

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Waldtrudering - Moderne Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-391724

Doppelhaushälfte

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:
D.Gölz

81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	174,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schicke DHH wurde 2004 in massiver Ziegelbauweise errichtet.

Es handelt sich bei dem angebotenen Objekt um eine gepflegte Doppelhaushälfte in einer sehr begehrten Lage, ideal für Familien.

Das Wohn/Esszimmer verfügt über eine großzügige Fensterfront in Richtung Süden. Ein Holz-Kaminofen sorgt für gemütliche Winterabende.

Die Küche ist mit einer hochwertigen ALNO Einbauküche ausgestattet.

Alle Wohn- und Schlafräume, sowie der Hobbyraum im Kellergeschoss sind mit hellem Parkett ausgeführt. Die beiden Bäder mit Fußbodenheizung sind gefliest.

Das lichtdurchflutete Dachstudio ist ebenfalls mit hellem Parkett ausgeführt, und verfügt über ein Wannenbad.

Die charmante Terrasse wird über das Wohnzimmer erreicht und ist nicht einsehbar in Richtung Süden ausgerichtet. Praktischerweise hat die Terrasse auch einen Zugang zur Garage.

Die Immobilie ist real geteilt.

Ausstattung

Südterrasse

Parkett in allen Wohnräumen

Kaminofen im Wohnzimmer

Hochwertige ALNO Einbauküche

Tageslicht-Duschbad mit Fußbodenheizung

Dach-Studio mit separatem Tageslicht-Wannenbad

Ausgebauter Hobbyraum

Garage mit Zugang zur Terrasse (zzgl. 35.000€ Kauf)

Volldachschalung

Spengler Arbeiten in Kupfer

Fensterbänke außen und innen in Granit

Treppenhaus in Granit

Wasserleitungen in Edelstahl

Real geteiltes Grundstück

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Der Münchner Stadtteil Waldtrudering gehört zu den begehrtesten Wohngebieten Münchens. Umgeben von Naherholungsgebieten wie dem Riemer See verfügt Waldtrudering über eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Das ursprünglich Ende des 19. Jahrhunderts in den Wald gebaute Waldtrudering hat den Charakter einer Gartenstadt bis in die heutige Zeit beibehalten.

Die Struktur in Waldtrudering ist familienfreundlich mit einer Vielzahl an Kinderbetreuungseinrichtungen. Aber auch Restaurants, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in der nahegelegenen Wasserburger Landstraße reichlich vorhanden.

Die Anbindung an die City ist durch die beiden S-Bahn-Linien S4 und S6 vom Bahnhof Trudering und Bahnhof Gronsdorf gegeben. Der Nachtbus hat an der Phantasiestrasse eine eigene Haltestelle. Der Bahnhof Trudering verfügt darüber hinaus über einen U-Bahn Anschluss.

Die Autobahnauffahrt auf die Stadtumfahrung wird in wenigen Fahrminuten erreicht und sorgt somit für eine optimale Anbindung zum Flughafen oder in Richtung Seen und Berge.

Entfernung zur nächsten Haltestelle: ca. 100m

Entfernung zur S-Bahn: ca. 600 m

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Essbereich EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Dachstudio



Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse