



81827 München

Charmante Doppelhaushälfte von 1951 – Altbaufair mit sonnigem Süd-West-Garten



840.000 €

Kaufpreis

136 m²

Wohnfläche

250 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Christian Borbe

Tel.: 00498966676890

christian.borbe@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136 m²
Nutzfläche	148,76 m²
Gesamtfläche	136,1 m²
Grundstücksfläche	250 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	136

Preise & Kosten

Kaufpreis	840.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.04.2035
Baujahr (Haus)	1951
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	99.60
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------



Zustand

Baujahr	1951
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ruhiges Grundstück in Süd-West-Ausrichtung
- charmante Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage
- Baujahr: 1951
- Generalsanierung: 2007
- Gas-Brennwertheizung von Viessmann (Einbau: 2007)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (Baujahr: 2001)
- Parkett- und Teppichböden in den Wohnräumen
- manuelle Jalousien vorhanden
- offener Wohn- und Kochbereich mit Gartenzugang
- sonniges Grundstück mit Gartenhäuschen
- funktionstüchtiger Kachelofen im Wohnbereich
- drei Kinder-/Schlafzimmer im Obergeschoss
- zwei Kinder-/Schlafzimmer im Dachgeschoss
- zusätzlicher Dachspeicher
- Kellerraum mit Abstellfläche
- beheizter Hobbyraum
- Außenstellplatz vorhanden



Beschreibung

Sofort verfügbar - Diese charmante, leerstehende Doppelhaushälfte präsentiert sich in einer ausgesprochen ruhigen und familienfreundlichen Lage im beliebten Münchner Südosten. Das sonnige Grundstück mit einer idealen Süd-West-Ausrichtung erstreckt sich über ca. 250 m² und bietet eine angenehme Privatsphäre sowie genügend Platz zur individuellen Gestaltung.

Ursprünglich im Jahr 1951 erbaut, wurde das Haus im Jahr 2007 umfangreich generalsaniert, wodurch ein moderner Wohnkomfort mit klassischem Charme entsteht. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt ein traditioneller, funktionstüchtiger Kachelofen im offenen Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zum idyllischen Garten und der Terrasse bietet.

Die Immobilie verfügt über doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2001 und ist mit manuellen Jalousien ausgestattet. Der Bodenbelag aus gepflegtem Parkett und Teppich unterstreicht den gemütlichen Charakter der Wohnräume.

Die Aufteilung des Hauses ist ideal auf Familien abgestimmt: Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, im Dachgeschoss zwei weitere Zimmer, welche flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich steht Ihnen hier noch ein praktischer Dachspeicher als weitere Abstellfläche zur Verfügung.

Der Keller bietet neben klassischer Abstellfläche auch einen beheizten Hobbyraum für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Ein Gartenhäuschen auf dem sonnigen Grundstück rundet das vielseitige Angebot ab. Zur Immobilie gehört außerdem ein Außenstellplatz für ein PKW.

Lage

Der Stadtteil Trudering im Münchner Osten blickt auf eine lange Geschichte zurück. Bereits im 9. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt, war Trudering über viele Jahrhunderte hinweg ein eigenständiges Dorf mit bäuerlich geprägtem Charakter. Erst im Jahr 1932 wurde es nach München eingemeindet, wobei es seinen dörflichen Charme in Teilen bis heute bewahrt hat. Die historische Struktur mit alten Gehöften, traditionellen Einfamilienhäusern und einer ruhigen Siedlungsstruktur ist auch heute noch vielerorts sichtbar und prägt das Bild des Stadtteils.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich Trudering zunehmend zu einem begehrten Wohngebiet entwickelt. Die Mischung aus historischer Bausubstanz, modernen Neubauten und großzügigen Grünflächen sorgt für eine hohe Lebensqualität. Familien, Berufspendler und Ruhesuchende finden hier gleichermaßen ein attraktives Umfeld. Der nahegelegene Truderinger Wald, einer der größten zusammenhängenden Waldflächen Münchens, bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinische Versorgung sind fußläufig oder in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahnlinie U2 sowie die S-Bahnlinien S4 und S6 verbinden den Stadtteil direkt mit der Innenstadt, dem Münchner Hauptbahnhof und weiteren zentralen Knotenpunkten. Auch mit dem Auto ist man schnell auf dem Mittleren Ring oder der A94, was Trudering nicht nur für Münchner, sondern auch für Pendler aus dem Umland attraktiv macht.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 99.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe
Geschäftsleiter
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 930 24
christian.borbe@grafimmo.de