

Exposé

Zweifamilienhaus in München

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Südgarten und großer Terrasse



Objekt-Nr. **OM-446348**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:
Christa Lasskorn

Zehntfeldstr. 270
81825 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	527,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	226,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	329,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus an der Zehntfeldstraße in Trudering ist im wahrsten Sinne des Wortes eine Oase der Gemütlichkeit, familienfreundlich und in bester Lage.

Die Hauptwohnung mit 134qm geht über 2 Etagen, Erdgeschoß und 1.OG. Im 1.OG befinden sich 3 Schlafzimmer, zwei Badezimmer und Balkone für jedes Schlafzimmer. Der Wohnbereich liegt im Erdgeschoß und wurde mit offenem Wohnkonzept geplant. Man betritt die Wohnung vom Treppenhaus aus und gelangt in eine große Diele, die Zugänge zu Küche, Gästebad und Wohnzimmer hat. Die geräumige Küche führt zu einem großen Esszimmer. Über einen gewölbten Durchgang gelangt man zu dem großen Wohnzimmer mit einem maßgebauten Kachelofen, der in der kalten Jahreszeit für Behaglichkeit sorgt. Im Wohnbereich befindet sich eine Treppe, die ins 1. OG führt.

Über eine Terrassenschiebetür betritt man vom Wohnzimmer aus die ca. 30qm große teilüberdachte Terrasse (Südlage) auf der sich ein offener Holzkamin befindet, der auch her zu Gemütlichkeit einlädt.

Der große und schön eingewachsene Garten ist unter anderem mit Hortensien, Magnolien, Kirschbaum und Thujen bepflanzt. Ein perfekter Patz für Relaxen, eine gute Brotzeit oder Grillen unter der ausziehbaren Markise in absoluter Privatsphäre. Ein weiterer Teil des Außenbereichs ist eine überdachte Pergola, unter der man z.B. Brennholz lagern oder aber auch Hobbies wettergeschützt nachgehen kann.

Die 62qm große vermietete Mansardenwohnung im 2.OG betritt man über eine Diele, die Zugänge zu Schlafzimmer, Küche, Bad und Wohnraum bietet. Die südlich gelegene Fensterwand im Wohnraum sorgt für viel Licht und Sonnenschein im Zimmer. Eine Terrassentür führt zu dem großen Balkon, der die gesamte Länge des Hauses einnimmt.

Im Untergeschoß befinden sich folgende Räume:

ein ca. 31qm großer Wohnraum incl. einem weiteren Kachelofen,
ein ca. 30qm großer Raum mit Schwimmbad und 25qm
Hobbyraum, Badezimmer mit Dusche und eine finnische Sauna.
Der Heizungsraum und auch ein weiteres Kellerabteil sind
ebenfalls im Untergeschoß, beide mit separatem Zugang zum
Wohnbereich. Auch im Untergeschoß, aber mit eigenem
Außenzugang befindet sich eine beheizte Werkstatt, die jeden
Handwerker das Herz höher schlagen lässt.

Ausstattung

Drei Heizoptionen (Fußbodenheizung,
Heizkörper, Kachelofen)

Viessmann Heizung, 2016 erneuert

Zwei Garagen

Vier Stellplätze

Fenster 2fach isolierverglast

Sonstiges:

Die beiden Garagen kosten je 20.000,-

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche,
Gäste-WC, Kamin

Lage

Trudering verfügt über eine gute Anbindung zu den Autobahnen
in alle Richtungen. Auch die Nahverkehrsverbindungen mit S-
Bahn und U-Bahn über den Truderinger Bahnhof mit vielen
Netz.

Natürlich befinden sich in nächster Umgebung Alles für den
täglichen Bedarf. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der
Nähe schnell erreichbar. Trudering ist ein "alter" gewachsener
Stadtteil von München. Mit dem Kulturzentrum Trudering hat der
Stadtteil eine Veranstaltungsstätte, in der Events und
Ausstellungen stattfinden. Von der Vernissage bis zum Konzert,
vom Kabarettabend bis zum Workshop. Des Weiteren wird
Tradition im Stadtteil groß geschrieben, denn es gibt hier eine
lebendige Vereinsszene, vom Trachten- bis zum Burschenverein.

Zudem haben mehrere Freiwillige Feuerwehren ihren Sitz in Trudering.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essplatz



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Staßenansicht

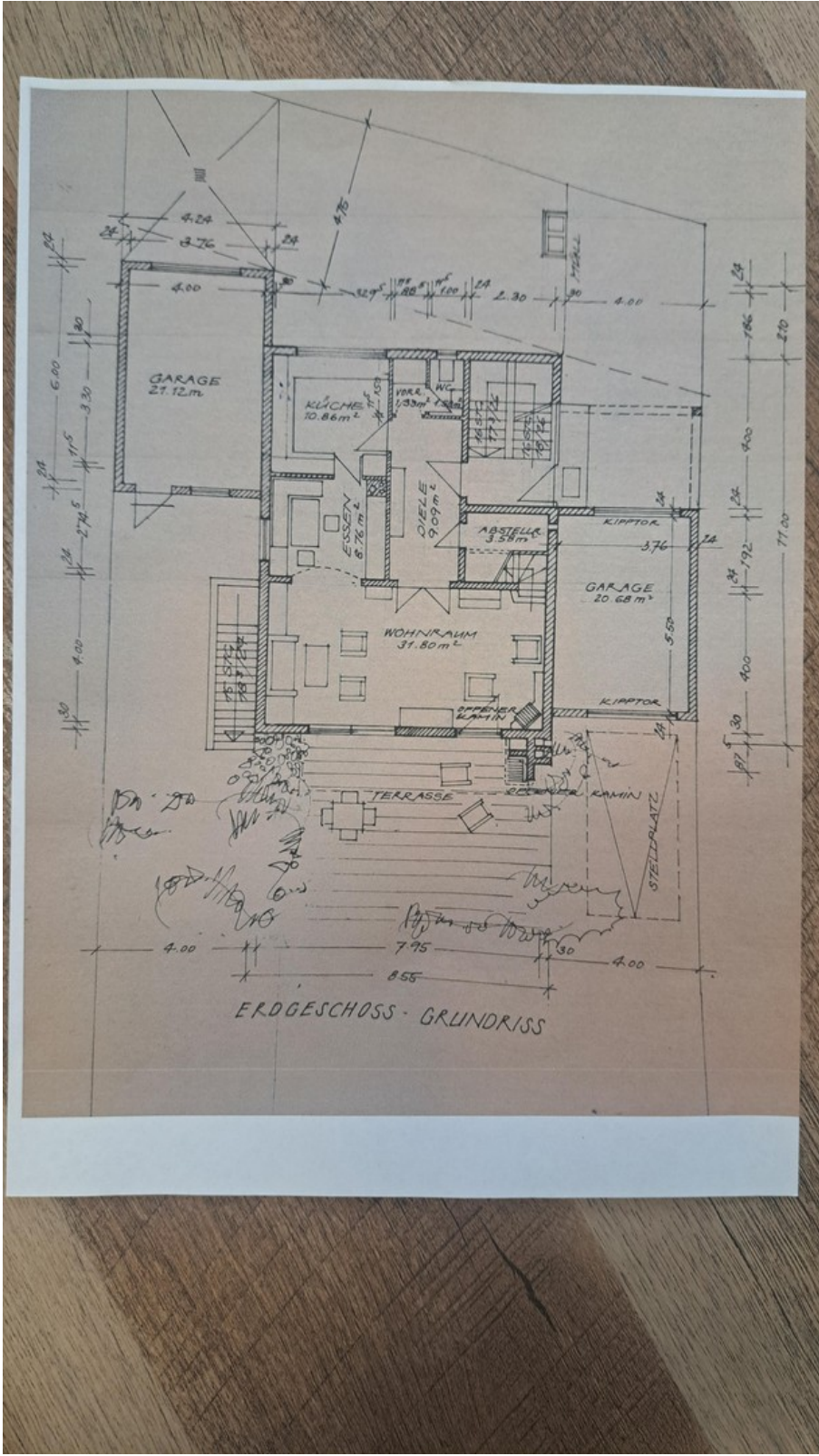


Außenkamin



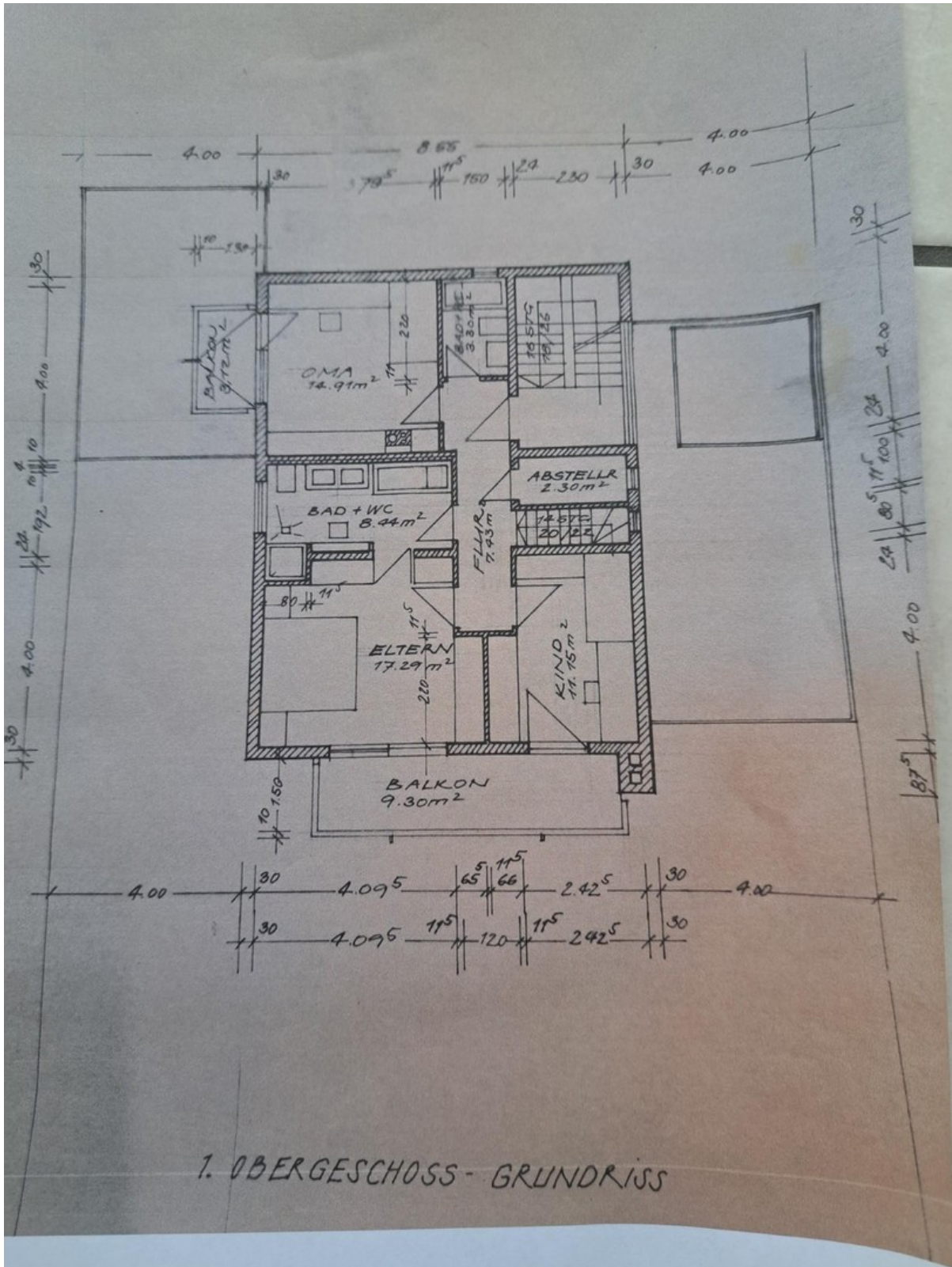
