



81827 München

Moderne DHH mit Süd-West-Ausrichtung und hohem Freizeitwert



1.198.000 €

Kaufpreis

137,6 m²

Wohnfläche

210,72 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert

Tel.: 00498966676890

sven.steinert@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137,6 m ²
Nutzfläche	182 m ²
Grundstücksfläche	210,72 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	138
Wohneinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.11.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.198.000 €
Hausgeld	528 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.10.2030
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	102.40
Primär-Energieträger	PELLET



Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektr. Rollläden
- hochwertige Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte, Ofen, Herd, Kühlschrank und integrierter Kaffeemaschine (Ablöse VB € 30.000,00)
- Süd-West-Terrasse mit Markise
- Rasenfläche mit Ligusterhecke eingerahmt
- Dachterrasse
- Photovoltaikanlage (anteilig)
- Pelletheizung
- Wasserenthärtungsanlage
- Kabelanschluss
- TG-Stellplatz (zzgl. 30.000 €)



Beschreibung

Diese Doppelhaushälfte mit Süd-West-Ausrichtung wurde 2020 in Ziegelbauweise in einer ruhigen Wohngegend Truderings errichtet. Der Garten ist mit Rollrasen ausgestattet und eingerahmt von einer Ligusterhecke.

Das rechteckige Wohnzimmer ist geöffnet zum Küchen- und Essbereich. Dieser ist mit einer hochwertigen Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte, flach bündigem Induktionskochfeld, Kopffrei-Dunstabzugshaube, Spülmaschine, integriertem Kaffeevollautomaten (alle Siemens) und einem doppeltürigen Kühlschrank ausgestattet.

Alle Wohnräume sind mit einem Eichenparkett ausgestattet, welcher auf dem schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung verlegt ist.

Im Obergeschoss befindet sich das Dusch- und Wannenbad mit Fenster, das Kinderzimmer und das großzügige Elternschlafzimmer mit einer Größe von über 20 m². Hier ist die Umgestaltung des Grundrisses möglich, sodass anstatt des Elternschlafzimmers zwei Zimmer mit ca. 10 m² entstehen.

Das Dachgeschoss verfügt über einen, vom Treppenhaus abgetrennten, Raum mit ca. 11,4 m² und über ein weiteres Duschbad. Auf der hier erreichbaren Süd-West- sowie Nord-West-Dachterrasse empfängt man die Nachmittags- und Abendsonne.

Das Haus ist in einer Eigentümergemeinschaft organisiert, mit insgesamt 4 Doppelhaushälften. Im Hausgeld enthalten sind u.a. die Heizkosten, der Hausmeisterservice, Versicherungen, Wartung/Betrieb der Heizung und Enthärtungsanlage, Zuführung zur Instandhaltungsrücklage etc.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist Teil des Angebots und für zzgl. 30.000 € mitzuerwerben. Eine Vorbereitung für E-Mobilität ist vorhanden.

Lage

Das reine Wohngebiet bietet die perfekte Balance aus Familienfreundlichkeit, Ruhe und guter Infrastruktur. Alltägliche Ziele wie Supermärkte und Schulen sind ebenso gut erreichbar wie Biergärten, Restaurants und Naherholungsgebiete. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Spielplätze und Grünflächen, die Kindern viel Platz zum Spielen und Toben bieten.

Sowohl Parks, wie der Truderinger Wald, der ideal für Familienausflüge und gemeinsame Spaziergänge ist oder das Michaeli Bad, liegen nur circa 10 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die Riem Arcaden sind nur 15 Minuten mit dem Auto entfernt und bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Dank der ruhigen Lage können Eltern nach einem langen Arbeitstag in einem entspannten Umfeld zur Ruhe kommen, während ihre Kinder die Umgebung sicher und spielerisch erkunden können.

Diese Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur – ideal für Familien, die eine angenehme und gut angebundene Wohngegend suchen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 102.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

***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.

Sven Steinert
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 315 17 77
sven.steinert@grafimmo.de