

Exposé

Einfamilienhaus in München

Provisionsfrei - EFH / traumhaftes Grundstück in bester Lage Waldtrudering



Objekt-Nr. OM-441620

Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:
Bettina Hanika

Lachenmeyrstraße 6
81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	425,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ruhig gelegene Einfamilienhaus hat 140 qm Wohnfläche und 425 qm Grundstücksfläche. Das Objekt präsentiert sich solide und modern renoviert.

Das charmante Einfamilienhaus im Bungalowstil mit teilausgebaute Dachgeschoss befindet sich in einer ruhigen Randlage von Trudering, nahe der Gemeinde Haar. Das Eckgrundstück mit einer Größe von ca. 425 qm bietet viel Platz für Entspannung und Freizeitgestaltung. Der Baukörper, bestehend aus zwei Bauteilen aus den Jahren 1950 und 1961, verbindet historischen Charme mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca 140 qm Fläche.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 100 m² Wohnfläche und bietet einen gemütlichen Wohnbereich, einen separaten Essbereich, eine Küche, zwei Schlafzimmer, Dielen und ein Tageslichtbad. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Süd- und Westgarten mit einer tollen, geschützten Südterrasse mit ca 15 qm, die direkt an den Wohn- und Essbereich anschließt und einen idealen Rückzugsort für sonnige Stunden und Feiern im Freien bietet. Sowohl die Nord- als auch die Ostseite des Hauses verfügen über praktische Eingangsbereiche.

Das teilausgebaute Dachgeschoss beherbergt in weiteren 50 qm Nutzfläche ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie einen Speicher, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Haus ist teilunterkellert:

hier findet sich ein Musikzimmer, der Waschraum und Heizraum.

Die umfangreichen Sanierungen in 2006 machen das Objekt interessant, ohne dass der ursprüngliche Charme des Hauses verloren ging. Das Dach wurde 2022 neu gemacht und isoliert. Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit Zufahrt.

Nach Abriss der Bestandsbauten ist im Rahmen des § 30 i.V.m. §34 BauGB die Bebauung mit einem Einfamilien- oder einem Doppelhaus möglich.

Dieses

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Trudering gilt als einer der wohlhabendsten Stadtteile Münchens und ist bekannt für seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie die Nähe zur Natur. Die idyllischen Straßen sind gesäumt von Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten, was dem Stadtteil den Charakter einer Gartenstadt verleiht.

Trudering ist ideal für Familien, die ein ruhiges und naturnahes Leben in Stadtnähe suchen. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Kindertagesstätten und insgesamt 18 Schulen, darunter die renommierte Turnerschule, zu deren Sprengel das angebotene Grundstück gehört. Der Stadtteil bietet zudem ein sicheres Umfeld mit gepflegten Wohnvierteln und kinderfreundlichen Straßen.

Das Grundstück ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden:

Die U-Bahn-Linien U2/U7 verbinden Trudering direkt mit der Messe Riem und anderen Stadtteilen Münchens.

Autobahnanbindung: Über die nahegelegene Umfahrung A99 gelangen Sie schnell in alle Richtungen.

S-Bahn: Die S-Bahn-Anschlussstellen bieten zusätzliche Mobilität für Pendler und Reisende.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	167,22 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG