



81829 München

4 Familienhaus in Trudering / Garage / EG Gartenwohnung wird nach Kauf frei



1.650.000 €

Kaufpreis

245 m²

Wohnfläche

496 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer

 **Happy-Immo**
Ihr Immobilienpartner für's Leben

Ihr Ansprechpartner

Happy Immo GmbH

VerkaufsTeam

Tel.: 0049896494870

info@happy-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	245 m ²
Grundstücksfläche	496 m ²
Zimmer	11
Wohneinheiten	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.650.000 €
Aussen-Courtage	1,785 % incl.

Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.01.2028
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	213.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Gas	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 4 Familienhaus
- Wohnung 1 im EG Vorderhaus - ca. 48 qm Wfl. incl. hälf tiger Terrasse Kaltmiete EUR 800
- Wohnung 2 im 1. OG Vorderhaus - ca. 48 qm Wfl. Kaltmiete EUR 750
- Wohnung 3 im gesamten DG - ca. 72 qm Wfl. incl. Balkon zu 50 % Kaltmiete EUR 1010,--
- Wohnung 4 im EG/OG Hinterhaus - ca. 90 qm Wfl. incl. Terrasse zu 50 % - wird nach Verkauf frei
- Doppelgarage
- Gartenhäuschen



Beschreibung

Wollen Sie in guter und ruhiger Wohnlagen in Trudering ein 4 Parteienhaus beistzen ?

Das 496 qm große Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten bebaut und wurde 1995 erstellt. Der Keller des vorderen Gebäudeteils stammt von dem historischen Einfamilienhaus.

Die vier Wohnungen sind vermietet, wobei die EG/OG Wohnung im hinteren Gebäudeteil nach Verkauf frei wird. Dies umfasst auch die große Garage, das Gartenhaus und den hinteren Garten zur Alleinnutzung.

Die Innenfotos zeigen die bezugsfrei werdende Wohnung.

Wir freuen uns auf Ihre ernsthafte Anfrage.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße im Münchener Stadtteil Trudering. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Grün und zugleich einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

In fußläufiger Entfernung liegen sowohl S-Bahn die eine schnelle und bequeme Verbindung in die Münchener Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile ermöglichen. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und sorgen für flexible Mobilität.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung – von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu kleinen Fachgeschäften. Auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Darüber hinaus bietet das Viertel eine hohe Lebensqualität: Grünanlagen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein. Dank der guten Verkehrsanbindung und der attraktiven Infrastruktur vereint der Standort ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 213.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

** Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 1,785 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektafrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. **













Happy-Immo
Ihr Immobilienpartner für's Leben