



81827 München

Familiär und vielseitig: Großzügige Villa mit viel Privatsphäre, Garten und Pool



5.500 €

Kaltmiete

280 m²

Wohnfläche

1399 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alina Löhner
Tel.: +49 89 15 94 55-76
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	280 m²
Nutzfläche	456 m²
Grundstücksfläche	1.399 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	5.500 €
Nebenkosten	480 €
provisionspflichtig	×
Kautionsktext	3

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.02.2036
Baujahr (Haus)	1966
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Endenergiebedarf	106.5



Zustand

Baujahr	1966
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Naturstein in Fluren, Vorräumen, Küche und Gäste-WC (Erdgeschoss), Würfelmosaik-Parkett in den Wohn- und Schlafzimmern (Erd- und Obergeschoss), Parkett im Wohnzimmer, Fliesen in Bädern, Laminat in Holzdekor im Untergeschoss
- Holzbefeuertes Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche, befindet sich aktuell in Planung
- Schreinereinbauten: Einbauschränke im Flur und im Vorraum (EG und DG), in der Ankleide und einem Schlafzimmer (DG)
- Masterbad, hell gefliest, mit roten Mosaikfliesen in der Dusche, ausgestattet mit Doppelwaschbecken mit Grohe-Armaturen, Wanne, Dusche, Handtuchwärmer, Bidet und WC
- Tageslichtbad (DG), hell gefliest, mit roten Mosaikfliesen in der Dusche, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, Dusche inkl. Ablage-Nische, Handtuchwärmer und WC
- Ensuite-Duschbad (DG), hell gefliest, mit grünen Mosaikfliesen in der Dusche, ausgestattet mit Waschbecken, Dusche, Spiegelschrank, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad (UG), hell gefliest, ausgestattet mit Handwaschbecken, Dusche, beleuchtetem Spiegel und WC
- Gäste-WC, mit Naturstein gestaltet, ausgestattet mit rundem Handwaschbecken mit schwarzer Armatur (Baliv) und WC
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Wäscheabwurf
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich, teils manuelle Rollläden
- Weiße Innentüren; Schiebetür zwischen Wohn- und Esszimmer
- Gegensprechanlagen auf allen Ebenen
- Terrasse, steingedeckt, aufgleockert mit einer WPC-Fläche, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und einer manuellen Markise
- Mehrere Wasseranschlüsse
- Pool mit elektrischer Solarabdeckung
- Zwei Gartenhäuser (Biohort)
- Doppelgarage mit elektrischem Kipptor und Wallbox
- Mehrere Außenstellplätze



Beschreibung

Ein Zuhause, das Platz zur persönlichen Entfaltung bietet: Diese Familienvilla prägen ein intelligenter Grundriss und ein umfangreiches Raumangebot mit flexiblen Nutzungsoptionen. Angenehm von der Straße zurückversetzt und eingebettet in einen traumhaften Garten, strahlt sie absolute Ruhe aus und schafft willkommene Privatsphäre. Die gewachsene, intakte Nachbarschaft in Waldtrudering zeichnet sich durch geschmackvolle Einfamilien- und Reihenhäuser und grüne Gärten aus.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 280 m² und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Das Erdgeschoss umfasst einen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, einen Masterbereich aus Schlafzimmer, Ankleide und Ensuite-Bad, ein flexibel nutzbares Zimmer und ein Gäste-WC. Vier Schlafzimmer stehen im Dachgeschoss zur Verfügung, hinzu kommen zwei Bäder. Im Untergeschoss befinden sich neben einem Hauswirtschaftsraum und Lager- und Abstellräumen ein gut belichteter Hobbyraum, ein wohnliches Gästezimmer, ein weiteres Zimmer und ein Duschbad. 2006/2007 wurde das Haus saniert, 2023 das Dach neu gedämmt und mit einer Solarthermie ausgestattet. Zum Objekt gehört eine Doppelgarage mit Wallbox.

Als wunderbares Outdoor-Refugium zeigt sich der idyllische Garten, der das Haus umgibt. Weitläufige Rasenflächen laden zum Spielen und Toben, auf den sonnigen Terrassenflächen lässt es sich mit Blick ins Grüne herrlich entspannen. Ein Pool macht dieses familienfreundliche Domizil in ruhiger und grüner Lage perfekt.

Lage

Der beliebte Stadtteil Trudering befindet sich im Münchner Osten. Besonders geschätzt werden die gewachsenen, intakten Nachbarschaften dieses Viertels und sein sympathischer Gartenstadt-Charakter. Hier lässt sich der Wunsch nach stadtnahem Wohnen mit bester Infrastruktur unweit der Natur erfüllen.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Familienvilla befindet sich in zentraler, gepflegter Lage im ruhigen und grünen Ortsteil Waldtrudering. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und familienfreundlich: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind an der Wasserburger Landstraße gut erreichbar. In den Riem Arcaden stehen rund 110 Geschäfte unter einem Dach zur Verfügung. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es Kitas und Kindergärten, darunter „cocon“ mit bilinguaalem Premium-Konzept. Neben der Grundschule an der Turnerstraße sind mit dem Truderinger Gymnasium und dem Ernst-Mach-Gymnasium im benachbarten Haar weiterführende Schulen vorhanden.

Trudering besitzt einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Mit dem Truderinger Forst liegt die größte zusammenhängende Waldfläche innerhalb Münchens quasi vor der Haustür. Auch das Golfzentrum Riem bietet sportliche Aktivität. Über die A99/A8 gelangt man rasch in die schönsten Erholungsgebiete des Chiemgaus und in die Alpen. Die S-Bahn-Station „Gronsdorf“ und die U-Bahn-Station „Trudering“ erreicht man per Rad.

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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











