

## Über den Dächern von Trudering

81825 München / Trudering, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: NJ2610\_21



Wohnfläche ca.: **99,47 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **115,79 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis:  
**865.000 EUR**



### Über den Dächern von Trudering

Objekt ID	NJ2610_21
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	81825 München / Trudering Bayern
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohneinheiten	12
Wohnfläche ca.	99,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	16,32 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	115,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	35.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Fahrradraum, Keller, Separates WC, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	2,38 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.



# SIEMAX

## IMMOBILIEN

Hausgeld	445 EUR
Kaufpreis	865.000 EUR



### Objektbeschreibung

Lassen Sie sich das nicht entgehen!!!

Sind Sie für die Verführung bereit? Ihr Eigenheim wartet auf Sie und präsentiert sich mit einem durchdachten und ideal strukturierten Grundriss sowie einer detailverliebten, zeitlos-modernen Ausstattung. Schon beim Betreten wird das Gefühl von "Hier bin ich zu Hause" geweckt und begleitet Sie durch sämtliche Räumlichkeiten.

Der zentrale Flur führt zu jedem Zimmer und Nebenraum. Rechter Hand befinden sich die Gästetoiletten, das Bad und das erste von zwei Kinder/Arbeitszimmer. Geradeaus eröffnet sich...

Wir haben Ihr Interesse geweckt oder möchten Sie die Wohnung früher kennenlernen? Zögern Sie nicht und fordern Sie das ausführliche Exposé an!

### Ausstattung

- Parkettboden
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz zuzüglich 35.000,00 €
- Fahrradraum
- Waschraum für eigene Waschmaschine.

### 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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	06.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude



# SIEMAX

## IMMOBILIEN

Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Nahwärme
Endenergieverbrauch	96,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C

