



## 81827 München

# Befristet auf 1 Jahr: Großzügiges Einfamilienhaus mit sonnigem Südwest-Garten in München-Trudering

**2.495 €**

Kaltmiete

**163 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**800 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Katharina Marz

Tel.: 0155 60351606

marz@rpp-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	800 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01. Juli 2026
--------------	---------------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	2.495 €
Warmmiete	2.995 €
Nebenkosten	150 €
Heizkosten	150 €
provisionspflichtig	X
Kautionswert	3 Kaltmieten

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2014
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- befristet auf 1 Jahr
- ca. 163m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 800m<sup>2</sup> Grundstück
- 7 Zimmer, zzgl. Hobbyraum
- Einfamilienhaus
- Baujahr 1964
- 3 Badezimmer
- 1 separates Gäste-WC
- inkl. Einbauküche
- Südwest-Garten, Terrasse und Balkon
- Gasheizung
- Doppelgarage



## Beschreibung

!! Die Anmietung wird auf 1 Jahr befristet (01. Juli 2026 bis 30. Juni 2027) !!

Das großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen mit insgesamt sieben Zimmern, sowie zusätzliche Nutzfläche im Keller des Hauses.

Sie betreten das Haus über einen geräumigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Der anschließende Flur führt in die offen gestaltete Küche, die bereits mit einer Einbauküche, inklusive aller Elektrogeräte, ausgestattet ist. Das Ess- und Wohnzimmer sind ebenfalls offen gestaltet und wirken dadurch besonders großzügig und lichtdurchflutet.

Der Garten ist, sowie die Terrasse und der Balkon des Obergeschosses, nach Südwesten gerichtet und bietet somit den ganzen Tag angenehmes Sonnenlicht - ideal für spielende Kinder am Nachmittag ebenso wie für entspannte Grillabende. Eine zusätzliche, seitlich am Haus gelegene und überdachte Terrasse sorgt auch an warmen Tagen für angenehmen Schatten.

Das Raumangebot im Erdgeschoss wird durch eine praktische Speisekammer, ein Gäste-WC sowie ein Büro ergänzt.

Über eine elegant gestaltete Treppe, die durch die Verglasung der Außenwand besonders freundlich belichtet wird, gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen drei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit separater Ankleide. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Duschbad bieten ausreichend Komfort für die ganze Familie.

Der Keller besteht aus vier Räumen, einer davon kann durch das Beheizen als Hobbyraum genutzt werden. Zudem gibt es ein weiteres Duschbad, einen Waschkeller und zwei zusätzliche Räume.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit zusätzlichen Außenstellplätzen.

## Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Trudering, der für seine angenehme Mischung aus städtischer Nähe und grünem Umfeld besonders geschätzt wird. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie zahlreichen Gärten, was ein familienfreundliches Wohnklima schafft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine sehr gute Nahversorgung.

Familien profitieren von einer idealen Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in der Nähe. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Spielplätze sowie nahe Grünflächen laden zu Aktivitäten im Freien ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: in nur zwei Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle und gelangen so bequem in die Münchner Innenstadt. Gleichzeitig besteht eine hervorragende Verbindung an die Autobahnen in Richtung Salzburg, Nürnberg und Stuttgart sowie Richtung Flughafen. Damit vereint die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer optimal angebundenen Stadtlage.

