

81825 München

Ein charmantes Einfamilienhaus mit schönem Süd-West-Garten in Toplage München -Trudering



Kaltmiete
4.000 €

Wohnfläche
183 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Oana-Roxana Leca
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	183 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	844 m ²

Preise & Kosten

Kaution	12.000 €
Kaltmiete	4.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1920
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	240.00
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1920
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Ein charmantes Einfamilienhaus mit schönem Süd-West-Garten in Toplage München -Trudering

Lage-Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Trudering im Münchner Osten.

Die ruhige Wohnstraße liegt eingebettet in ein gepflegtes, gewachsenes Wohnviertel mit viel Natur, altem Baumbestand und einer nachbarschaftlich geprägten Atmosphäre. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung – vieles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal.

.....
Online-ID:
WXTUUNTB
.....

Objekt-Nr.:
1000-26
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die S-Bahn (S4/S6) sowie die U-Bahn-Linie U2 (Trudering) sind in wenigen Minuten erreichbar und bringen Sie schnell in die Münchner Innenstadt oder zu anderen wichtigen Knotenpunkten.

Dank der Nähe zur Autobahn A94 und dem Mittleren Ring ist auch die Anfahrt mit dem Auto komfortabel – perfekt für Berufspendler oder Vielfahrer.

Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportanlagen und Cafés befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen diese Lage besonders lebenswert.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung (Checkboxes + Beschreibung für Portal):

Ausstattungsmerkmale (für Hakenfelder):

- ☒ Einbauküche
- ☒ Terrasse
- ☒ Balkon
- ☒ Wintergarten
- ☒ Süd - West - Garten
- ☒ Gäste-WC und Duschbad
- ☒ Keller
- ☒ Hobbyraum
- ☒ Dachstudio
- ☒ Stellplätze inklusive
- ☒ Fenster und Dach energetisch ertüchtigt
- ☒ Kabel Fernsehen
- ☒ Überdachter Carpot und Mehrzweck - Gartenhaus

- Offene, Einbauküche mit Zugang zum Wintergarten
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Zwei verglaste Wintergärten: ideal als Essbereich & Rückzugsort
- Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne
- Balkon mit herrlichem Blick in den Garten
- Ausgebautes Dachgeschoss – ideal als Kinderbereich, Gästezimmer oder Atelier
- Historische Marmortreppe aus dem Savoy Hotel
- Massiver Holzthron als architektonisches Highlight
- Eingewachsener Garten mit Pavillon, altem Baumbestand & viel Privatsphäre
- Der Mietvertrag gilt zunächst für 5 Jahre, kann aber Abtimmung mit Eigentümern verlängert werden

Das teilsanierte Gebäude verfügt über einen aktuellen Energieverbrauchsausweis mit einem Verbrauch von ca. 240 kWh/(m²·a)

Der Energieausweis liegt zum Besichtigungstermin vor

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an

Objektbeschreibung

Wo Erinnerungen Wurzeln schlagen

Manche Orte fühlen sich vom ersten Augenblick an wie ein Zuhause an. Dieses charmante

Einfamilienhaus im grünen München-Trudering ist genau so ein Ort – geschaffen für Familien, die mehr suchen als nur vier Wände: Geborgenheit, Natur, Raum zum Wachsen und Platz für Fantasie.

Schon das erste Betreten der geräumigen Diele erzählt eine Geschichte: Die marmorne Treppe, die Schiebetüre zum Wohnzimmer und die Säulen auf der Terrasse, einst Teil des historischen Savoy Hotels, geben dem Haus Charakter und Seele.

+ Erdgeschoss

Die geräumige Küche bietet Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Direkt angrenzend befindet sich ein heller Wintergarten mit Blick in den Garten – ideal für ein Frühstück mit Blick ins Grüne.

Das Wohnzimmer wirkt großzügig und einladend. Große Fensterflächen ermöglichen einen schönen Ausblick ins Grüne; von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den gepflegt angelegten Garten mit altem Baumbestand. Der Außenbereich bietet sowohl Spielflächen für Kinder als auch geschützte Rückzugsorte – etwa durch einen Pavillon im Grünen.

+ Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein helles Badezimmer mit Badewanne. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon mit Gartenblick. Eines der Kinderzimmer verfügt über eine kleine Nische – ideal als Spiel- oder Rückzugsbereich.

+ Dachgeschoss

Ein flexibel nutzbarer Raum, der ehemals als Atelier diente. Die Fläche eignet sich als Spielzimmer, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Wohnraum.

+ Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet funktionale Nutzflächen: einen Hobbyraum, einen Hauswirtschaftsbereich, eine Dusche, Weinkeller sowie Platz für Lagerung oder handwerkliche Tätigkeiten.

Raum zum Leben und Genießen.

Raumaufteilung :

+ Erdgeschoss

Küche : 14 m²

Wohnen/Essen : 38 m²

Flur : 12 m²

WC : 2 m²

Wintergarten : 17 m²

+ Obergeschoss

Zimmer 1. : 13 m²

Zimmer 2. : 22 m²

Zimmer 3.: 11,5 m²

Flur : 5 m²

Bad : 4,5 m²

Balkon : 5 m²

+ Dachgeschoss : 19 m²

+ Untergeschoss

Hobby : 22 m²

Haushalt : 14 m²

Weinkeller : 7 m²

Werken/Heizung : 14 m²

Flur : 8 m²

Dusche : 2,5 m²

Aufgang : 3 m²

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Wir haben die Wohnfläche nicht überprüft, aber auf Plausibilität geprüft. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen. Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude 1920 gebaut wurde und übernehmen die Daten aus dem Energieausweis.

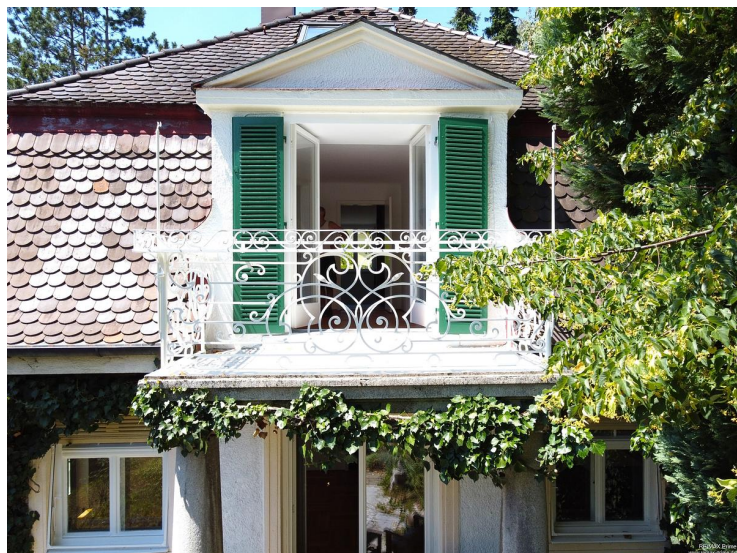
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträger, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Unsere Angebote werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist. Exposé Stand: 04.07.2025 - Änderungen vorbehalten

Impressionen









**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen
Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**



Oana-Roxana Leca
KI-Assistenz
Telefon 089 628 28 946

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 28 946**

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 28 946**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

ORL

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de