

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

### Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern in München-Trudering



Objekt-Nr. OM-419495

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:  
Brigitte Kramer

Jagdhornstraße  
81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	408,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	145,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in unserem gut erhaltenen Elternhaus, in dem jetzt wieder Kinder aufwachsen sollen. Die solide Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1970 erbaut und ist mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf vier Etagen – Keller und Dachgeschoss sind ausgebaut – sowie einem großzügigen Grundstück von mehr als 400 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für eine mehrköpfige Familie.

Garten, Balkon und Terrasse mit Westorientierung bieten viel Raum zum Spielen, Genießen und Entspannen, Sonnenuntergang inklusive. Eine große Einfahrt und eine geräumige Garage gehören ebenfalls zur Immobilie, sie bieten Platz für zwei Autos. Der ausgebaut Keller bietet Platz für Hobby, Wäsche, Vorrat und als Stauraum.

## Ausstattung

Das Dach wurde 2010 erneuert, die Heizung 2016 auf Gas umgestellt. Alle Räume haben hochwertig Parkett- oder Fliesenboden. Die Fenster sind teilweise erneuert.

Ziegelbauweise.

Das Haus ist komplett leergeräumt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt ruhig aber nicht abgeschieden: Die Immobilie befindet sich am östlichen Stadtrand, in München-Waldtrudering, am Ende einer Seitenstraße der Wasserburger Landstraße. Sie ist umgeben von Bäumen und Nachbarsgärten, gegenüber steht ein landschaftsgeschütztes Wäldchen.

Alltag: Einzelhandel, Supermärkte, Spielplätze, Ärzte, Schulen, Kitas und Naherholungsgebiete sind in unmittelbarer Nähe: Die Wasserburger Landstraße bietet diverse Geschäfte. Der Ortskern Haar mit vielen Angeboten liegt nur zwei Kilometer entfernt. Die Messestadt Riem mit Einkaufszentrum, Park und Badensee ist ebenfalls nur zwei Kilometer entfernt. Alles ist ideal mit dem Fahrrad erreichbar.

Anfahrt: Über die B-304 ist eine rasche Anbindung an die Autobahn garantiert. Zudem gibt es Anschluss an zwei S-Bahnlinien (17 Minuten zum Ostbahnhof, 25 Minuten zum Marienplatz) und eine Buslinie (Anschluss an die U2 Trudering). Zum Flughafen sind es 35 Autominuten.

Dieses Haus in familienfreundlicher Lage ist ein Traum und eine einmalige Chance zum Erwerb eines neuen Zuhauses. Wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Heim zu zeigen. Kontaktieren Sie uns noch heute!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	174,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Blick vom Garten hinten, West



# Exposé - Galerie



Rückansicht West



Terrasse West



# Exposé - Galerie



Küche Ostseite



Wohnzimmer Westseite

# Exposé - Galerie



Eingang, Diele



Bad Südseite



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Südost



Schlafzimmer 2 und 3 West

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick auf den Garten



# Exposé - Galerie



Zwei Schlafzimmer mit Balkon



Ausgebautes Dachgeschoss, West



Speicher



# Exposé - Galerie



Kellerraum mit Tageslicht



Heizkeller



# Exposé - Galerie

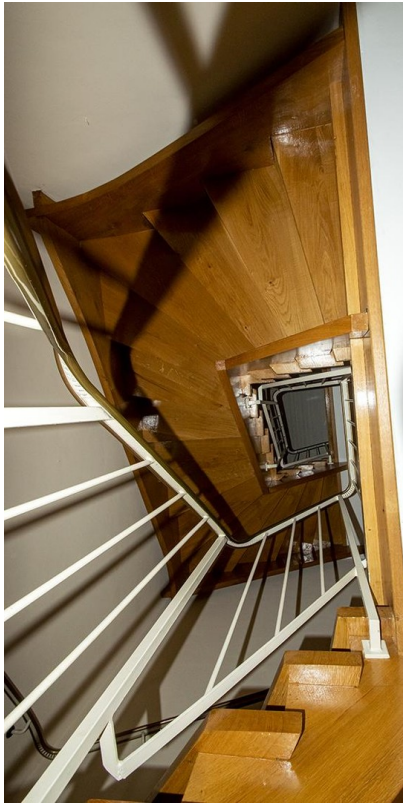


Vorratskeller



Treppe EG

# Exposé - Galerie



Treppe von ganz oben



Treppe 1. Stoch



Garage und Stellplatz



# Exposé - Galerie



Garage von hinten

# Exposé - Grundrisse

	Wohnfläche	Nutz-/Nebenfläche	Gesamtfläche
<b>Erdgeschoss</b>	<b>71,76</b>	<b>44,89</b>	<b>116,65</b>
Eingang	2,12		2,12
Diele	5,95	4,88	10,83
WC	1,17		1,17
Küche	16,66		16,66
Wohnen	32,27		32,27
Terrasse zu 1/2	13,59	13,59	27,18
Garage		26,42	26,42
<b>1. Obergeschoss</b>	<b>58,85</b>	<b>7,82</b>	<b>66,67</b>
Flur	6,68	4,50	11,18
Bad	4,80		4,80
Zimmer 1	17,28		17,28
Zimmer 2	14,03		14,03
Zimmer 3	12,74		12,74
Balkon zu 1/2	3,32	3,32	6,64
<b>Dachgeschoss</b>	<b>20,95</b>	<b>29,90</b>	<b>50,85</b>
Flur	4,73	4,42	9,15
WC	1,86		1,86
Zimmer	14,36	4,37	18,73
Dachboden		21,11	21,11
<b>Kellergeschoss</b>	<b>0,00</b>	<b>62,56</b>	<b>62,56</b>
Diele		8,03	8,03
HWR		6,54	6,54
Keller 1		14,01	14,01
Heizung		10,84	10,84
Flur		3,09	3,09
Keller 2		3,46	3,46
Keller 3		16,59	16,59
<b>Gesamt</b>	<b>151,56</b>	<b>145,17</b>	<b>296,73</b>

