

## Familienwohntraum gesucht? Hier werden Sie fündig!

81825 München / Trudering, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: NJ2585\_04



Wohnfläche ca.: **170 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **205 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5,5** - Kaufpreis:  
**1.550.000 EUR**



## Familienwohntraum gesucht? Hier werden Sie fündig!

Objekt ID	NJ2585_04
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	(Trudering-Riem) 81825 München / Trudering Bayern
Etagen im Haus	4
Wohneinheiten	1
Wohnfläche ca.	170 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	35 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	205 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	225 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	35.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Kabel-/Sat-TV, Keller, Satteldach, Separates WC, Terrasse



# SIEMAX

## IMMOBILIEN

Käuferprovision 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

---

Kaufpreis 1.550.000 EUR

---



### Objektbeschreibung

Sie sind herzlich eingeladen, ein exklusives Wohnambiente und Familientraum auf allen Ebenen mit weniger als 50 € MONATLICHE Heizkosten kennenzulernen und zu erwerben!

Willkommen in Ihrem charmanten Zuhause, das auf jeder Ebene mit seinem exklusiven und repräsentativen Design beeindruckt. Die Architektur der Doppelhaushälfte ist einzigartig, wobei bodentiefe und raumhohe Terrassentüren ein Maximum an Tageslicht ermöglichen. Bereits im ersten Obergeschoss setzen raumhohe Fenster mit französischen Balkonen besondere Akzente und verleihen dem Objekt eine einzigartige Note.

Die Doppelhaushälfte bietet eine großzügige Wohnfläche von circa 170 m<sup>2</sup> und eine gesamt Wohn-/Nutzfläche von etwa 205 m<sup>2</sup>.

Das Untergeschoss des Hauses ist vollständig unterkellert und präsentiert sich als.....

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht und fordern Sie das ausführliche Exposé an!

### Ausstattung

- Effiziente KfW-40 Niedrigenergiebauweise
- Massive Holzbauweise
- Keller in Massivbetonbauweise
- effiziente Wasser-Wasser-Wärmepumpe (Grundwasserwärmepumpe)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Landhausdielen Parkett in Eiche Natur geölt
- Großformatige Feinsteinzeug Fliesen
- Bodentiefen Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeisolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Regenwasser Duschhaube
- Französischer Balkon
- Freisprechanlage
- Zusätzliches Carport Möglichkeit
- U. V. M.

Sie möchten weitere Details? Zögern Sie nicht und lassen Sie sich die Baubeschreibung zusenden!

### Sonstiges

Den besten Eindruck von dieser traumhaften Immobilie bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung.

Es steht Ihnen als Ihr Ansprechpartner  
Frau Nicole Jasak unter 017643672004 jederzeit zur Verfügung.



### HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	16,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+

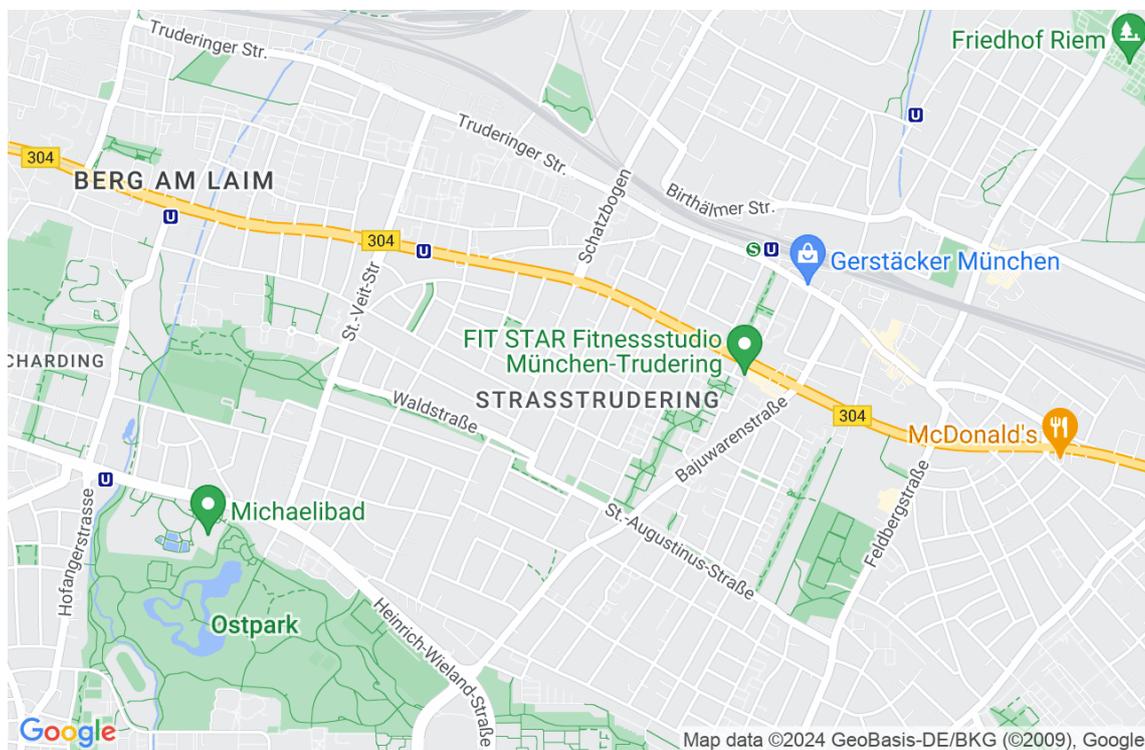


### Lage

Trudering zählt schon seit Jahrzehnten zu den erstklassigen Adressen in der Landeshauptstadt und bietet eine hohe Lebensqualität durch viel Grün und einer perfekten Infrastruktur.

Außerdem befindet man sich nur wenige Kilometer von der Innenstadt entfernt, in der man Kunst, Kultur, Unterhaltung, Oper, Theater, Kinos, Konzerte, Museen und Galerien sowie eine riesige Vielfalt an Gastronomie, angesagten Clubs und Nightlife vorfindet.

Der begehrte Stadtteil liegt am östlichen Stadtrand von München und erfreut sich seit jeher größter Beliebtheit. Trudering wird als ruhige, exklusive Wohngegend geschätzt und ist überwiegend mit großzügigen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleinen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.