Garten

Exposé - Grundrisse



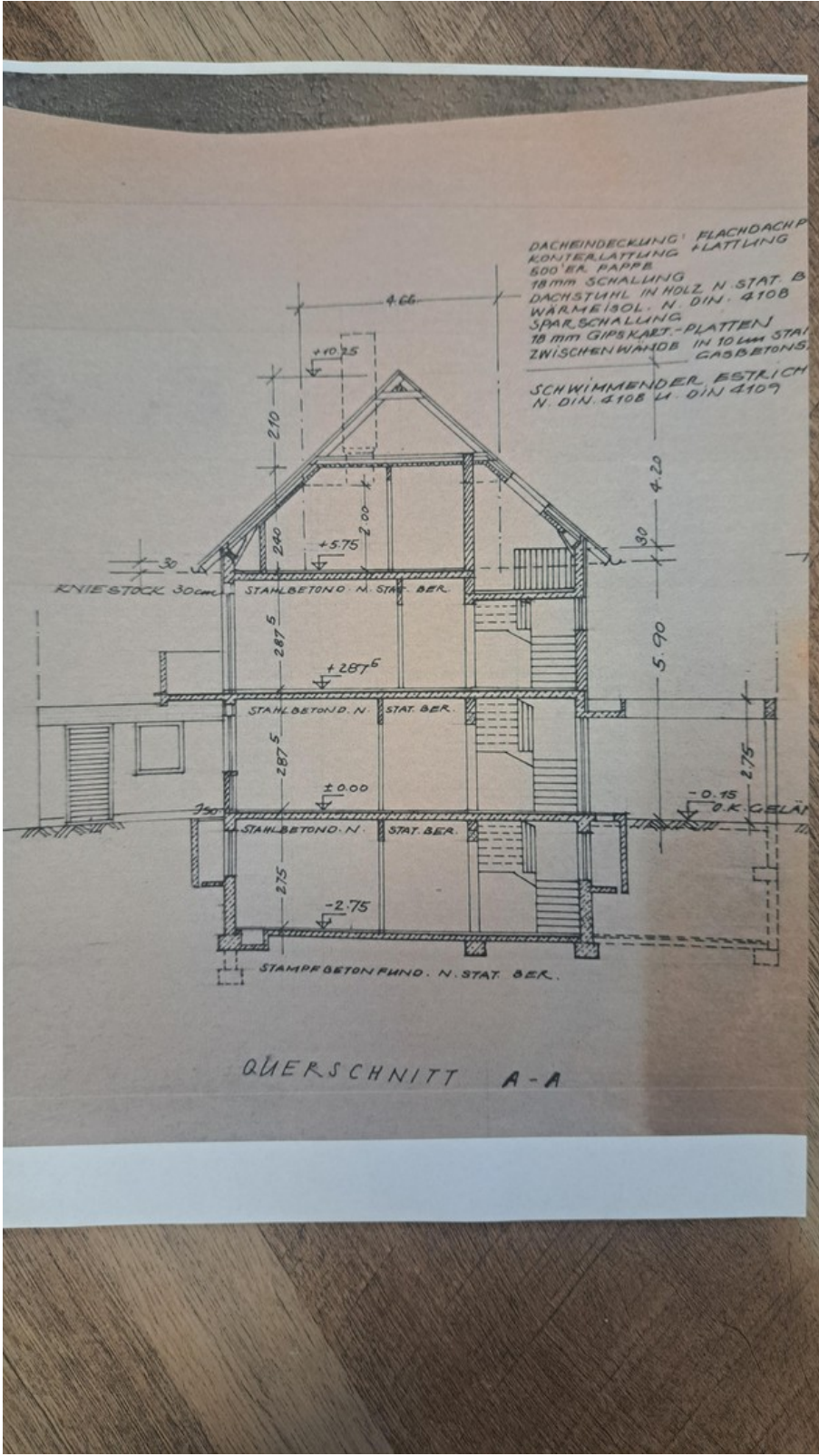
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



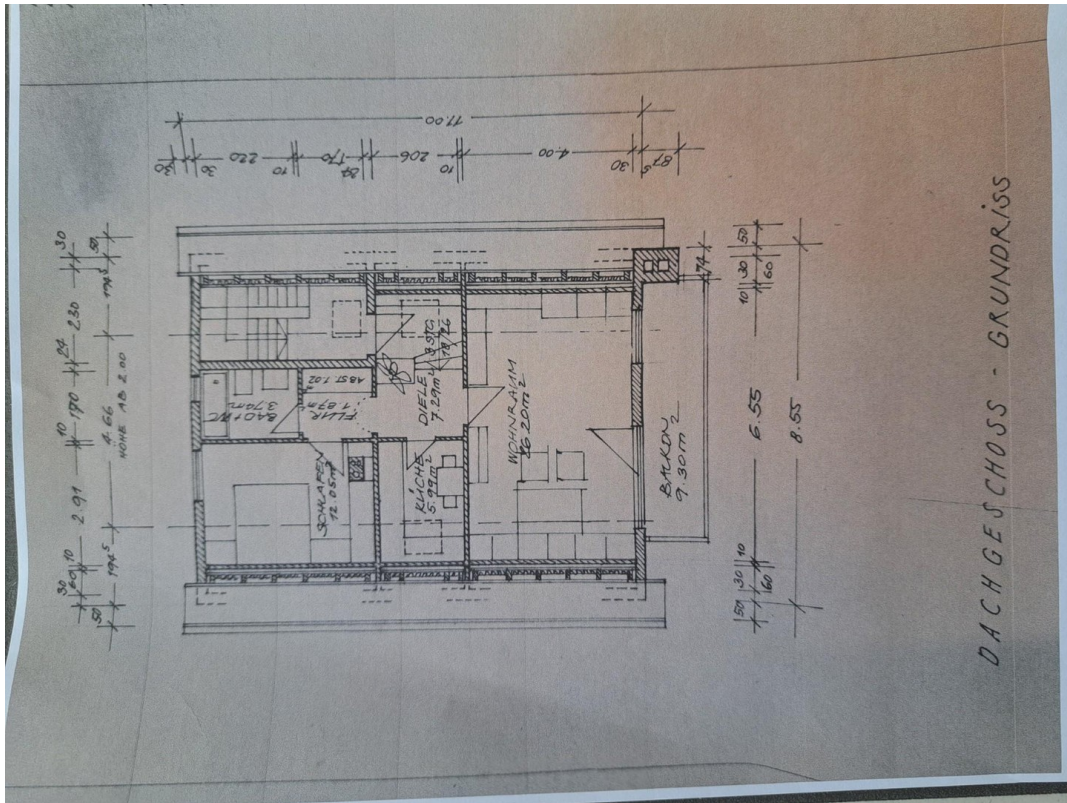
1 Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

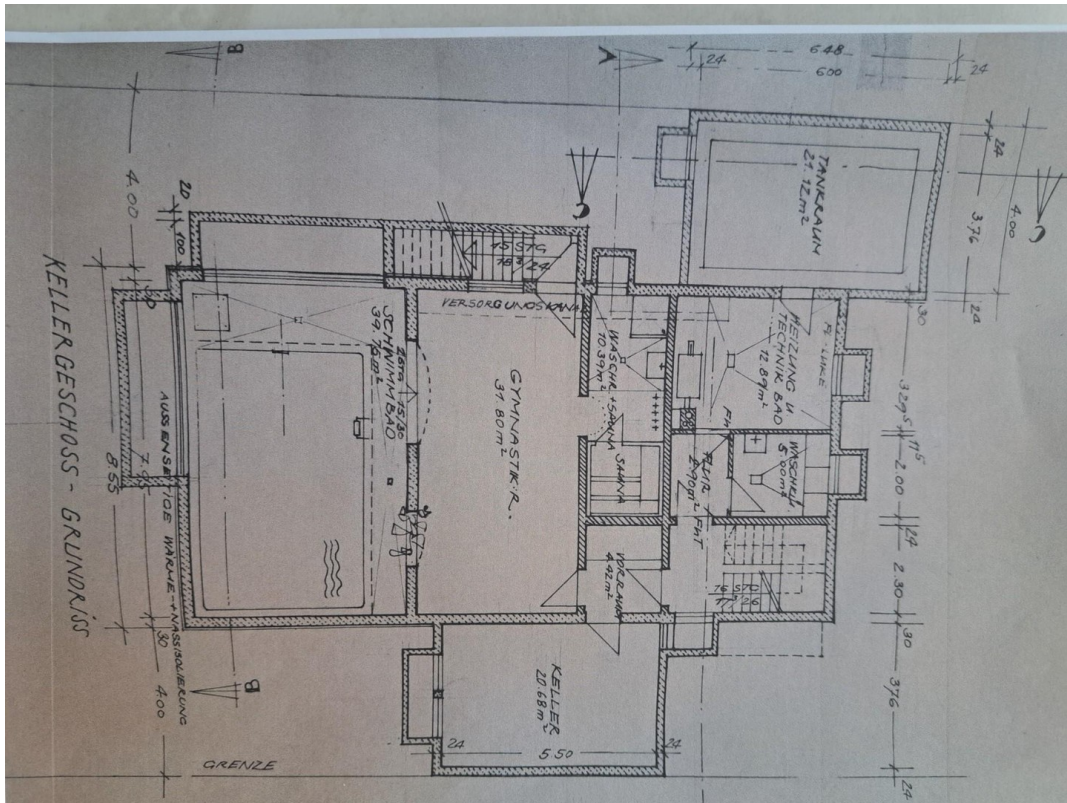


Schnitt

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Keller