Hinweis: Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

Dachau, 21.05.2025



Flächenaufstellung

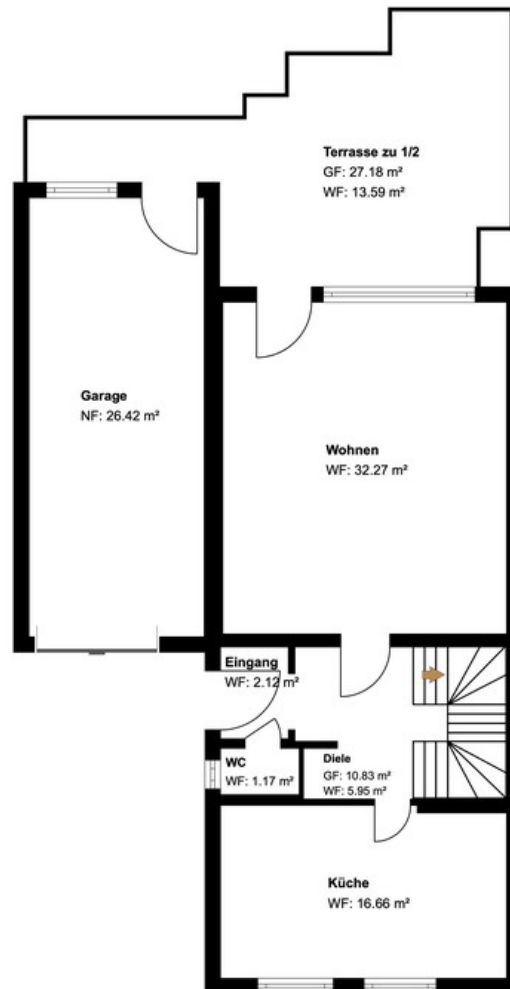


# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



1:100



www.immobiliens-kgp.de

### Hinweis:

Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

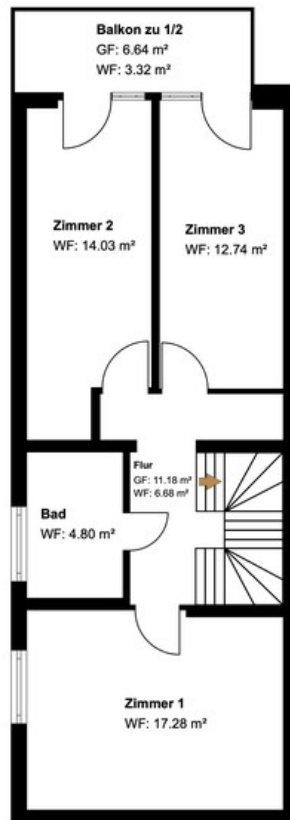
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

## 1. Übergeschoss



1:100



www.immobilienskip.de

### Hinweis:

Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

Grundriss 1. Stock



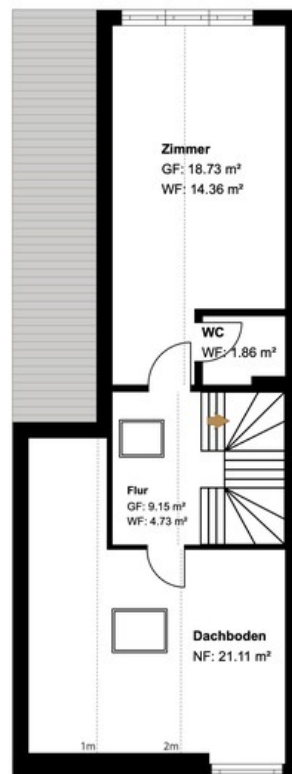
# Exposé - Grundrisse



## Dachgeschoss



1:100



[www.immobilienskip.de](http://www.immobilienskip.de)

### Hinweis:

Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

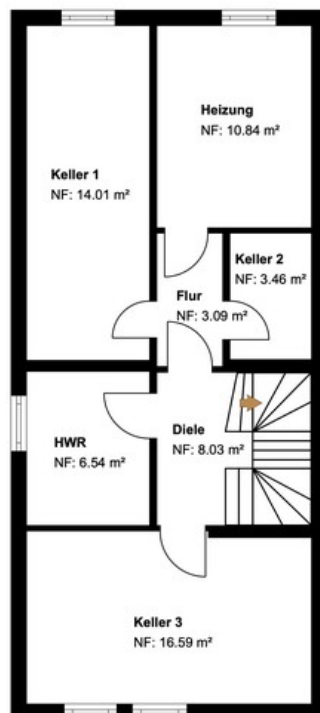
Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoss



1:100



[www.immobilien-skp.de](http://www.immobilien-skp.de)

Hinweis:

Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

Grundriss Keller