

München

# Luxuriöse 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in München-Trudering

Número da propriedade: 24094029



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

PREÇO DE COMPRA: 535.000 EUR • ÁREA: ca. 73,35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## Numa vista geral

Número da propriedade	24094029	Preço de compra	535.000 EUR
Área	ca. 73,35 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1985	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	129.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.03.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## O imóvel



Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## O imóvel



Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## O imóvel



Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## O imóvel





Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## O imóvel



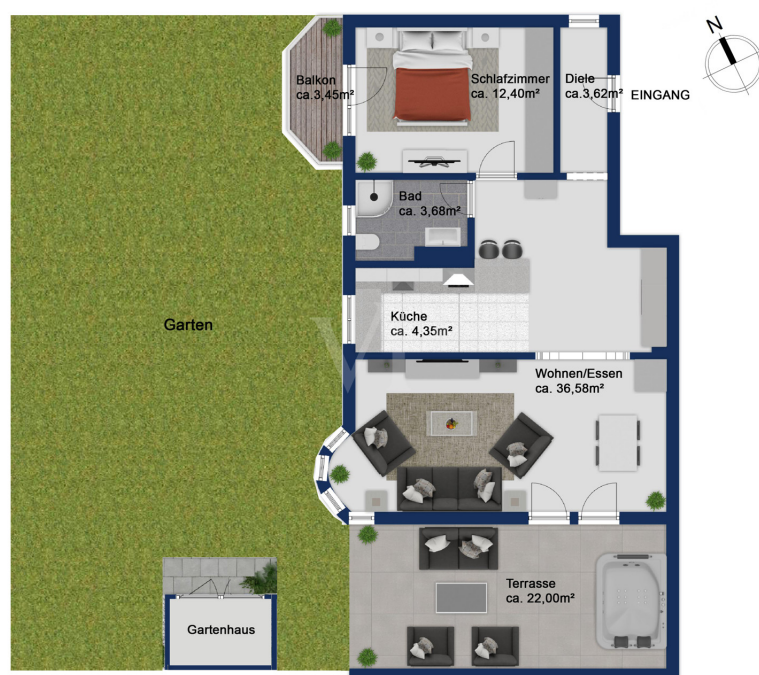
Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## O imóvel



Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## Detalhes do equipamento

- Erdgeschosswohnung mit großem Garten
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012
- überdachte Terrasse (ca. 22m²)
- 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)

Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24094029 - 81825 München

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 Munique - Leste  
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)