



## Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 2.Reihe in München/Trudering



### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.450.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Anzahl Carports	2
Käufercourtage	3,57%

### Größe & Zustand

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	387 m <sup>2</sup>
Lage im Objekt (Etagé)	3
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Größe Balkon/Terrasse	30 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	140 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	2
Zustand	Gepflegt
Baujahr	2004

Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	07.03.2034
Endenergiebedarf	158,0
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.03.2024
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas

Ausstattung	
Kamin	Ja
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004 in der begehrten Wohngegend von München Trudering. Das Haus befindet sich in der zweiten Reihe und bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre.

Im Erdgeschoss dieses charmanten Einfamilienhauses erwartet Sie eine großzügige Wohnküche, die nicht nur zum Kochen einlädt, sondern auch zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden. Das angrenzende Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und entspannte Stunden. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung im Haus.

Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über ein Gäste-WC, das Ihren Besuchern Komfort und Privatsphäre bietet. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist ein Rückzugsort der Ruhe und Entspannung. Das angrenzende Tageslichtbad mit Dusche und Wanne bietet Luxus und Komfort für den täglichen Gebrauch.

Der große, von der Straße nicht einsehbare Garten mit Baumbestand lädt dazu ein sich im Freien zu entspannen. Hier können Sie die warmen Sommerabende verbringen und die Ruhe und Privatsphäre dieses Anwesens in vollen Zügen genießen. Aktuell ist der Garten noch mit Kies aufgeschüttet. Nach Verkauf des Hauses wird der Kies entfernt und ein Garten mit Rollrasen angelegt.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Von zwei der Schlafzimmer aus gelangt man auf den überdachten Balkon, von dem aus man einen wunderschönen Blick auf die Terrasse und den Garten genießen kann.

Genießen Sie das komfortable Wohnen in diesem gut gepflegten Einfamilienhaus in



München Trudering.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause begeistern.

## Lage

Der Stadtteil Trudering in München liegt im östlichen Teil der Stadt und zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Mit seinen grünen Parks, kleinen Geschäften und gemütlichen Cafés bietet Trudering eine angenehme Wohngegend für Jung und Alt. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern, schnell in die Innenstadt zu gelangen, während gleichzeitig die Nähe zur Natur und die ruhige Umgebung zum Entspannen einladen. In Trudering findet man eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle, die den Stadtteil zu einem beliebten Wohnort in München macht.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Einbauküche
- Steinterrasse
- 2 Tageslichtbäder mit getrennter Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Hobbyraum mit Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum
- Carport

## Sonstiges

Das Haus wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt, nach Verkauf des Hauses wird es zeitnah bezugsfrei werden.

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

---

## Anbieter

Perkmann Immobilien  
Grünwalder Weg 32  
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

[info@perkmann-immo.de](mailto:info@perkmann-immo.de)

[www.perkmann-immo.de](http://www.perkmann-immo.de)



Flur Erdgeschoss



Küche



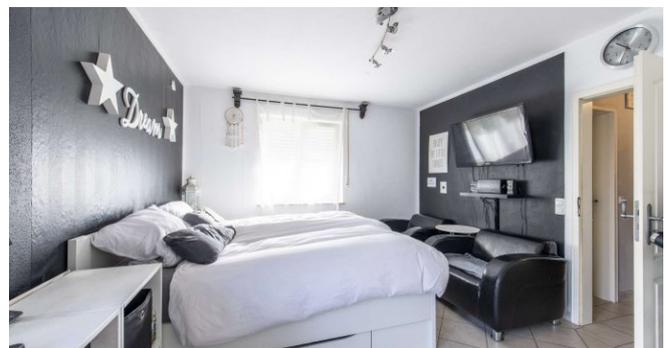
Wohnküche



Wohnzimmer



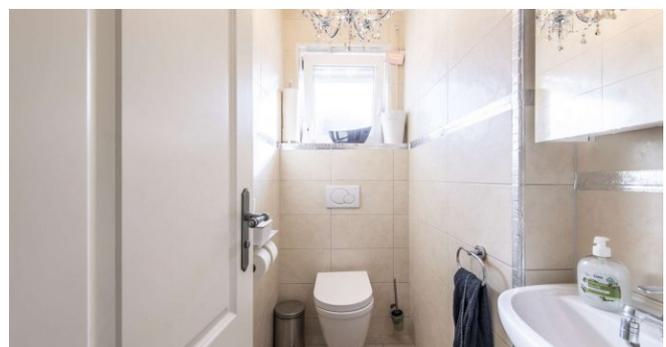
Wohnzimmer



Elternschlafzimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Gäste WC Erdgeschoss



Schlafzimmer 1 Obergeschoss



Schlafzimmer 2 Obergeschoss



Balkon Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Hobbyraum Kellergeschoss



Vorschau\_Garten



Garten Juni 2024



Garten mit Terrasse



Garten



Blick vom Balkon im 1.OG



Einfahrt