



81827 München

Moderne DHH mit Süd/West-Garten in ruhiger Lage



1.198.000 €

Kaufpreis

141,7 m²

Wohnfläche

219 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert

Tel.: 00498966676890

sven.steinert@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	141,7 m ²
Nutzfläche	189 m ²
Grundstücksfläche	219 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	142
Wohneinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.198.000 €
Hausgeld	540 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.10.2030
Baujahr (Haus)	2020
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	92.80



Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

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



Beschreibung

Diese neuwertige 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 lichtdurchflutete Wohnzimmer ist geöffnet zum Küchen- und Essbereich. Dieser ist mit einer hochwertigen Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte, flach bündigem Induktionskochfeld, Kopffrei-Dunstabzugshaube, Spülmaschine, integriertem Kaffeefullautomaten (alle Siemens) und einem doppeltürigen Kühlschrank ausgestattet. Im Wohnbereich kann mit dem Kaminofen eine behagliche Wärme erzeugt werden.

Alle Wohnräume sind mit einem Eichenparkett ausgestattet, welcher auf dem schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung verlegt ist. Die Fußbodenheizung sorgt auf allen Etagen sowie im Kellergeschoss für eine gleichmäßige Wärme.

Im Obergeschoss befindet sich das Dusch- und Wannenbad mit Fenster, das Kinderzimmer und das großzügige Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleide.

Das Dachgeschoss verfügt über einen, vom Treppenhaus abgetrennten, Raum mit ca. 11,4 m² und über ein weiteres Duschbad. Somit kann dort der Elternbereich gestaltet werden. Auf der hier erreichbaren Süd-West-Terrasse empfängt man die Nachmittags- und Abendsonne.

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

Die PV-Anlage erstreckt sich über das gesamte Hausdach des Doppelhauses. Nur diese Haushälfte profitiert davon und besitzt auch einen Speicher. Für die Nutzung der Dachfläche wird eine jährliche Pacht von 250 € an den Nachbarn gezahlt.

Ein TG-Einzelstellplatz ist Teil des Angebots und für zusätzlich 30.000 € mitzuerwerben. Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:
Haus 1.200.000 € + 30.000 € = 1.230.000 €

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



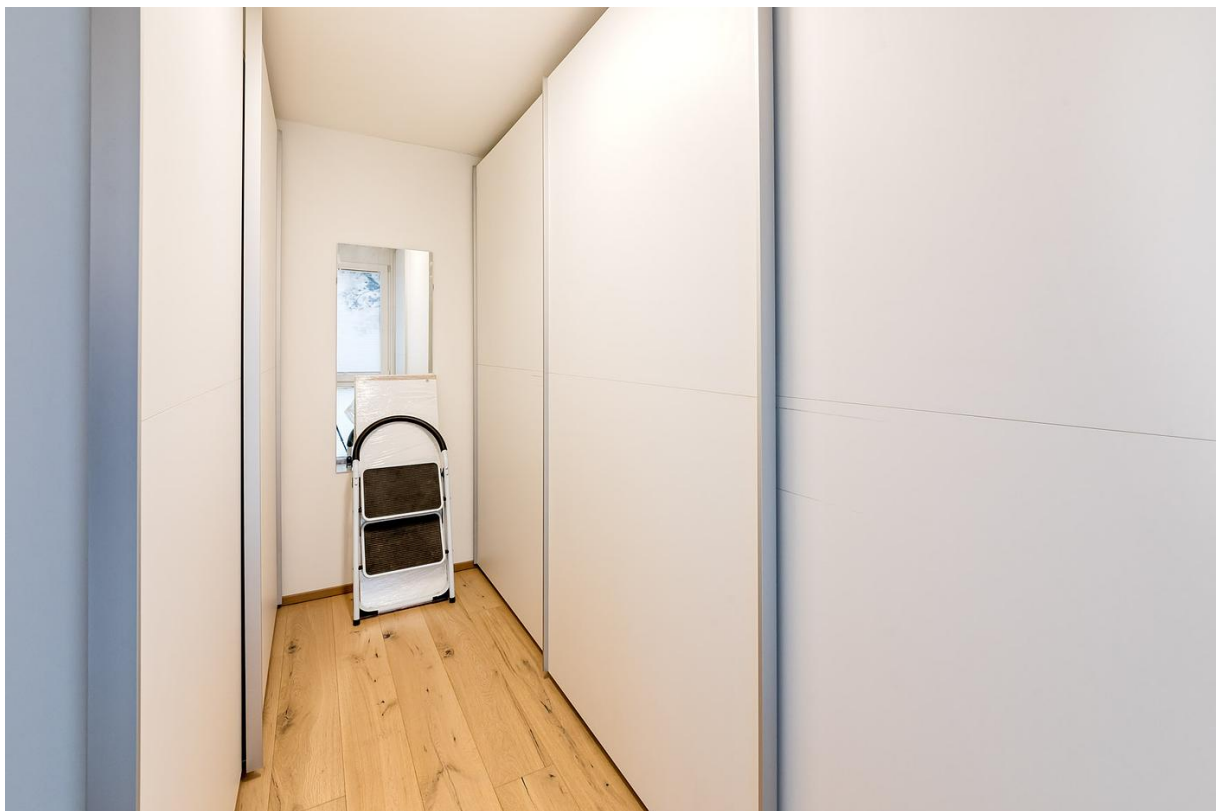
Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 92.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

*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.

Sven Steinert
Vertrieb

T +49 89 66 67 68 90

M +49 173 315 17 77

sven.steinert@grafimmo.de