# SIEMAX

## IMMOBILIEN



Wohn-/Esszimmer EG



Eingang EG



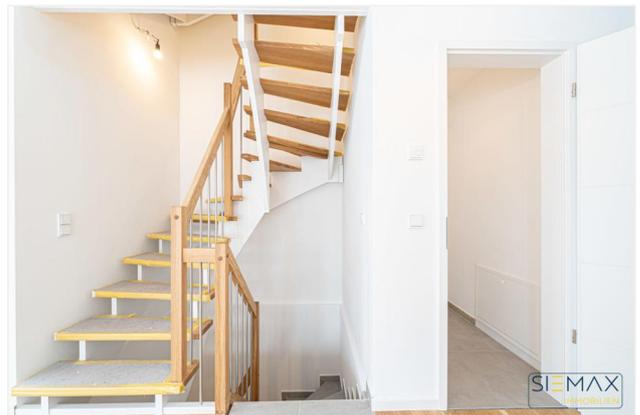
Wohn/Esszimmer/Küche EG



Wohn/Esszimmer/Küche EG



Wohn-/Esszimmer EG



Treppenhaus EG





Flur OG



Bad OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG





Kinderzimmer 2 OG



Studio DG



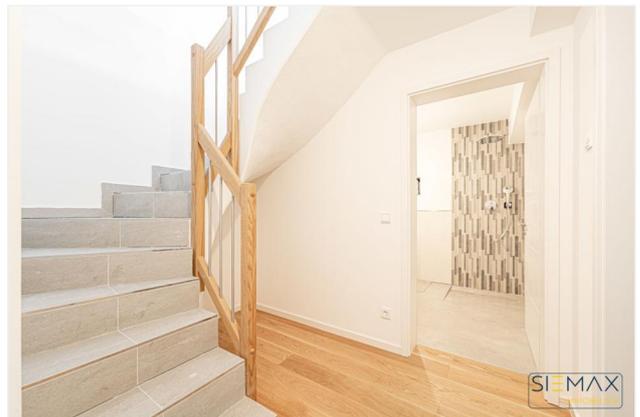
Studio DG



Bad DG



Bad DG



Flur UG



# SIEMAX

## IMMOBILIEN



Bad UG



Treppenhaus UG



Hobbyraum UG



Hobbyraum UG



