

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

München-Trudering: Helle 3-Zimmer-EG-Wohnung mit Terrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-424196

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **699.000 €**

81825 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	88,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	96,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit 88 qm Wohnfläche, sonniger Süd-West-Terrasse und ca. 80qm Gartenanteil im Sondereigentum liegt in ruhiger und zentraler Lage in 81825 München-Trudering. Zum eingewachsenen Garten mit Zier- und Nutzpflanzen gehört ein großes Naturstein-Hochbeet.

Die 3 hellen Wohnräume haben bodentiefe Fenster mit Rollläden, hinzu kommen Küche, ein Badezimmer mit Fenster, ein Gäste-WC und der Eingangsbereich.

Zusätzlich gehören zur Wohnung: Tiefgaragen-Stellplatz mit Wallbox, Kellerabteil mit 5,25 m², ein Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner im Waschraum und ein abschließbarer Außenabstellraum mit ca. 3 m², überdachte Fahrrad-Abstellmöglichkeit gegenüber Hauseingang

Die Wohnung mit bester Süd-West-Ausrichtung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 6 Parteien und ist Teil einer Anlage mit 5 Häusern auf dem 4.825 m² großen Grundstück.

Ausstattung

- Helle Räume, bodentiefe Fenster in allen Wohnräumen - alle Fenster mit Rollläden
- Frisch renovierter Parkettfußboden in allen Wohnräumen und Flur
- Alle Räume wurden von einem Fachbetrieb frisch gestrichen
- Moderne Fliesen in Küche, Bad und Gäste WC (halbhoch gefliest)
- Einbauküche mit CERAN-Kochfeld, Backrohr, Kühlschrank und neuem Geschirrspüler (eingebaut 2024)
- Helles Badezimmer mit Glas-Duschkabine (eingebaut 2018), Badewanne, Handtuchheizkörper und großem Fenster
- Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet
- Video-Gegensprechanlage an der Wohnungstüre mit Türöffner für Haustüre
- Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner mit eigenem Wasseranschluss und Steckdosen im Waschraum im Keller
- Geräumiges Kellerabteil (5,25 m²) mit eigener Steckdose
- Abschließbarer Außen-Abstellraum (Fläche ca. 3 m²) mit Regalen - gegenüber Hauseingang (ideal für Grill, Gartengeräte, Rasenmäher etc.)
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox für Elektroauto und separater Steckdose
- Direkter Zugang zur Tiefgarage über das Treppenhaus
- Überdachte Fahrrad-Abstellmöglichkeit gegenüber Hauseingang
- Privater Kinderspielplatz im straßenfernen Teil des großen Grundstücks der Anlage
- Die Terrasse ist mit elektrischer Markise und Infrarot-Strahlern ausgestattet
- Eingewachsener Garten mit sonniger Süd-West-Lage – mit Rosen-Sträuchern, Wein-Rebe, Apfelbaum, Josta-Beere, Prunus, Sommerflieder, Latschenkiefer u.a.
- Baujahr 2007 - Erstbezug im Dezember 2007, alleinige Nutzung durch Familienmitglieder bis Ende 2025

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Zentrale, aber sehr ruhige Lage in einer Seitenstraße mit Tempo-30-Zone

Sehr gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr über U-Bahn/S-Bahn ab Bahnhof Trudering (8 Minuten zu Fuß) und 4 Buslinien (139, 185, 192, 193) ab Haltestelle Bajuwarenstraße

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den Alltagsbedarf in Fußreichweite

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Kinder- /Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich



Garten - Blick von Wohnzimmer

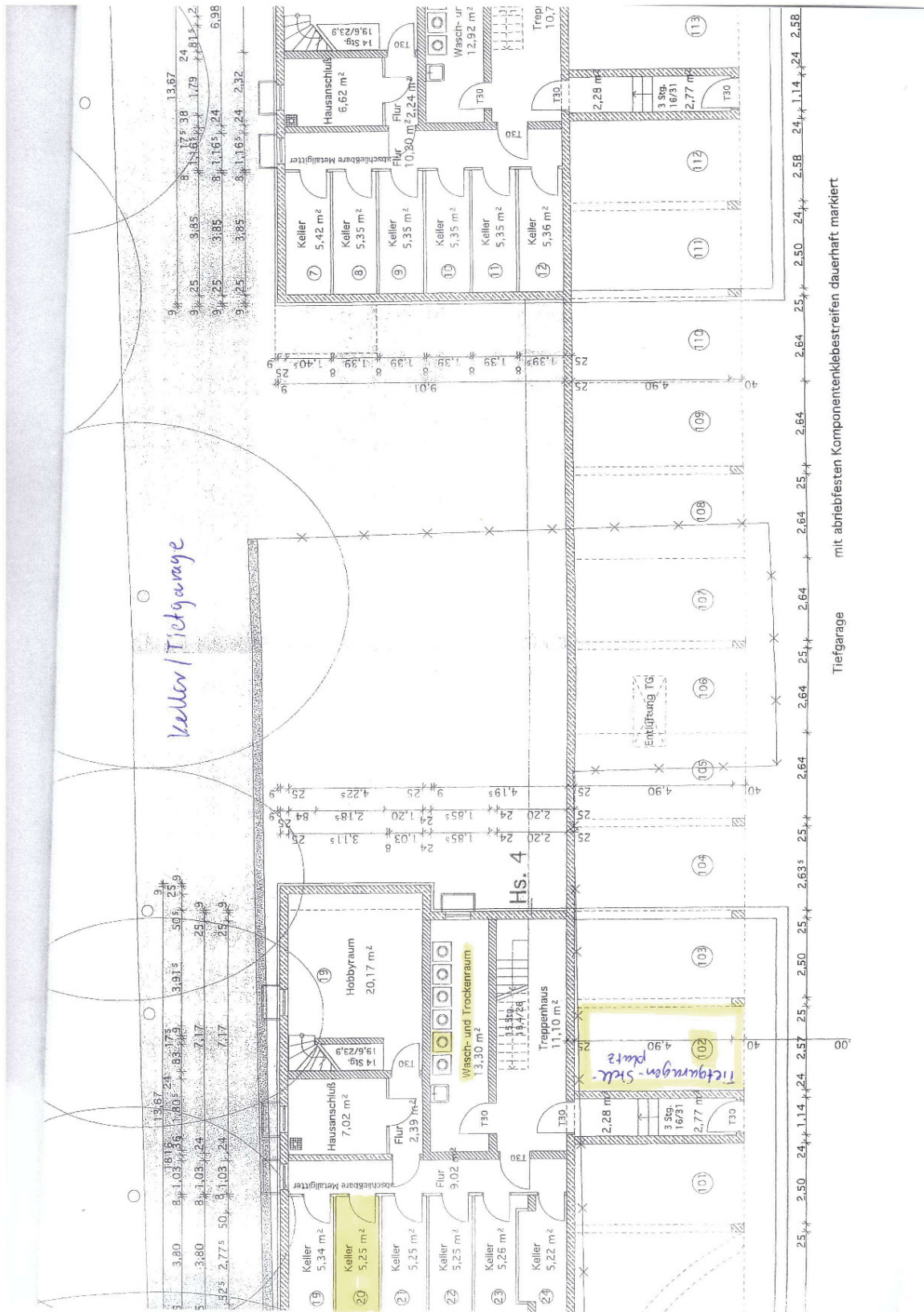
Exposé - Grundrisse



Grundriss Prospekt

[illegible]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

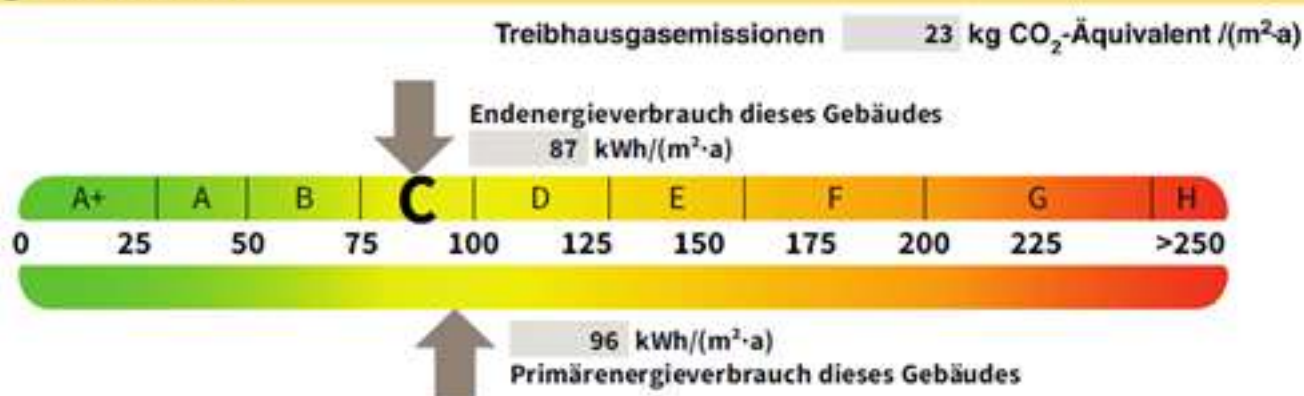
1. Auszug Energieausweis

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005542749

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

87 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.21	31.12.23	Erdgas H	1,10	144.721	30.357	114.364	1,04

☐ weitere Einträge in Anlage