

München

# Ruhige Eleganz: Exklusive 3,5-Zimmer-Galeriewohnung mit sonniger Dachterrasse in Trudering

CODE DU BIEN: 25094018



PRIX D'ACHAT: 779.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25094018                                  |
| Surface habitable      | ca. 87,2 m²                               |
| Etage                  | 2                                         |
| Pièces                 | 3.5                                       |
| Chambres à coucher     | 2                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 2007                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 779.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine           |

CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.10.2025           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 95.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2007                                        |

CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

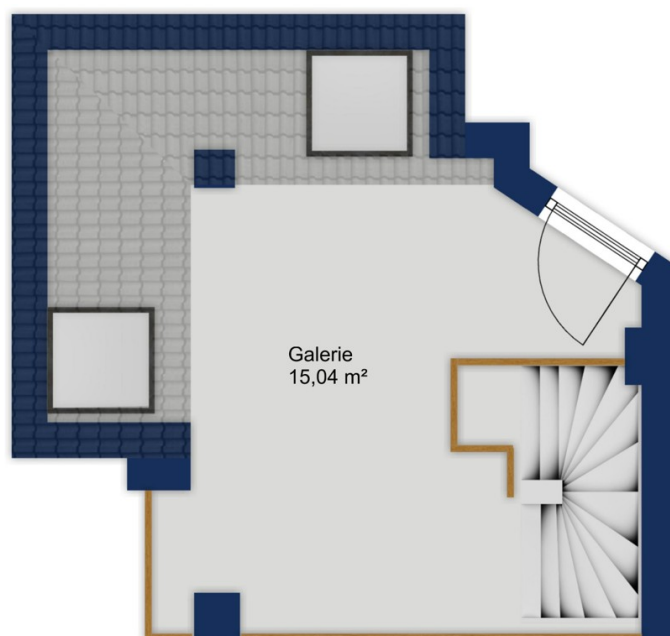
## La propriété



CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## Une première impression

Diese moderne Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 2007 kombiniert zeitgemäßes Design, eine hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente über zwei Ebenen.

Im zweiten Obergeschoss gelangen Sie zunächst in eine großzügige Diele, die als zentraler Verteiler fungiert. Von hier aus erreichen Sie alle Räume komfortabel. Auf der rechten Seite liegt das ruhig gelegene Schlafzimmer mit Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten. Die direkt angrenzende Gartenfläche steht der Wohnung durch ein Sondernutzungsrecht exklusiv zur Verfügung – ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber. Auf Wunsch können passgenaue Möbelstücke wie ein Einbauschränk mit Hochglanztüren, ein Bett und eine Kommode übernommen werden.

Ein weiteres Zimmer eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Büro, Gästezimmer oder privater Hobbyraum.

Das geschmackvolle Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einer Badewanne, zwei Waschbecken mit edler Natursteinplatte sowie einem großflächigen, beleuchteten Spiegel ausgestattet. Eine integrierte Soundanlage und ein zusätzlicher Waschmaschinenanschluss runden diesen Bereich ab. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Küche besticht durch cremefarbene Fronten, eine massive Arbeitsplatte aus Holz und hochwertige Siemens-Elektrogeräte. Neben reichlich Stauraum bietet sie eine große Kühl-Gefrierkombination sowie eine kleine Frühstücksbar – perfekt für gesellige Momente. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Dachterrasse. Dank großzügiger Glasflächen verschmelzen Innen- und Außenraum harmonisch miteinander, während der geschützte Bereich zum Entspannen einlädt.

Der anschließende Wohnraum überzeugt mit einem offenen Kamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und verstärken das großzügige Raumgefühl.

Ein praktischer Abstellraum sowie eine elegante Holztreppe führen hinauf zur offenen Galerie. Dieser lichtdurchflutete Bereich mit zwei Dachfenstern eignet sich hervorragend als Lesecke, Arbeitsplatz oder kreativer Rückzugsort. Eine zweite

Wohnungseingangstür auf dieser Ebene verleiht dem Grundriss zusätzliche Flexibilität.

Komfort bieten elektrische Rollläden an allen Standardfenstern sowie hochwertige Plissees an den Dachflächenfenstern. Im gesamten Wohnbereich – mit Ausnahme der Galerie – sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen fest zugewiesenen Tiefgaragenstellplatz.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnensemble und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## Détails des commodités

- Modernes Mehrfamilienhaus mit 7-Parteien
- Galerie-Dachterrassenwohnung im 2. OG mit exklusiver Gartennutzung ca. 41m²
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Edler Natursteinboden in Küche und Bad
- Parkett in Galerie, Wohn- und Schlafräumen
- Manuelle Plissees und Elektrische Rollläden
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne (WC separat)
- Indirekte Spiegelbeleuchtung und integrierte Musikanlage im Badezimmer
- Dachterrasse mit Süd-Ausrichtung
- Fahrradkeller
- Abschließbarer Kellerraum Nr. 14
- TG-Stellplatz Nr. 23 zum Preis von 20.000€

**CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München**

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Trudering zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Osten. Mit seinem charmanten Gartenstadtfleur vereint er die Vorzüge urbanen Lebens mit naturnaher Erholung. Eingebettet zwischen den angrenzenden Stadtteilen Berg am Laim, Perlach und der Nachbargemeinde Haar, bietet Trudering rund 63.000 Einwohnern ein Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Nur etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Stadtzentrum entfernt, überzeugt Trudering durch eine exzellente Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linien S4 und S6 sowie die U-Bahn-Linie U2 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Regionen. Auch die Messe München, die A99 und der Münchner Flughafen (ca. 30 Autominuten entfernt) sind bequem erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Mehrparteienhäusern und hochwertigen Wohnanlagen. Die zahlreichen Grünflächen und liebevoll angelegten Gärten verleihen der Nachbarschaft ein freundliches, einladendes Ambiente.

Durch die Nähe zum Gewerbegebiet „Moosfeld“ mit seinen vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten sowie das breite Angebot an Schulen und Kindergärten ist Trudering besonders für Familien und Berufstätige attraktiv.

Entlang der Wasserburger Landstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – von Bäckereien und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Apotheken, Banken und kleinen Boutiquen. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und Restaurants, die zu einer lebendigen und abwechslungsreichen Infrastruktur beitragen.

Für Naturfreunde bietet der Truderinger Wald ideale Bedingungen zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Auch der Riemer See sowie diverse Sport- und Kulturvereine bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten und fördern das Gemeinschaftsleben im Stadtteil.

Trudering vereint die Vorteile von Stadt und Land auf besonders gelungene Weise. Die Nähe zu den Alpen, traditionelle Biergärten und eine aktive Nachbarschaftskultur runden das Bild ab – und machen diesen Stadtteil zu einem der attraktivsten Wohnorte Münchens.

CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25094018 - 81827 München

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München  
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)