Heizungsraum UG

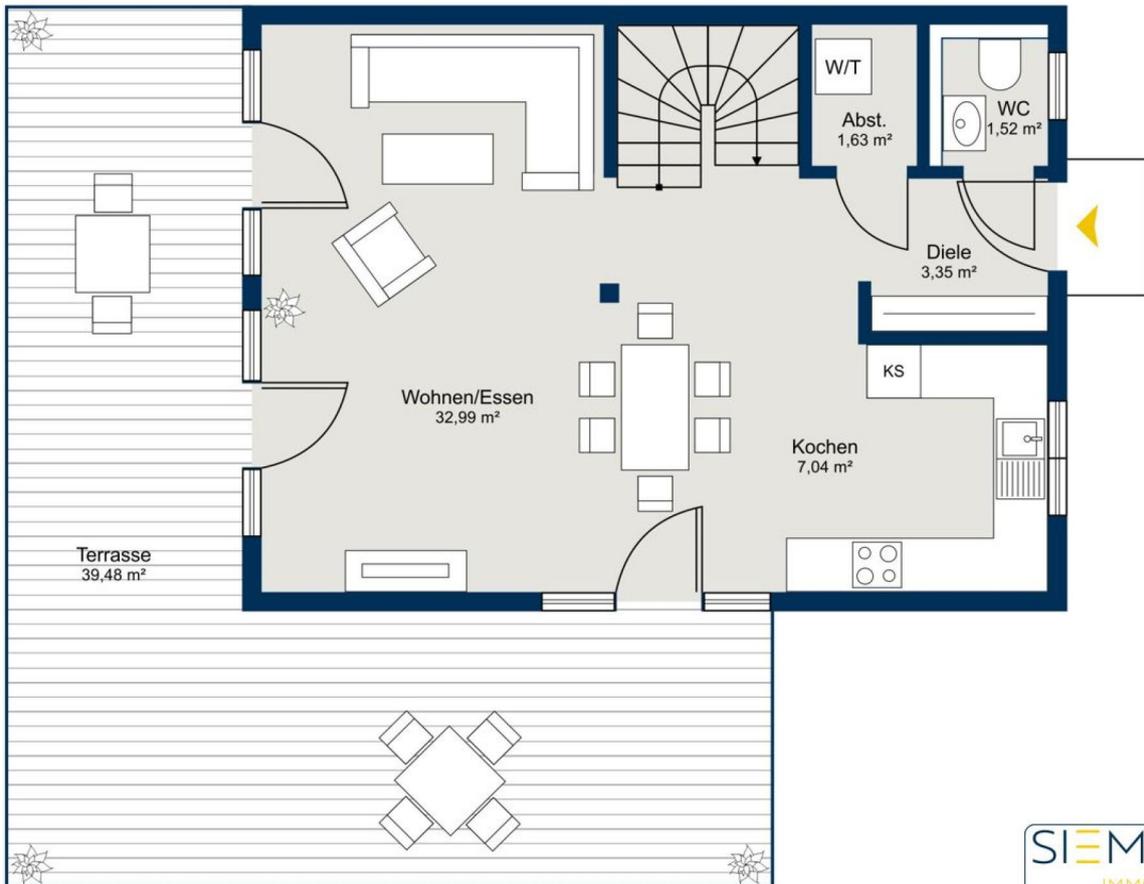


Aussenansicht Vorschau



### Grundriss

#### Grundriss Erdgeschoss

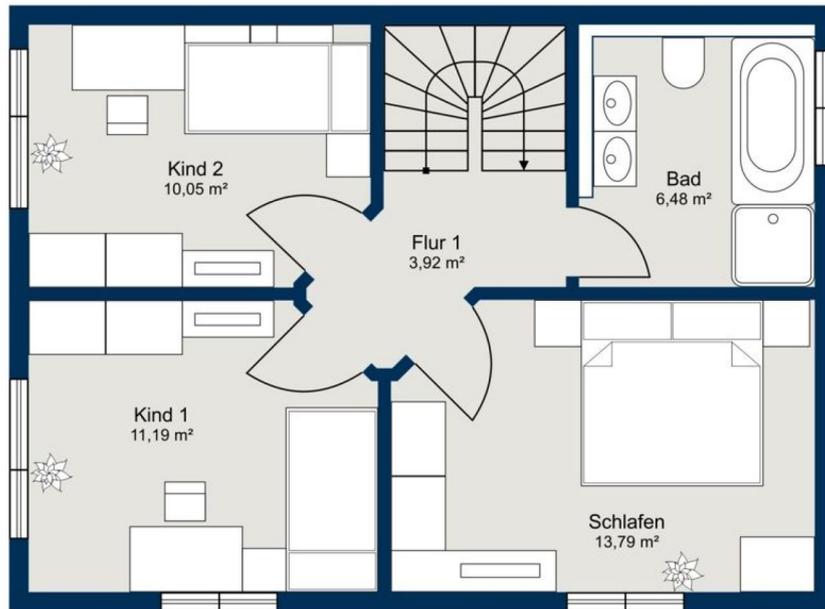


Erdgeschoss



## Grundriss

### Grundriss Obergeschoss

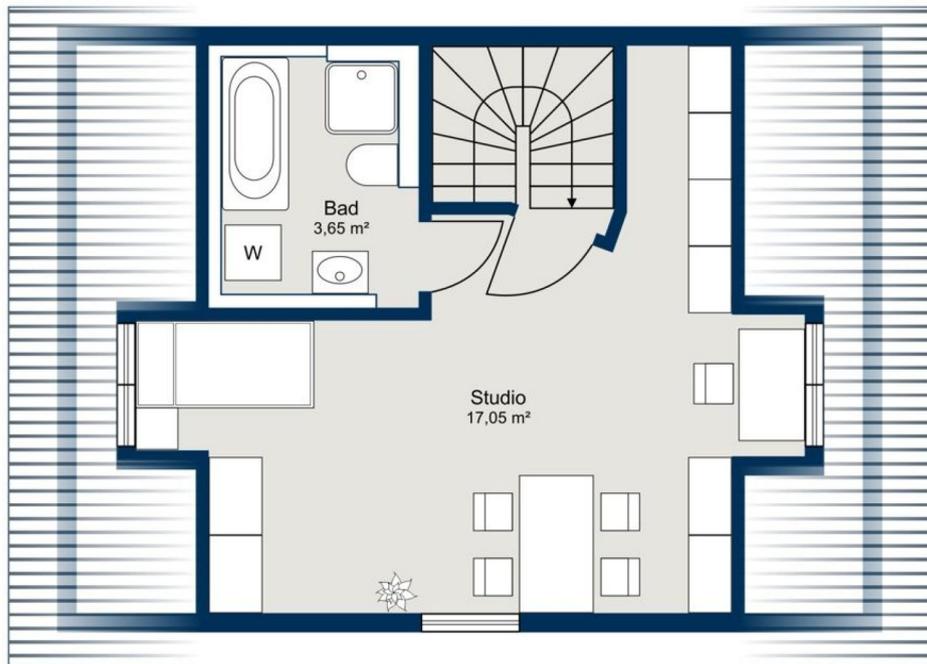


Obergeschoss



## Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

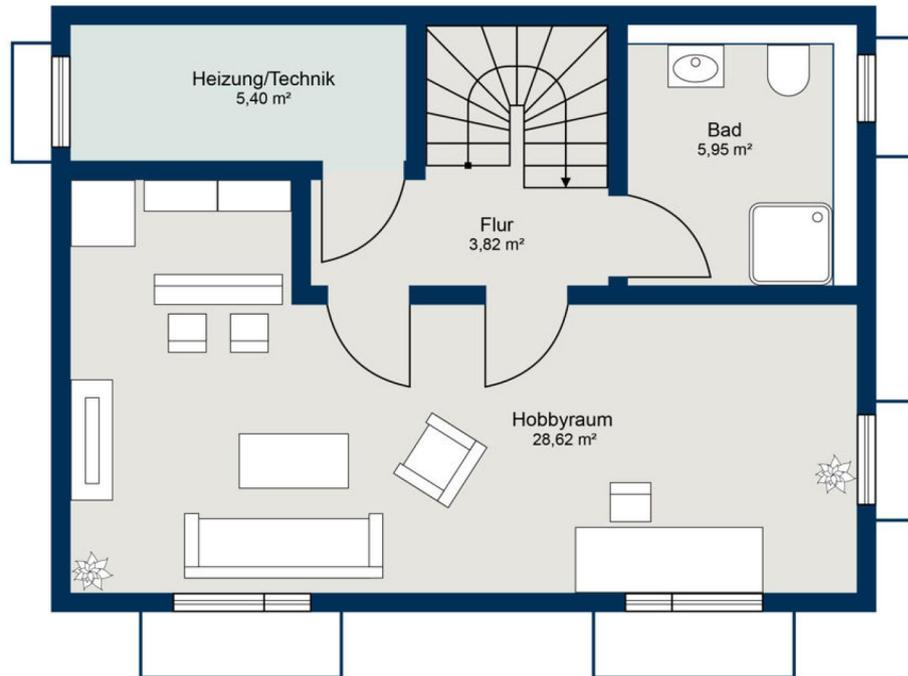


Dachgeschoss



## Grundriss

Grundriss Untergeschossg\_Untergeschoss



Untergeschoss

