

München

Exklusives Wohnen in Trudering: Traum-4-Zimmer-Wohnung mit Luxus-Ausstattung und Wohlfühlambiente

Property ID: 25094003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25094003 - 81827 München

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25094003 - 81827 München

At a glance

Property ID	25094003
Living Space	ca. 130 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2007
Type of parking	1 x Garage, 28000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25094003 - 81827 München

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.10.2025
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	95.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25094003 - 81827 München

The property



Property ID: 25094003 - 81827 München

The property



Property ID: 25094003 - 81827 München

The property



Property ID: 25094003 - 81827 München

The property



Property ID: 25094003 - 81827 München

The property



Property ID: 25094003 - 81827 München

The property



Property ID: 25094003 - 81827 München

The property



Property ID: 25094003 - 81827 München

The property



Property ID: 25094003 - 81827 München

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25094003 - 81827 München

A first impression

In München-Trudering erwartet Sie eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird und ein modernes Lebensgefühl mit durchdachten Details verbindet. Diese elegante Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und eine perfekt durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die Ihnen einen einladenden ersten Eindruck vermittelt und ausreichend Stauraum bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das große und lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer. Hier schaffen die großen Fensterfronten und der direkte Zugang zu einem geräumigen Balkon ein luftiges und offenes Ambiente – perfekt, um gemütliche Stunden mit der Familie zu verbringen oder Gäste stilvoll zu empfangen. Die Markeneinbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und lässt mit modernster Ausstattung keine Wünsche offen. Ob schnelle Gerichte oder aufwendige Menüs – hier kochen Sie in einer Umgebung, die funktional und stilvoll zugleich ist. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem eigenen Bad en Suite, das durch hochwertige Materialien und zeitlose Eleganz besticht. Ein weiteres Highlight ist das praktische Schrankbett im Gästezimmer, das tagsüber für zusätzlichen Platz sorgt und nachts höchsten Komfort bietet. Das angrenzende Schlafzimmer mit Büro ist ebenfalls optimal gestaltet und punktet mit einem eigenen Balkon, der zusätzlichen Freiraum für Entspannung bietet. Es steht ein Masterbad zur Verfügung, das mit moderner Ausstattung und viel Platz begeistert. Überall in der Wohnung verleihen französische Balkone den Räumen nicht nur eine elegante Note, sondern sorgen auch für ein Maximum an Tageslicht und ein Gefühl von Freiheit. Zusätzlichen Komfort bietet der eigene Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein sehr gut erreichbarer Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen lästiges Parkplatzsuchen erspart. Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort zum Wohlfühlen – eine Oase der Ruhe und Eleganz im begehrten Münchner Stadtteil Trudering. Erleben Sie urbanes Wohnen in perfekter Harmonie mit exklusiven Annehmlichkeiten und einem Hauch von Luxus – willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Property ID: 25094003 - 81827 München

Details of amenities

- Modernes Mehrfamilienhaus
- Nur 7-Parteien
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Nord-West- Balkon (Schlafzimmer/Büro)
- Großer Süd-Ost-Balkon mit Balkonschrank (Wohnzimmer)
- Große Fensterelemente mit innenliegenden Sprossen und franz. Balkonen
- Manuelle und Elektrische Rollläden
- Plissees an den Fenstern im Masterbad
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten des Schweizer Herstellers V-Zug
- Küchenplatte und Rückwand aus Marmor
- Bad en Suite mit Dusche und hochwertigen italienischen Möbeln
- Maßgeschneiderter Schrank mit ausklappbarem Bett im Gästezimmer
- Masterbad mit Dusche, Badewanne und hochwertigen italienischen Möbeln
- Lichtschalter/Steckdosen vor 2 Jahren erneuert, Busch-Jäger Edelstahl
- Fahrradkeller
- Abschließbarer Kellerraum
- TG-Stellplatz zum Preis von 28.000€

Property ID: 25094003 - 81827 München

All about the location

Der Stadtteil Trudering, bekannt für seinen charmanten Gartenstadtcharakter, zählt zu den beliebtesten Wohngegenden im Münchner Osten. Eingebettet zwischen den angrenzenden Bezirken Berg am Laim, Perlach und der Nachbargemeinde Haar, bietet Trudering mit seinen rund 63.000 Einwohnern eine ideale Mischung aus Urbanität und Naturverbundenheit. Etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Zentrum entfernt, punktet der Stadtteil mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linie S4 und S6 und die U-Bahn-Linie U2 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Regionen. Bequemer Zugang zur Messe München und zur A99, während der Münchner Flughafen in ca. 30 Autominuten erreichbar ist. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft, die durch Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser und exklusive Wohnanlagen geprägt ist. Großzügige Grünflächen und gepflegte Gärten verleihen der Umgebung ein ansprechendes, einladendes Flair. Die gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes "Moosfeld" mit seinen zahlreichen Arbeitsplätzen sowie das umfassende Angebot an Schulen und Kindergärten machen Trudering besonders attraktiv für Familien und Berufstätige. Entlang der nahegelegenen Wasserburger Landstraße finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen: Von Bäckereien und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Boutiquen, Apotheken und Banken ist alles fußläufig erreichbar. Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein und sorgen für eine lebendige Infrastruktur. Für Naturliebhaber bietet der Truderinger Wald eine ideale Kulisse für Freizeitaktivitäten wie Joggen, Radfahren oder entspannte Spaziergänge. Weitere Freizeitmöglichkeiten eröffnen der Riemer See und die umliegenden Sport- und Kulturvereine, die das Gemeinschaftsgefühl im Stadtteil stärken. Trudering kombiniert das Beste aus urbanem und ländlichem Leben. Neben einer aktiven Vereinslandschaft tragen auch die Nähe zu den Alpen und traditionelle Biergärten zur hohen Lebensqualität bei, die diesen Stadtteil zu einem der begehrtesten Wohnorte Münchens macht.

Property ID: 25094003 - 81827 München

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25094003 - 81827 München

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215 Munich - East
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com