



81827 München

Neuwertiges REH in ruhiger und grüner Umgebung mit Süd-Garten



1.099.000 €

Kaufpreis

120,57 m²

Wohnfläche

164,5 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert

Tel.: 00498966676890

sven.steinert@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120,57 m ²
Nutzfläche	57,6 m ²
Gesamtfläche	178,2 m ²
Grundstücksfläche	164,5 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	121

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.099.000 €
Aussen-Courtage	*3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.03.2036
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	38.50
Primär-Energieträger	ELEKTRO

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.05.2026
----------	------------



Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Süd-Terrasse mit Markise
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung
- Wärme- und Trittschalldämmung
- Fliesen in Parkettoptik in Wohnräumen und Wannenbad
- hochwertige Einbauküche mit Ofen, Induktionskochfeld, Kühlschrank und Dunstabzugshaube (im Kaufpreis inkl.)
- Bad mit bodengleicher, großzügiger Dusche (OG)
- Bad mit Wanne und großformatigen Fliesen (DG)
- Gäste-WC
- beheizter Hobbyraum (KG)
- Speisekammer (KG)
- Luft-Wasser/Wärmepumpe (innen aufgestellt)
- Wasserenthärtungsanlage
- Kabelanschluss
- Duplex-Garagen-Stellplatz (zzgl. 20.000 €, max. Kfz-Eigenschaften: 2.000 kg, Höhe 1,50 m, Breite 1,90 m)



Beschreibung

Das neuwertige Reihenendhaus wurde in massiver Bauweise mit wärmedämmenden Ziegeln (KG in Stahlbeton) errichtet. Das Wohnzimmer mit offenem Ess- und Küchenbereich ist nach Süd-Westen und Süd-Osten ausgerichtet. Somit erhält auch der - von der Straße abgewandte - Garten so viele Sonnenstunden wie nur möglich.

Die moderne und großzügige Einbauküche ist mit Induktionskochfeld und weiteren Elektrogeräten von NEFF ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Eckzimmer mit ca. 12 m² und ca. 15 m². Das Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen in der Farbe greige und einer großzügigen bodengleichen Dusche ausgestattet.

Das Dachgeschoss kann als Elternbereich mit Schlafraum und Ankleide genutzt werden. Ein weiteres Wannen-Badezimmer mit großformatigen Fliesen in Parkettoptik steht hier zur Verfügung.

Der Hobbyraum im KG ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Haustechnikraum dient gleichzeitig als Waschküche. Die Weichwasseranlage enthärtet das Wasser für das gesamte Haus. Eine separate Speisekammer ist zudem im KG vorhanden.

Eine innenaufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für nachhaltige und effiziente Heizenergie.

Ein Garagen-Duplex-Stellplatz ist Teil des Angebots und für zusätzlich 20.000 € mitzuerwerben. Der Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Haus 1.099.000 € + Stellplatz 20.000 € = 1.119.000 €

Lage

WALDTRUDERING

Waldtrudering gilt als ein gehobenes Wohnviertel Münchens. Das reine Wohngebiet weist eine hohe Akademikerdichte auf und mitunter die höchsten Kaufpreise der Landeshauptstadt. Am Waldrand gelegen bietet die Umgebung Ruhe und Natur. Trotz dessen sind umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten wie die Riem-Arcaden und das Einkaufszentrum PEP nur 15 Autominuten entfernt.

Trudering ist mit zwei S-Bahn-Linien (S4 + 6) und einer U-Bahn Linie (U2) an die Innenstadt sehr gut angebunden. Innerhalb des Stadtteils fahren mehrere Buslinien wie 192, 193, 194, 146, 195, 139. Des Weiteren hat Trudering durch die zwei Autobahnen A99 und A94 sowie durch die Zufahrt auf den Mittleren Ring eine günstige Verkehrslage.

Der Stadtbezirk umfasst den östlichen Bereich Münchens. Es existieren folgende Unterbezirke Am Moosfeld, Gartenstadt Trudering, Kirchtrudering, Messestadt Riem, Neutrudering, Riem, Straßtrudering, Waldtrudering. Trudering ist in erster Linie ein Wohnviertel. Mit dem Truderinger Wald befindet sich hier die größte zusammenhängende Waldfläche auf Münchner Stadtgebiet. Die dörflichen Strukturen sind beispielsweise rund um die Kirche St. Peter und Paul noch sehr gut zu erkennen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 5.3.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 38.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

*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.





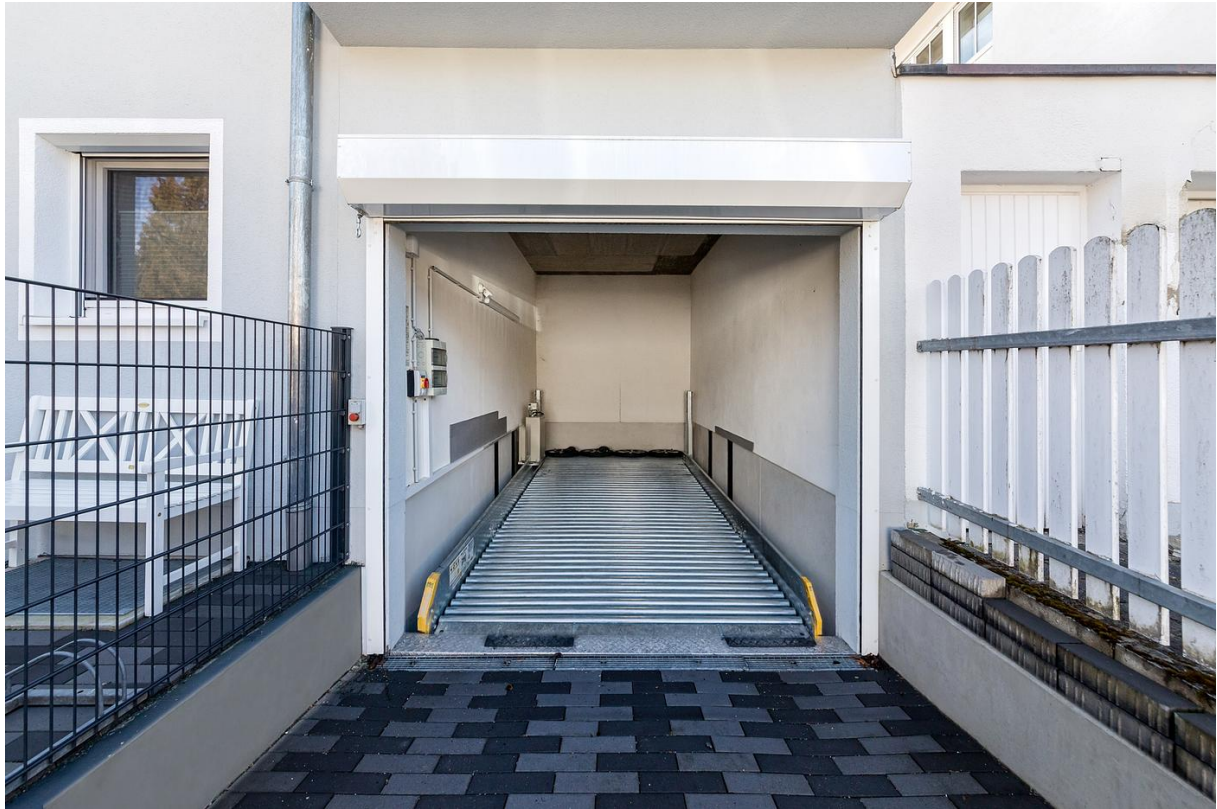














GRAF



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