



81827 München

Grenzkolonie Trudering - exklusive Haushälfte am
Landschaftsschutzgebiet | AUFZUG | SAUNA | POOL



1.800.000 €

Kaufpreis

228 m²

Wohnfläche

492 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH

Florian Bauer
Tel.: 00498003253947
fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	228 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Grundstücksfläche	492 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.800.000 €
Aussen-Courtage	1,79% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	je 1,79% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.08.2035
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	92.80
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



Zustand

Baujahr	2017
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- hochwertige Eichenböden und Fliesen oder Naturstein
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- rollstuhlgerechter Lift (UG bis OG)
- hochwertige, moderne Wandverkleidungen mit Einbaulösungen
- moderne, wertige Einbauküche mit Miele Geräten und Bora Induktionsherd
- Lichtkonzept mit zahlreichen hochwertigen Lampen
- dreifachverglaste Holz-/Alufenster mit elektrischen Rollos
- eine lange Garage mit Geräteraum
- überdachte Loggia mit Infrarotheizung
- Wasserspiel mit Edelstahlbecken
- elektrische Markise
- wertige, raumhohe Türen mit versteckten Bändern und Bauhausgriffen
- hochwertige Armaturen
- Wandpaneele und maßgefertigte Einbauschränke
- Gira Bus System
- Telenot Alarmanlage
- Netzwerkinfrastruktur
- Stillgelegter Pool, ergänzt durch eine moderne Dusch-/Saunaanlage
- Großzügige Einzelgarage mit elektrischen Torantrieb und anschließendem Abstellbereich für Fahrräder/Gartengeräte
- Ggf. Wohnraumerweiterung möglich
- Traumhafte Lage am Landschaftsschutzgebiet
- Energieausweis ist in Bearbeitung
- Vorbereitung für Dachausbau/Photovoltaik vorhanden



Beschreibung

WILLKOMMEN IN DER GRENZKOLONIE TRUDERING

Diese beeindruckende Doppelhaushälfte wurde 1962 errichtet und 2017 einer umfassenden und äußerst hochwertigen Kernsanierung unterzogen und mit einem Anbau erweitert. Die Immobilie besticht durch exzellente Materialien und hochwertige Ausstattungen in allen Bereichen. Die Ausstattung und Möblierung können auf Wunsch übernommen werden. Das Haus ist nahezu barrierefrei konzipiert. Ein rollstuhltauglicher Aufzug verbindet alle Etagen.

Das Erdgeschoss bietet ein Gäste WC, eine moderne Einbauküche mit wertigen Geräten, einen Flur mit Wandpanelen und Einbauschränken, einen offenen Bürobereich (welcher auch geschlossen werden könnte) und einen großzügigen Wohn-/Essbereich im Anbau. Der Garten ist modern und liebevoll mit wertigen Materialien angelegt. Eine überdachte Loggia mit Infrarotheizung ist windgeschützt.

Im Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer (Kind/Gast/Personal), ein Vollbad mit Wanne und der Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und einem modernen Duschbad ensuite.

Im ausgebauten Untergeschoss sind der Technikraum, ein Waschraum (mit Miele Geräten), ein Lagerraum, ein großer Bereich für Gäste/Fitness/Homeoffice, und der derzeit stillgelegte und als Fitnessbereich genutzte Pool neben einem modernen Duschbad und dem Saunabereich untergebracht.

Die reine Wohnfläche beträgt ca. 174qm, im EG und OG, hinzukommen ca. 108qm anteilig hinzurechenbare Wohn-/Nutzflächen im UG (Sauna; Duschbad, Pool, Gast) und ca. 60qm Nutzflächen.

In Summe präsentieren wir hier eine außergewöhnliche nun absolut hochwertige Immobilie in einer schönen Wohnlage direkt am Landschaftsschutzgebiet, in einer gehobenen Wohngegend mit einer schönen Mischung aus Bestands- & Neubauten.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé

Lage

Diese exquisite Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Münchens, im charmanten Stadtteil Trudering. Eingebettet in die ruhige Grenzkolonie, bietet die Immobilie direkten Zugang zu einem malerischen Landschaftsschutzgebiet, welches Naturfreunde und Erholungssuchende gleichermaßen begeistert.

In dieser idyllischen Umgebung kombiniert das Haus das Beste aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht ein unkompliziertes Pendeln: Die Bushaltestelle Nauestraße mit der Linie 194 ist bequem zu Fuß erreichbar.

Trudering, bekannt für seine balancierte Lebensweise und sein starkes Gemeinschaftsgefühl, bietet eine breite Palette an Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Von hier aus ist das pulsierende Zentrum Münchens schnell erreichbar, während die umliegenden Grünflächen zu ausgedehnten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Diese Lage verbindet auf einzigartige Weise das Urban-Living mit dem Reiz der Natur.







































































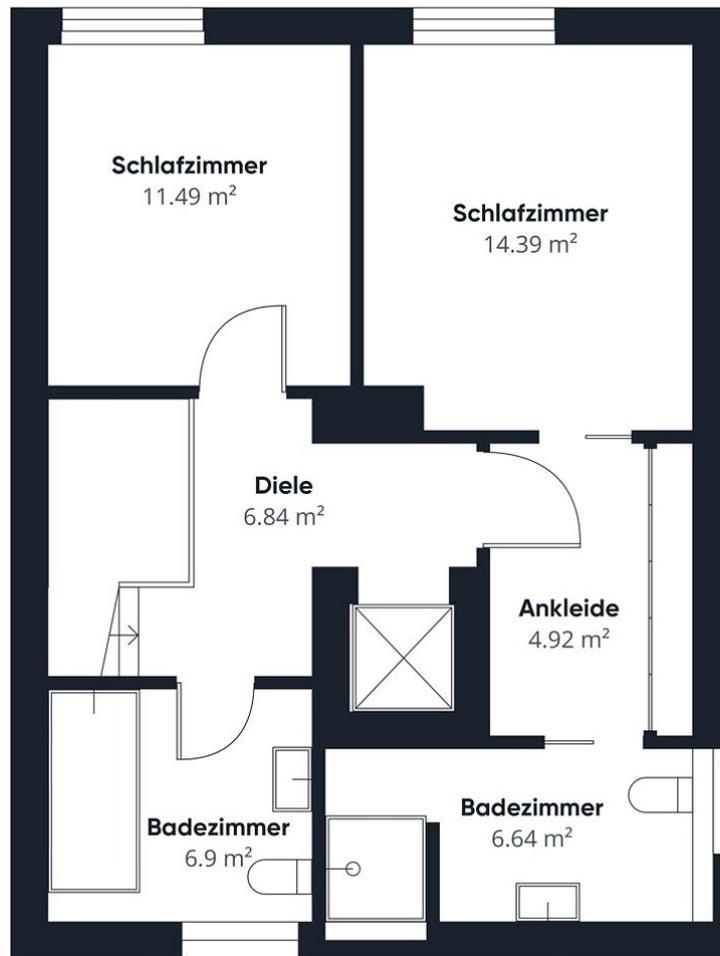












Etage 1