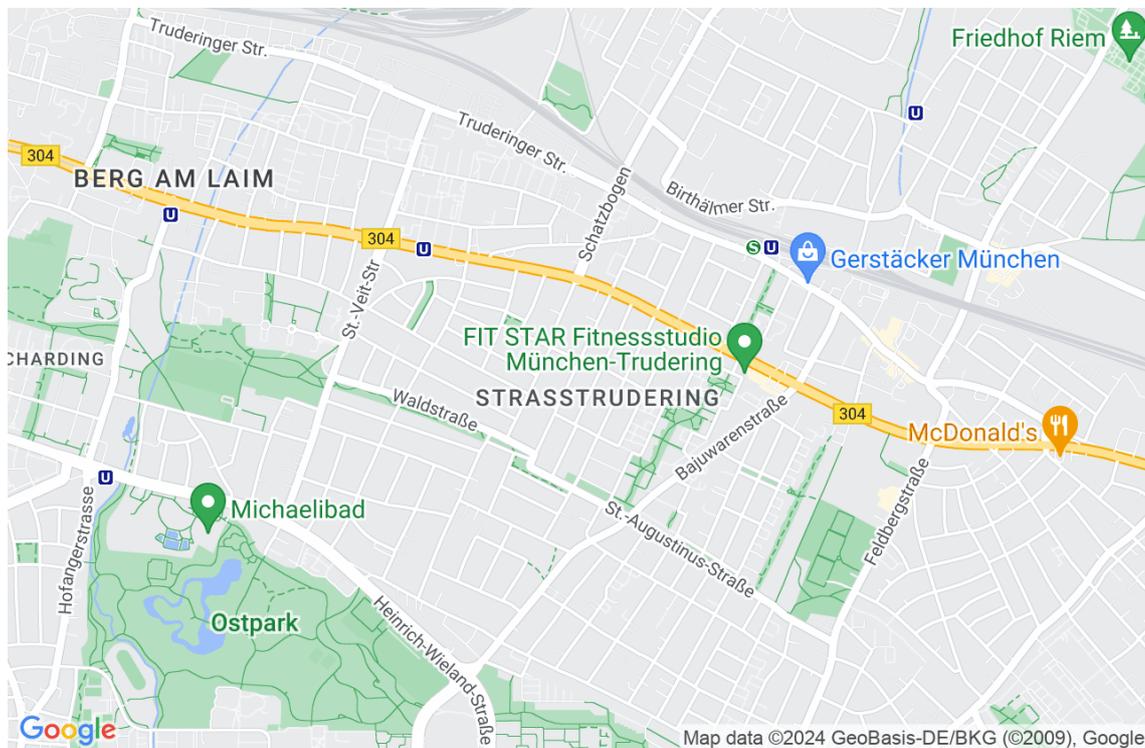


### Lage

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



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnbereich



Essbereich



Küche



# SIEMAX

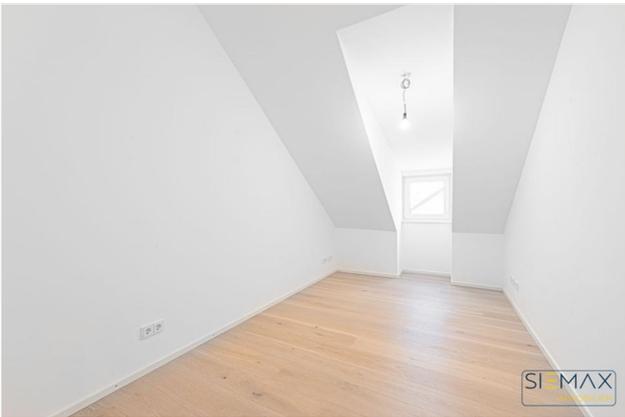
## IMMOBILIEN



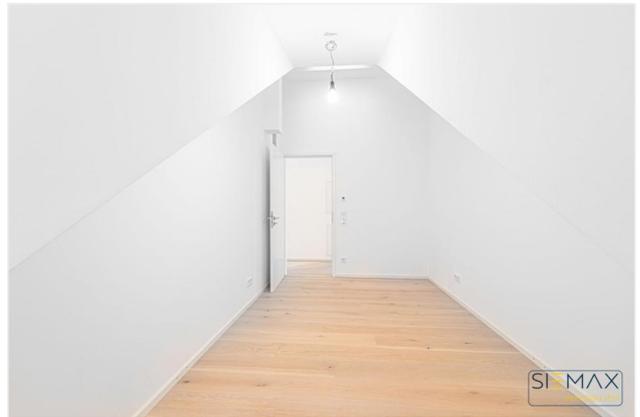
Küche



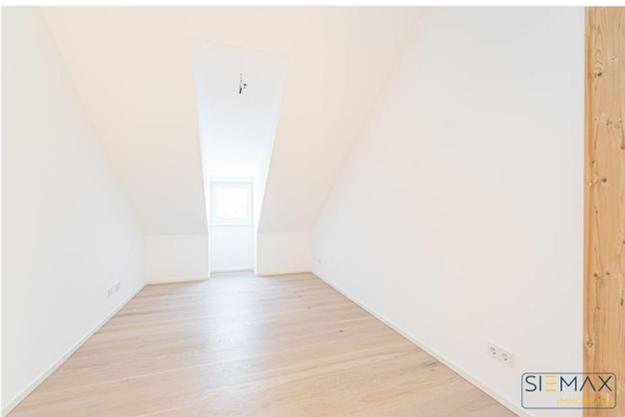
Küche



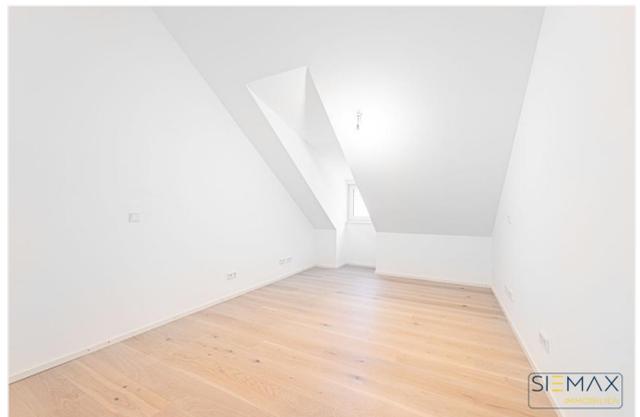
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



# SIEMAX

## IMMOBILIEN



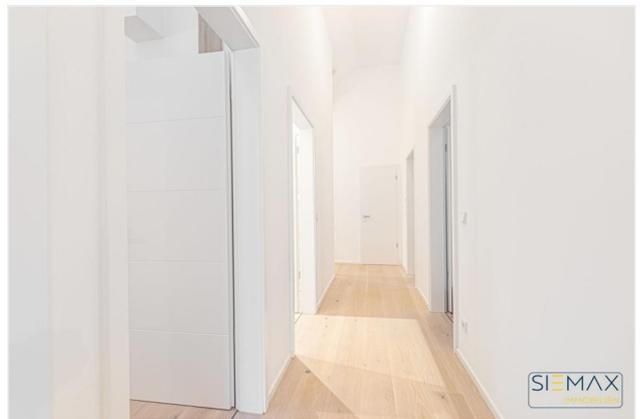
Bad



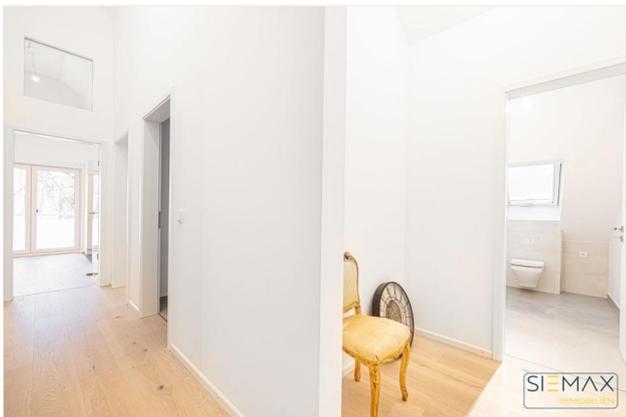
Bad



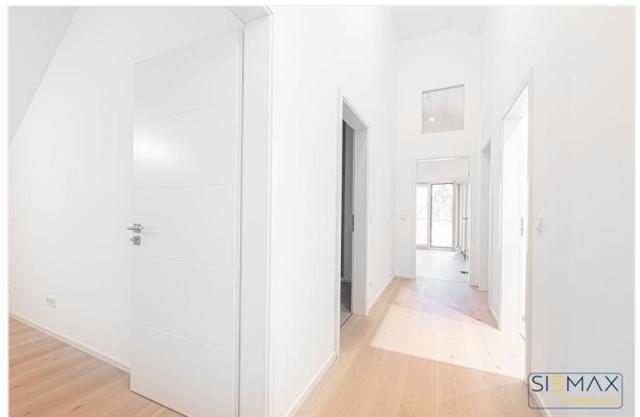
Gäste Wc



Flur



Flur



Flur



# SIEMAX

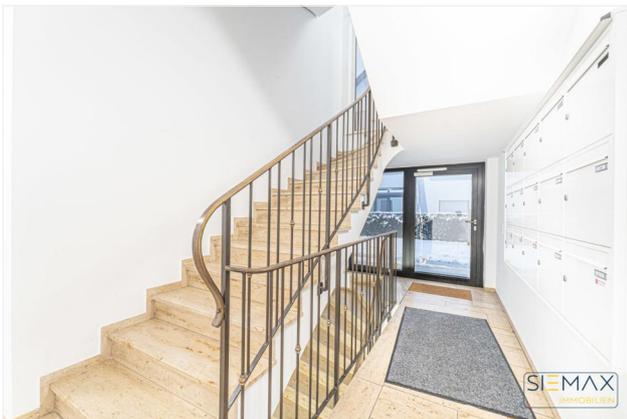
## IMMOBILIEN



Eingang



Loggia



Treppenhaus



Haustür

