



81827 München

Rarität! - 2 Doppelhaushälften für die ganz große Familie



2.296.000 €

Kaufpreis

277 m²

Wohnfläche

430 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert

Tel.: 00498966676890

sven.steinert@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	277 m ²
Nutzfläche	350 m ²
Grundstücksfläche	430 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	277
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.296.000 €
Hausgeld	1.080 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Art	Bedarf
gültig bis	07.10.2030
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	92.80
Primär-Energieträger	PELLET

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

**Zustand**

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Dachterrasse
- Kaminofen
- Süd-West-Terrassen mit Markise
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektr. Rollläden
- 2 hochwertige Einbauküchen mit Natursteinarbeitsplatte, Ofen, Herd, Kühlschrank und integrierter Kaffeemaschine (Ablöse für 2 Küchen, Kaminofen, Ankleide VB € 70.000,-)
- Rasenfläche mit Ligusterhecke eingerahmt
- Photovoltaikanlage (anteilig)
- Pelletheizung
- Wasserenthärtungsanlage
- Kabelanschluss
- 2x TG-Stellplatz (zzgl. 60.000 €)



Beschreibung

Dieses junge Doppelhaus mit Süd-West-Ausrichtung wurde 2020 in Ziegelbauweise in einer ruhigen Wohngegend Trudering errichtet. Der Garten ist mit Rollrasen ausgestattet und eingeraumt von einer Ligusterhecke.

Die lichtdurchfluteten Wohnzimmer sind 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. 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.

Im Obergeschoss befinden sich die Dusch- und Wannenbäder mit Fenster, Kinderzimmer und die großzügigen Elternschlafzimmer.

Die Dachgeschoßräume haben unterschiedliche Größen, sodass Sie einmal über eine größere Dachterrasse verfügen und in der Haushälfte nebenan über mehr Raumfläche.

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. Mit dem Exposé erhalten Sie weitere Bilder.

Zwei Tiefgaragenstellplätze sind Teil des Angebots und für zzgl. 60.000 € 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 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

Rarität! - 2 Doppelhaushälften für die ganz große Familie

Seite 11 / 11