

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 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	152,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	145,00 m ²	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 m² auf vier Etagen – Keller und Dachgeschoss sind ausgebaut – sowie einem großzügigen Grundstück von mehr als 400 m² 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 Raum für Hobby, Wäsche, Vorrat und als Stauraum.

Ausstattung

Das Dach wurde 2010 erneuert, die Heizung 2016 auf Gas umgestellt. Alle Räume haben hochwertigen 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 Badesee 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick von Terrasse in Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten Westseite



Terrasse West

Exposé - Galerie



Garten und Garage



Hauseingang



Diele

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Westseite



Küche Ostseite

Exposé - Galerie



Bad Südseite



Schlafzimmer 1 Südost

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 und 3 West



Blick vom Balkon Westseite

Exposé - Galerie



Ausgebautes Dachgeschoss, West



Speicher



Kellerraum mit Tageslicht

Exposé - Galerie



Heizkeller

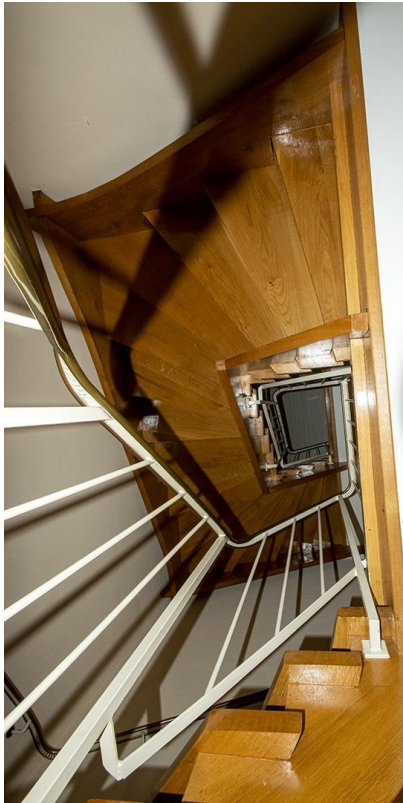


Vorratskeller



Treppe EG

Exposé - Galerie



Treppe von ganz oben



Treppe 1. Stoch



Garage und Stellplatz

Exposé - Galerie



Garage von hinten



Hausansicht Ostseite

Exposé - Grundrisse

	Wohnfläche	Nutz-/Nebenfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss	71,76	44,89	116,65
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
1. Obergeschoss	58,85	7,82	66,67
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
Dachgeschoss	20,95	29,90	50,85
Flur	4,73	4,42	9,15
WC	1,86		1,86
Zimmer	14,36	4,37	18,73
Dachboden		21,11	21,11
Kellergeschoss	0,00	62,56	62,56
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
Gesamt	151,56	145,17	296,73

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



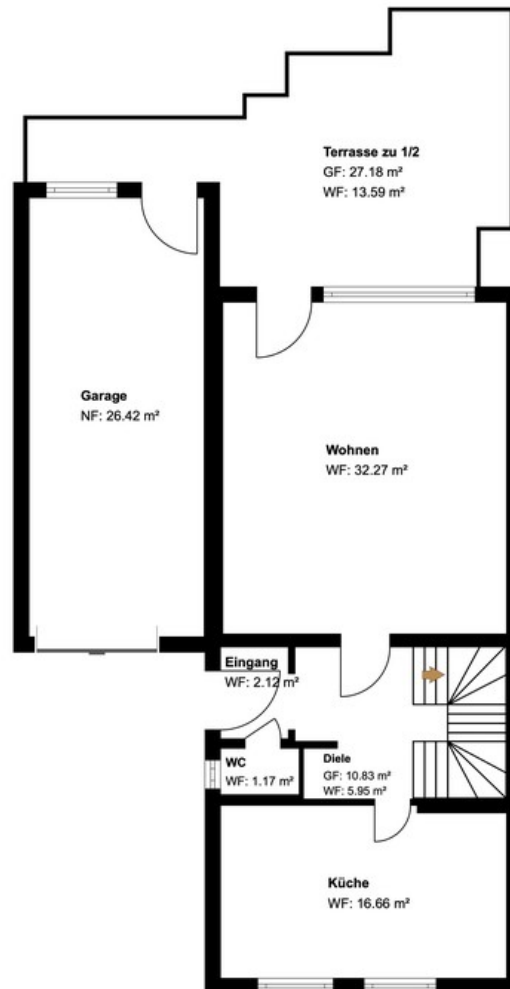
Flächenaufstellung

Exposé - Grundrisse

Erdegessch



1:100



www.immobiliens-kg.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.

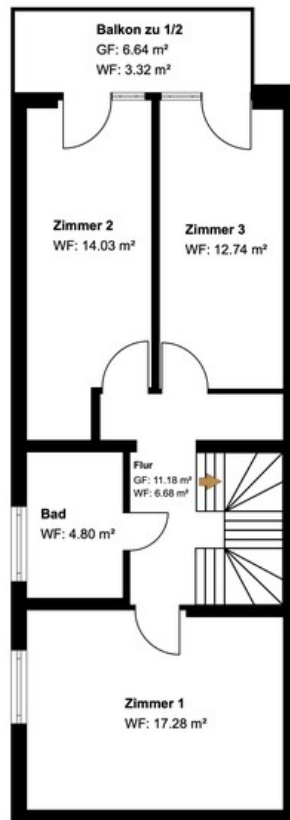
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

▼
1. Ubergescoss



1:100



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.

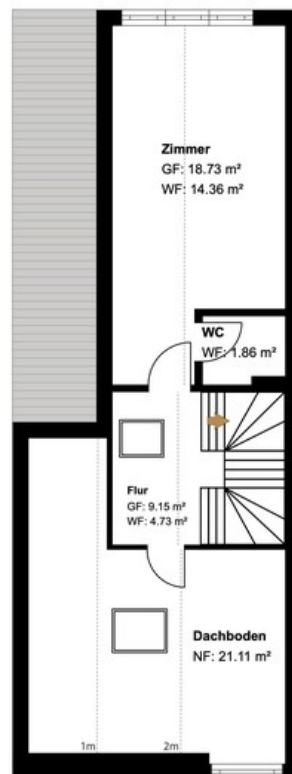
Grundriss 1. Stock

Exposé - Grundrisse

▼ Dachgeschoss



1:100



www.immobilienskp.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.

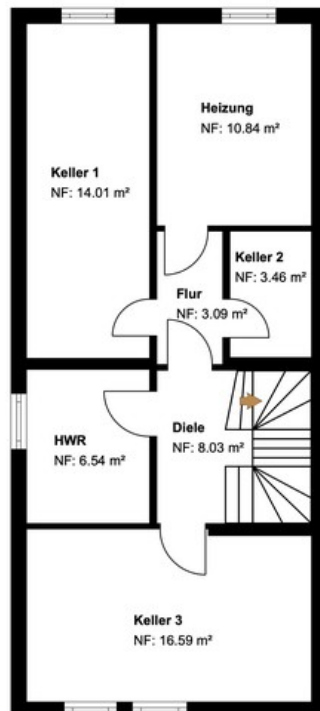
Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



1:100



www.immobilien-skp.de

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