

Exposé

Maisonette in München

**VON PRIVAT! Exklusive, großzügige 3,5-Zimmer
Galeriewohnung mit großem Balkon in Toplage**



Objekt-Nr. OM-311370

Maisonette

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Oliver Reith

81825 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	284 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kaufen, einziehen, wohlfühlen!

Zum Verkauf von privat (=ohne Maklerprovision!) steht eine exklusive und hochwertige Galeriewohnung über 2 Stockwerke im begehrten Trudering! Die großzügige Immobilie befindet sich in einem ruhigen und doch zentral gelegenen Wohngebiet, und verfügt über folgende Eckdaten und Merkmale:

- 3,5 Zimmer-Galerie-Wohnung im 2. Stock und Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insg. 9 Parteien, überwiegend von Eigentümern bewohnt
- Sehr helle und freundliche Immobilie aufgrund großzügiger Fenster in allen Zimmern sowie luftiger Umgebungsbebauung
- Offener Grundriss und attraktive Galerie sorgen für ein freies, luftiges, modernes Wohngefühl und ein besonderes Wohlfühlambiente
- Clevere bauliche Lösung der Dachschrägen durch wohl durchdachte Gauben schaffen viel Platz
- Wohnfläche 70 m² im Obergeschoss zzgl. Nutzfläche 34 m² in gehobener Qualität im Galeriegeschoss; hierdurch vielfältige und umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten
- Baujahr: 2004 und hochwertige Modernisierungen in 2018 – Insofern sehr guter, ansprechender Zustand der Wohnung
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Aktuell vom Eigentümer bewohnt, es besteht kein Mietverhältnis. Bezug nach individueller Absprache, vrsl. in Q1/2025.
- Wohngeld i.H.v. aktuell nur 284 EUR / Monat
- Privates Kellerabteil; Gemeinschaftlich genutzte Fahrradgarage, kinderfreundlicher Gemeinschaftsgarten sowie ein Waschraum

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Möchten Sie sich einen unmittelbaren Eindruck von der Immobilien bilden? Dann kontaktieren Sie uns gerne für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins vor Ort.

Ausstattung

- Premiumküche (Dezember 2018) der Firma Leicht, bereits vollständig im Kaufpreis enthalten
- Weitere Einbauschränke in modernem, zeitlosem Design für die optimale Nutzung der Flächen und Schrägen im Flur, Schlafzimmer und Galerie, ebenfalls im Kaufpreis enthalten
- Hochwertige Echtholz-Eichendielen im Wohn-Ess-Bereich, Schlafzimmer, Büro/ Kinderzimmer, Galerie in sehr gutem Zustand (2018)
- Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Badewanne und separater Dusche
- Großer Balkon mit idealer Südostausrichtung, hoher Privatsphäre, elektrischer Markise und Weitblick: über 8 m² Nutzfläche bieten hinreichend Platz für gemütlichen Aufenthalt, Grillen, Gärtnern etc.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Trudering ist eine beliebte Wohngegend im Münchner Osten und besticht durch eine sehr hohe Lebensqualität und optimale Verkehrsanbindung: U-Bahn und S-Bahn (S4/ S6, U2), sowie Autobahnen (A9 und A94) lassen sich sehr gut erreichen. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet. Gleichzeitig ist eine Bushaltestelle mit 3 regelmäßig verkehrenden Linien ca. 2min fußläufig entfernt, und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Supermärkte, Apotheke, Bäcker, Banken, Ärzte, Optiker, Restaurants, etc.) sowie die Wochenmärkte in Trudering und Riem befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die umliegenden Waldgebiete und der Riemer Park laden zum Joggen, Baden oder Spazierengehen ein und gewährleisten eine hohe Freizeitqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Großzügige Dachterasse

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Galerie Längssicht von O

Exposé - Galerie



Galerie Längssicht von W



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Büro (opt. Kinderzimmer)

Exposé - Galerie



Büro 2



Bad



Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht 1

Exposé - Galerie



Außenansicht 2



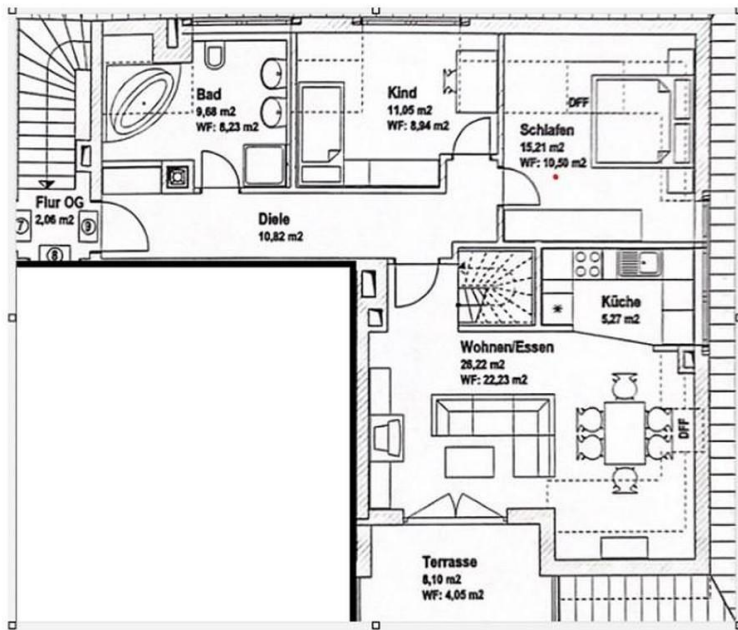
Gemeinschaftsgarten 1

Exposé - Galerie

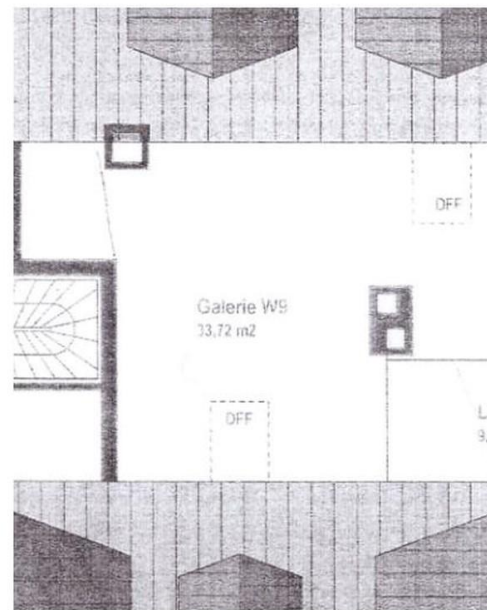


Gemeinschaftsgarten 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. Stock mit Angabe Nutzfläche (86m²) und Wohnfläche (70 m²)



Grundriss Galerie mit Angabe Nutzfläche (34m²)