

PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25094003
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2007
Place de stationnement	1 x Garage, 28000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.195.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2025	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## Une première impression

In München-Trudering erwartet Sie eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird und ein modernes Lebensgefühl mit durchdachten Details verbindet. Diese elegante Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und eine perfekt durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die Ihnen einen einladenden ersten Eindruck vermittelt und ausreichend Stauraum bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das große und lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer. Hier schaffen die großen Fensterfronten und der direkte Zugang zu einem geräumigen Balkon ein luftiges und offenes Ambiente – perfekt, um gemütliche Stunden mit der Familie zu verbringen oder Gäste stilvoll zu empfangen. Die Markeneinbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und lässt mit modernster Ausstattung keine Wünsche offen. Ob schnelle Gerichte oder aufwendige Menüs – hier kochen Sie in einer Umgebung, die funktional und stilvoll zugleich ist. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem eigenen Bad en Suite, das durch hochwertige Materialien und zeitlose Eleganz besticht. Ein weiteres Highlight ist das praktische Schrankbett im Gästezimmer, das tagsüber für zusätzlichen Platz sorgt und nachts höchsten Komfort bietet. Das angrenzende Schlafzimmer mit Büro ist ebenfalls optimal gestaltet und punktet mit einem eigenen Balkon, der zusätzlichen Freiraum für Entspannung bietet. Es steht ein Masterbad zur Verfügung, das mit moderner Ausstattung und viel Platz begeistert. Überall in der Wohnung verleihen französische Balkone den Räumen nicht nur eine elegante Note, sondern sorgen auch für ein Maximum an Tageslicht und ein Gefühl von Freiheit. Zusätzlichen Komfort bietet der eigene Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein sehr gut erreichbarer Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen lästiges Parkplatzsuchen erspart. Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort zum Wohlfühlen – eine Oase der Ruhe und Eleganz im begehrten Münchner Stadtteil Trudering. Erleben Sie urbanes Wohnen in perfekter Harmonie mit exklusiven Annehmlichkeiten und einem Hauch von Luxus – willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## Détails des commodités

- Modernes Mehrfamilienhaus
- Nur 7-Parteien
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Nord-West- Balkon (Schlafzimmer/Büro)
- Großer Süd-Ost-Balkon mit Balkonschrank (Wohnzimmer)
- Große Fensterelemente mit innenliegenden Sprossen und franz. Balkonen
- Manuelle und Elektrische Rollläden
- Plissees an den Fenstern im Masterbad
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten des Schweizer Herstellers V-Zug
- Küchenplatte und Rückwand aus Marmor
- Bad en Suite mit Dusche und hochwertigen italienischen Möbeln
- Maßgeschneiderter Schrank mit ausklappbarem Bett im Gästezimmer
- Masterbad mit Dusche, Badewanne und hochwertigen italienischen Möbeln
- Lichtschalter/Steckdosen vor 2 Jahren erneuert, Busch-Jäger Edelstahl
- Fahrradkeller
- Abschließbarer Kellerraum
- TG-Stellplatz zum Preis von 28.000€

CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Trudering, bekannt für seinen charmanten Gartenstadtcharakter, zählt zu den beliebtesten Wohngebieten 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.

CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C.



CODE DU BIEN: 25094003 - 81827 München

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 Munich - Est  
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)