



81735 München

Elegantes Einfamilienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage in Trudering



1.280.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

340 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Christopher Kessler

Tel.: 089 749830-20

c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	340 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.280.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	09.05.2025
gültig bis	09.05.2035
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	84.16



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2017
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Marmor	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Elegantes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Gartenidylle und hochwertiger Ausstattung in München - Trudering.

Dieses stilvolle Einfamilienhaus vereint zeitlosen Wohnkomfort mit gehobener Ausstattung und bietet auf rund 150 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien mit hohen Ansprüchen. Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch einen hellen, vielseitig nutzbaren Hobbyraum und einem großzügigen Wintergarten.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre hochwertige Innenausstattung. Edle Parkettböden und stilvolle Marmorbeläge schaffen ein elegantes Wohnambiente und verleihen den Räumen eine besondere Wertigkeit. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer + ein Hobbyraum zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für die gesamte Familie.

Zwei moderne Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag. Die Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein, während der lichtdurchflutete Wintergarten eine harmonische Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten schafft.

Es wurden fast alle Bereiche des Hauses modernisiert und technisch aufgewertet. Die Wärmeversorgung erfolgt komfortabel und nachhaltig über Fernwärme; die Übergabestation wurde im Jahr 2018 erneuert.

Das gepflegte Grundstück mit einer Fläche von ca. 340 m² bietet einen liebevoll angelegten Garten, der als grüne Oase mitten in der Stadt zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine moderne Alarmanlage sorgt zusätzlich für ein hohes Maß an Sicherheit.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, einen zusätzlichen Außenstellplatz, einen geräumigen Keller sowie einen praktischen Abstellraum mit viel Stauraum. Ferner ist ein klimatisierter "Weinkeller" vorhanden.

Eine seltene Gelegenheit, ein hochwertiges Familiendomizil in einer der begehrtesten Wohnlagen Deutschlands zu erwerben.

Lage

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Wohnanlagen sowie zahlreichen Grünflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien einladen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem ausgezeichneten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und U-Bahn-Stationen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Stadt. Besonders attraktiv ist die Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten. Der nahegelegene Ostpark, sowie weitere Grün- und Freizeitflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Darüber hinaus sind die Münchner Innenstadt, kulturelle Einrichtungen, Restaurants und Cafés schnell erreichbar.

Die Lage vereint urbanen Komfort, ausgezeichnete Verkehrsanbindungen und ein hohes Maß an Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige und alle, die die Vorzüge des Wohnens in München schätzen.

Sonstige Angaben

2003: Modernisierung und Erneuerung der Hauselektrik; Einbau Badezimmer Kellergeschoss;

2003/2023: Einbau / Erneuerung Wasseraufbereitungsanlage zur Entkalkung;

2004: Erneuerung des Garagentores;

2005: Vollholzparkett Guatambú 20 mm Wohnzimmer;

2006: Erneuerung der Terrasse mit Quarzitsandsteinplatten; Errichtung des Wintergartens,



Fundament, Einbau Oberlichte, Glasfaltwand von Solarlux, Dämmung der Terrasse, Be- und Entlüftung mit Wärmetauscher und Steuerung über Luftfeuchtemessung;
2008: Erneuerung des Daches: Dachhaut, Dämmung und Hinterlüftung; Erneuerung der Attika in Titanzink passiviert, rost- und wartungsfrei;
2013: Errichtung eines Fundaments und Aufstellen eines Müllhäuschens aus Edelstahl;
Neuanlage des gesamten Vorgartenbereichs in Granit, einschließlich Garagenzufahrt (neues Fundament) und Eingangsportal;
2014: Badezimmer im Obergeschoss komplett erneuert;
2015: Markise erneuert;
2018: Erneuerung der Heizungsanlage, Einbau eines Wärmetauschers und eigener vom Heißwassernetzwerk entkoppelter Heizkreisläufe; Warmwasserspeicher mit zusätzlicher Wärmepumpe; Erneuerung aller Fenster, Terrassentüre und Eingangstüre in Alu / Holz, 3-fach-Verglasung;
2019: Erneuerung der elektrischen Rollläden in Alu (gedämmt), einschließlich Steuerungen und neuer Rohrmotoren;
2020: Eichenparkett 5 mm Obergeschoß;
2025: Einleitung und Anschluss an Glasfaser.









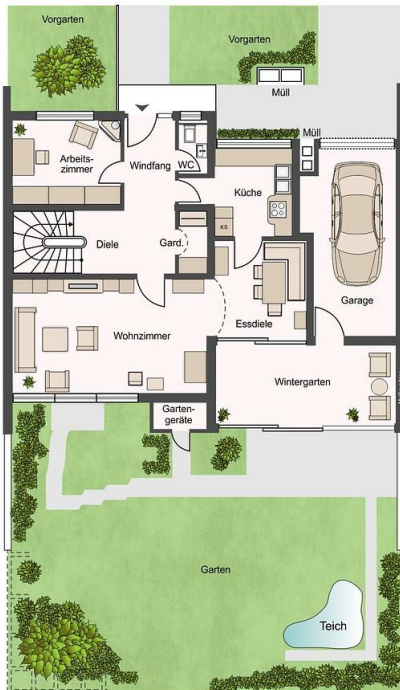




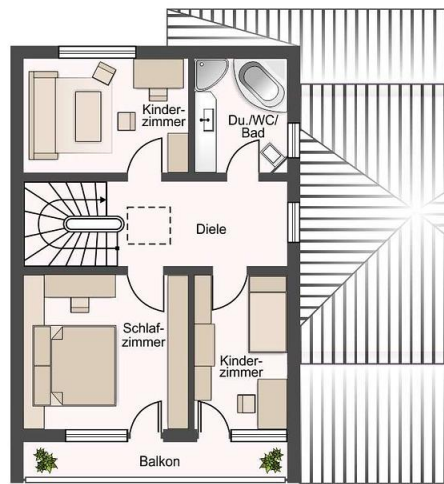




GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

