



81825 München

Exklusives, energieeffizientes Architektenhaus mit Glas-Atrium und flexiblem Raumangebot



2.620.000 €

Kaufpreis

279 m²

Wohnfläche

490 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Miriam Hirschler
Tel.: +49 89 15 94 55-57
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	279 m²
Nutzfläche	399 m²
Grundstücksfläche	490 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.620.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.07.2035
Baujahr (Haus)	2010
Energieverbrauchskennwert	20,7
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2010
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Bauweise Das Haus wurde 2010 fertiggestellt. Das Erdgeschoss besteht aus einer wärmedämmten Betonkonstruktion, die Obergeschosse wurden in Holzmassivbauweise erstellt. Es ist eine außenseitige Zellulose-Wärmedämmung vorhanden. Die Zedernholz-Schindelfassade ist hinterlüftet.
- Bodenbeläge: teils Eichen-Dielenparkett, teils Estrich mit zementärer Beschichtung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Panoramakamin im Wohnbereich
- Maßgeschreinerte Einbauküche samt Beiküche mit mattweißen Fronten und Koch-/Arbeitsinsel aus Eichenholz, ausgestattet mit Cerankochfeld samt Muldenlüfter, Backofen, Dampfgarer (alles Gaggenau), Geschirrspüler (Miele), XXL-Kühlschrank (Miele), separater Tiefkühler (Bosch), zusätzliches Cerankochfeld mit Flachschirm-Dunstabzug und Spüle in der Beiküche
- Zahlreiche Maßeinbauten: Garderobeneinbau im Entree, Regale im Garderobenraum, Bücherregale im Arbeitszimmer, Stauraum- und Bibliothekseinbauten im Wohn-/Essbereich, mehr als 9 lfdm Schrankeinbauten im Flur des Obergeschosses, Ankleide im Masterbereich, Bücherregal im Untergeschoss, Einbauten im Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Tageslicht-Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit taupefarbenen quadratischen Kacheln, ausgestattet mit Wanne (vor dem Bad), bodengleicher Glas-Eckdusche, Doppel-Waschtisch (Duravit), Dornbracht-Armaturen, Bidet, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Tageslicht-Kinderbad (Obergeschoss), analog zu Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Wanne einschl. Glas-Duschabtrennung, Doppel-Waschtisch (Duravit), beleuchtetem Spiegel, Dornbracht-Armaturen, Dusch-WC (Bidelet) und elektrischem Handtuchwärmer
- Gäste-Duschbad mit Fenster (Untergeschoss), analog zu Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken (Duravit), beleuchtetem Spiegel, Dornbracht-Armaturen, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), ausgestattet mit Handwaschbecken (Duravit), Dornbracht-Armaturen und WC
- Individuell designte Stahl-Hängetreppe
- Deckenspots im Wohn-/Essbereich
- Weiße Innentüren mit Design-Beschlägen
- Holzfenster, 3-fach isolierverglast
- Textilscreens, elektrisch steuerbar
- Innenjalousetten an mehreren Fenstern
- Deckenintegrierte Vorhangschienen, teils mit Vorhängen



- LAN-Verkabelung
- Wasserentkalkungsanlage (BWT)
- Dachterrasse (Obergeschoss) mit Holzbelag, Wasseranschluss, Steckdose, Beleuchtung und großen Pflanztrögen
- Professionell angelegter Garten mit zwei tiefergelegten Holzterrassen samt Beleuchtung und Steckdose; elektrische Markise auf der Südterrasse
- Geräumige Garage mit Stromanschlüssen
- Carport sowie zusätzlicher Außenstellplatz
- Erdwärmepumpe
- Klimaanlage im Dachgeschoss



Beschreibung

Eine außergewöhnliche Kombination aus großzügigem, intelligentem Raumkonzept und individuellem Ambiente prägt das Wohnen in diesem Architektenhaus. Coolness, Behaglichkeit und Familienfreundlichkeit sind hier keine Gegensätze, sondern vereinen sich zu einem ebenso repräsentativen wie einladenden Zuhause. Das renommierte Büro Pool Leber Architekten zeichnet für die Planung verantwortlich; das Haus wurde in mehreren Fachpublikationen präsentiert und war kurz nach der Fertigstellung Teil der Münchner „Architektouren“.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 279 m². Wohnen, Essen und Kochen befinden sich – ebenso wie ein Arbeitszimmer und ein Garderobenraum – im Erdgeschoss. Das Obergeschoss umfasst drei gleichwertige Kinderzimmer und ein geräumiges Bad. Im Dachgeschoss ist ein weitläufiger Masterbereich untergebracht. Das Untergeschoss bietet neben Technik- und Abstellflächen zwei wohnliche, flexibel nutzbare Zimmer – eines mit eigenem Außenzugang – sowie ein Duschbad.

Mit besonderem Stilgespür kombinierte Materialien vermitteln unprätentiöse Extravaganz und kosmopolitisches Flair. Die Ausstattung zeugt von Geschmack und Qualitätsbewusstsein. Eine maßgeschreinerte Küche samt Beiküche, ein Panoramakamin, zahlreiche Maßeinbauten sowie Sichtestrich- und Dielenböden mit Fußbodenheizung schaffen ein einmaliges Zuhause. Eine geräumige Garage und ein Carport machen dieses Domizil perfekt. Beheizt wird mittels einer Erdwärmepumpe.

Lage

Der beliebte Stadtteil Trudering befindet sich im Münchner Osten und gilt als familienfreundliche Wohnlage. Besonders geschätzt werden die gewachsenen, intakten Nachbarschaften dieses Viertels. Trudering ist bekannt für seinen sympathischen Gartenstadt-Charakter; hier lässt sich der Wunsch nach stadtnahem Wohnen mit bester Infrastruktur unweit der Natur erfüllen.

Das Architektenhaus befindet sich in zentraler, gepflegter Lage. Die umliegenden Straßen werden hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienanlagen und eingewachsenen Gärten geprägt. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet; Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. In einem Nahversorgungszentrum findet man Supermärkte, Discounter, Drogeriemarkt und ein Gartencenter. Im PEP stehen rund 135 Geschäfte unter einem Dach zur Verfügung.

Neben all diesen Vorzügen bietet Trudering einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Mit dem Truderinger Forst liegt die größte zusammenhängende Waldfläche innerhalb Münchens nicht weit entfernt. Auch das Golfzentrum Riem bietet sportliche Aktivität. Über die A99/A8 gelangt man rasch in die schönsten Erholungsgebiete des Chiemgaus und in die Alpen. In ca. fünf Radminuten erreicht man die U-Bahnstation „Kreillerstraße“. Auch die Europäische Schule in Neuperlach liegt in Radnähe.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH



und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











