

# Exposé

## Wohnung in München

**Modern, hell & bezugsfertig – 2-Zimmer-Wohnung nach hochwertiger Sanierung**



Objekt-Nr. OM-431346

### Wohnung

Verkauf: **574.000 €**

Ansprechpartner:  
Enrico Matthes

81827 München  
Bayern  
Deutschland

|                       |          |                   |                     |
|-----------------------|----------|-------------------|---------------------|
| Baujahr               | 1997     | Übernahme         | sofort              |
| Etagen                | 3        | Zustand           | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer                | 2,00     | Schlafzimmer      | 1                   |
| Wohnfläche            | 71,50 m² | Badezimmer        | 1                   |
| Energieträger         | Gas      | Etage             | 1. OG               |
| Preis Garage/Stellpl. | 25.000 € | Tiefgaragenplätze | 1                   |
| Hausgeld mtl.         | 370 €    | Heizung           | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecke diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in München Trudering.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße direkt neben dem Truderinger Wald und dem Landschaftsschutzgebiet – perfekt für Spaziergänge, Jogging oder Auszeiten mit Hund. Der große Balkon lädt zum Entspannen, Grillen oder Frühstücken in der Sonne ein.

Modern top saniert mit hochwertigen Materialien, stimmigem Grundriss und guter Energieklasse dank effizienter Erdwärme-Heizung, die niedrige Energiekosten und Nachhaltigkeit garantiert. Die separate Küche mit Fenster sowie das Fenster-Bad bieten viel Licht und Komfort. Zusätzlich gibt es eine praktische kleine Abstellkammer für Stauraum.

Der vierfach-Parker-Tiefgaragenstellplatz sorgt für sicheres, wettergeschütztes Parken – selten in München! Familienfreundliche Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Supermärkten und guter Anbindung (Bus zum S-/U-Bahnhof Trudering) machen das Viertel rundum attraktiv.

Perfekt für 2-köpfige Familien (auch mit Hund), Paare oder Alleinstehende, die Grün, Moderne und Lebensqualität schätzen. Hier fühlt man sich sofort zu Hause!

## Ausstattung

Echtholzparkett

Neues Bad

Neue Türen

Balkon

TG

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Der Hoferichterweg liegt im Münchner Stadtteil Trudering-Riem, einem überwiegend wohngeprägten und grünen Stadtbezirk im Osten Münchens, der für seinen Gartenstadtcharakter geschätzt wird. Die Straße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße in einem gewachsenen Wohngebiet, das vor allem von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und gepflegten Wohnanlagen mit Gärten und viel Grün umgeben ist.

Trudering zeichnet sich durch eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Vereinen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten vom Bäcker und Supermarkt bis hin zu größeren Einkaufszentren aus. Das nahegelegene Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet und der Truderinger Wald bieten hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür, ideal für Spaziergänge, Jogging oder Aktivitäten mit Kindern und Hund.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem S- und U-Bahnhof Trudering, von wo aus man in kurzer Zeit in die Münchner Innenstadt gelangt. Über die Wasserburger Landstraße, den Mittleren Ring sowie die Autobahnen A94 und A99 besteht außerdem eine schnelle Verbindung in andere Stadtteile und ins Umland, was den Standort auch für Pendler attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 108,70 kWh/(m²a)   |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Dusche-Fenster

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon