

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

### Großzügige Doppelhaushälfte in Bestlage von Waldtrudering zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-466137

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.085.000 €**

Meisenstraße 12  
81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	416,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 416 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück in ruhiger und begehrter Lage mit Südost-Ausrichtung.

Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht zudem eine mögliche Umnutzung in zwei separate Wohneinheiten: eine ebenerdige Wohnung im Erdgeschoss sowie eine weitere Wohneinheit über zwei Ebenen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Für eine Erweiterung der Doppelhaushälfte sowie eine maximale Bebauung des Grundstücks liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor.

Aktuell ist das Haus zu einer monatlichen Kaltmiete von 3.800 € vermietet. Die Immobilie eignet sich daher sowohl hervorragend als Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

## Ausstattung

Im April 2026 wurde eine neue und moderne Heizungsanlage inklusive Speicher fachgerecht installiert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Einzelgarage mit Stahlbetondecke und Bitumenabdichtung

Integrierte Grube für kleinere Reparaturen am KFZ

Zusätzlicher KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück

Gerätehaus direkt angrenzend an die Garage

## Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver und ruhiger Lage von Waldtrudering im Münchner Osten.

Die nächstgelegene Haltestelle „Iltisstraße“ der Buslinie 185 ist in nur etwa 3 Gehminuten erreichbar. Den Münchner Hauptbahnhof erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten, mit dem Auto in rund 25 Minuten.

Die Autobahn A99 liegt nur etwa 10 Fahrminuten entfernt. Der Flughafen München „Franz Josef Strauß“ ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreichbar.

Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie großzügigen Grünflächen bietet die Immobilie eine hohe Wohnqualität in familienfreundlicher Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die zurückversetzte Lage des Hauses abseits des öffentlichen Straßenraums sowie die zusätzliche Abschirmung durch das Garagengebäude. Die gewachsene Vegetation schafft zudem eine äußerst private und angenehme Wohn- und Gartensituation.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der Truderinger Wald, der nahegelegene BUGA-See, verschiedene Parks sowie das Michaeliabad. Damit bietet die Umgebung sowohl vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Freizeitgestaltung als auch ideale Voraussetzungen zur Erholung bei Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Freizeitangebote sowie Ärzte und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur: Schulen wie das Truderinger Gymnasium und die Grundschule an der Turnerstraße sowie Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht Eingang und Garage



Hausansicht Eingang und Garage

# Exposé - Galerie



Seitenansicht / Umgebung Haus



Seitenansicht / Umgebung Haus

# Exposé - Galerie



Seitenansicht / Umgebung Haus



Diele im EG

# Exposé - Galerie



1. Zimmer im EG



1. Zimmer im EG

# Exposé - Galerie



1. Zimmer im EG



2. Zimmer im EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



WC EG

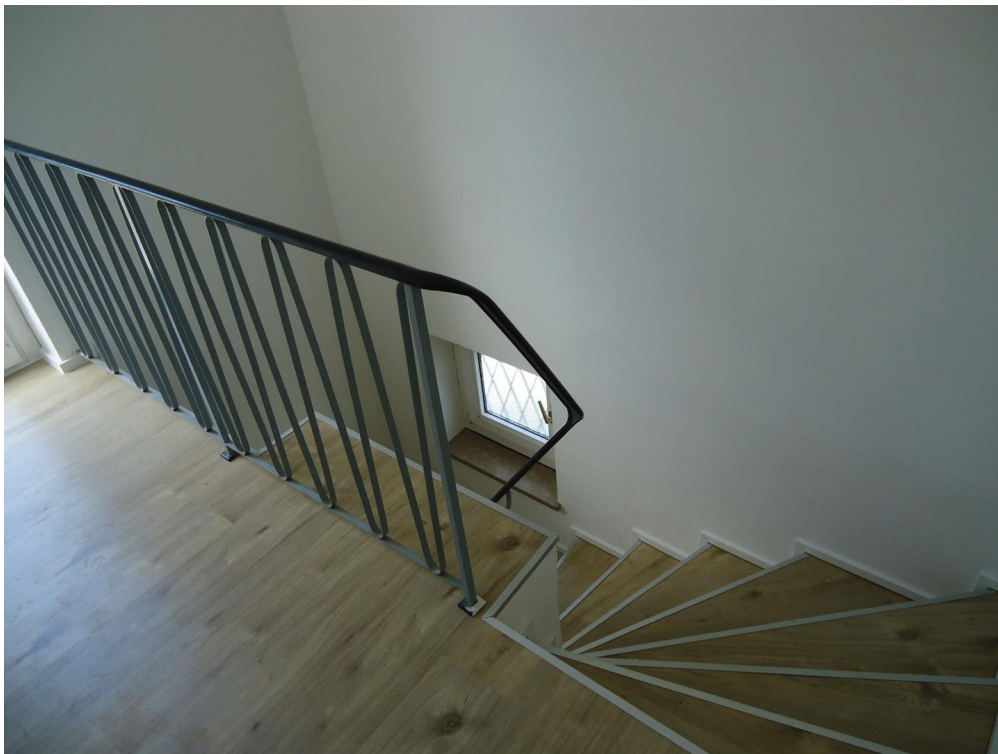


Dusche EG

# Exposé - Galerie



Treppe Ansicht vom EG zum 1.OG



Treppe Ansicht vom 1.OG zum EG

# Exposé - Galerie



Zugang zur Terrasse



1. Zimmer im 1.OG



2. Zimmer im 1.OG

# Exposé - Galerie



3. Zimmer im 1.OG



3. Zimmer im 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1.OG



Dachgeschoss 1. Zimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1. Zimmer



Treppe Ansicht vom EG zum UG

# Exposé - Galerie



Gartenansicht aus dem EG

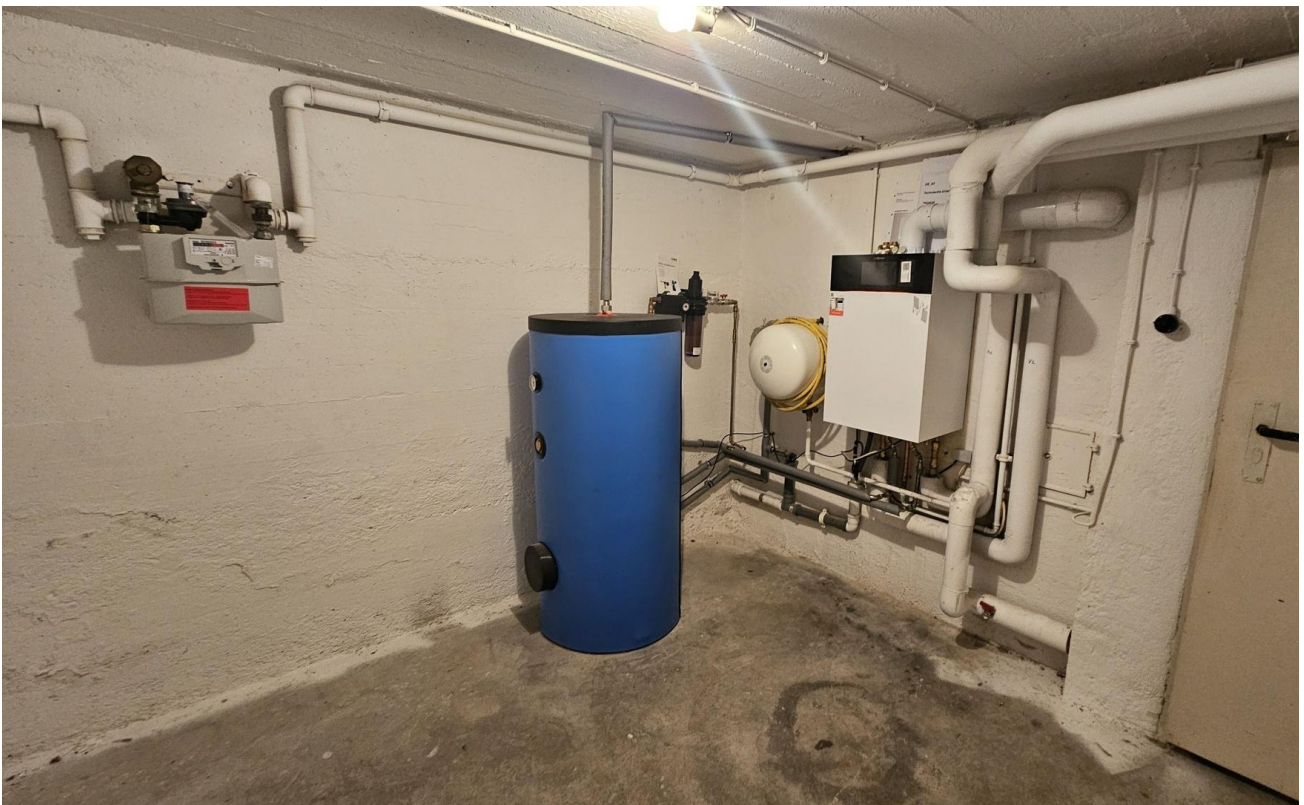


1. Zimmer im Keller

# Exposé - Galerie

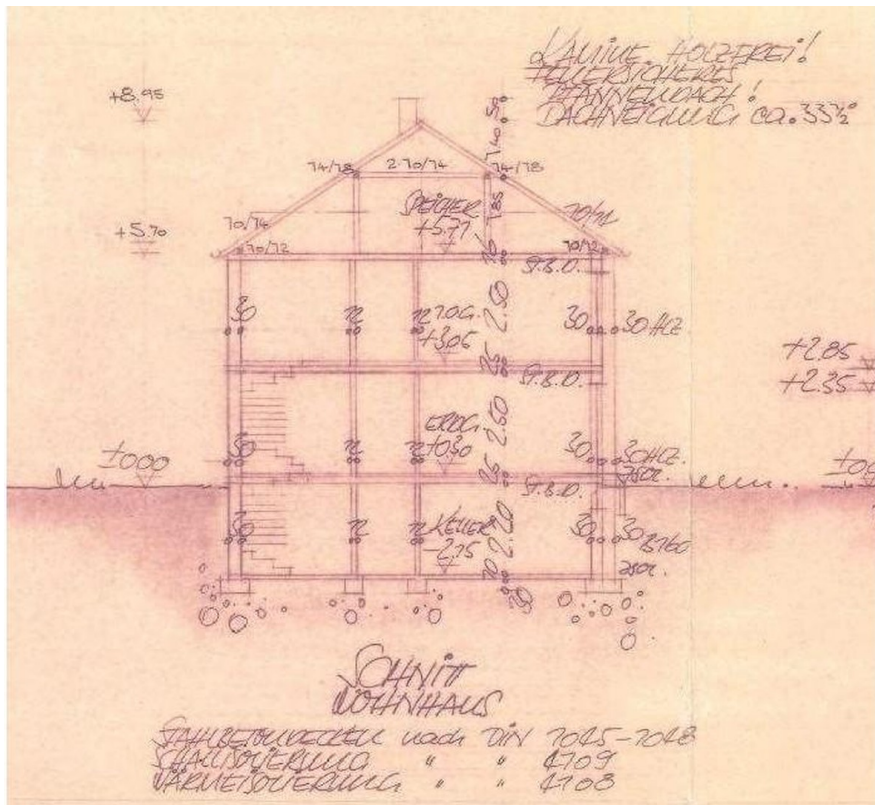


Wäscheraum Keller

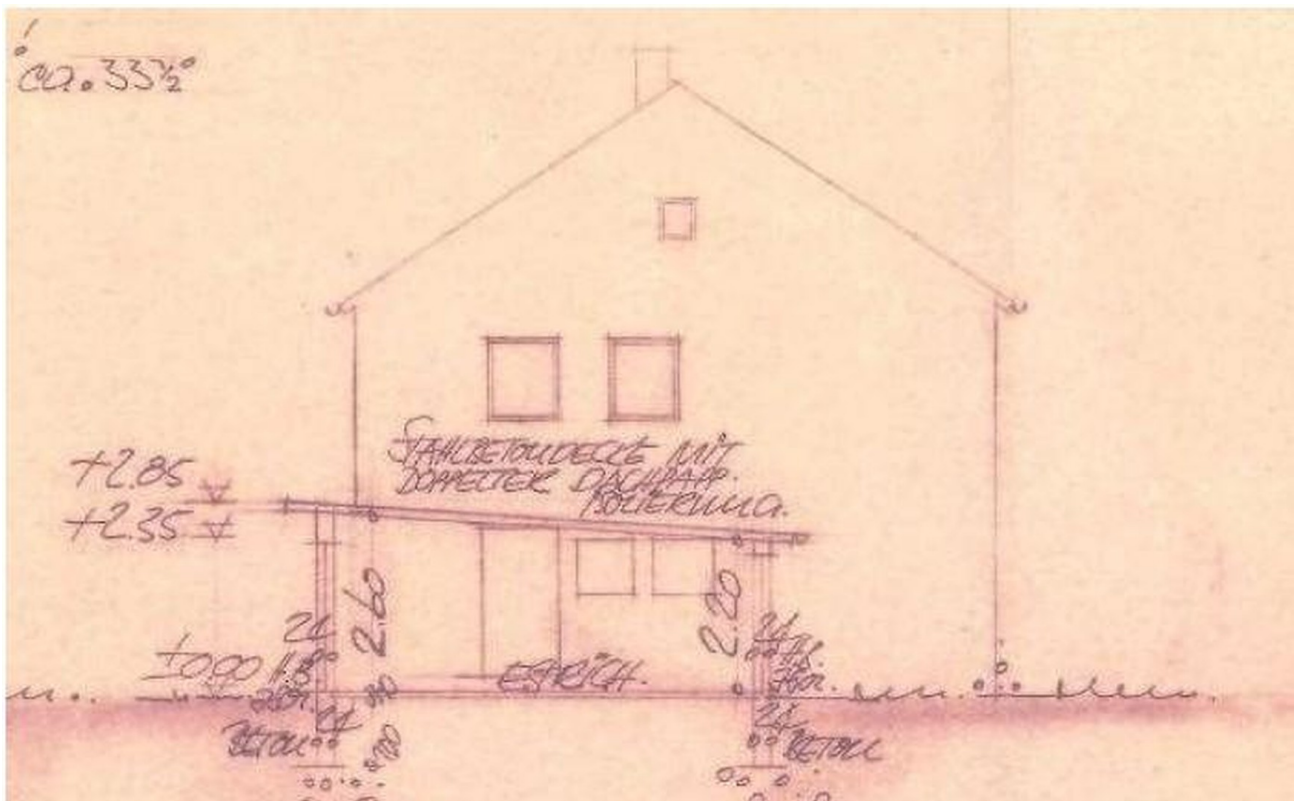


Heizungsraum

# Exposé - Grundrisse



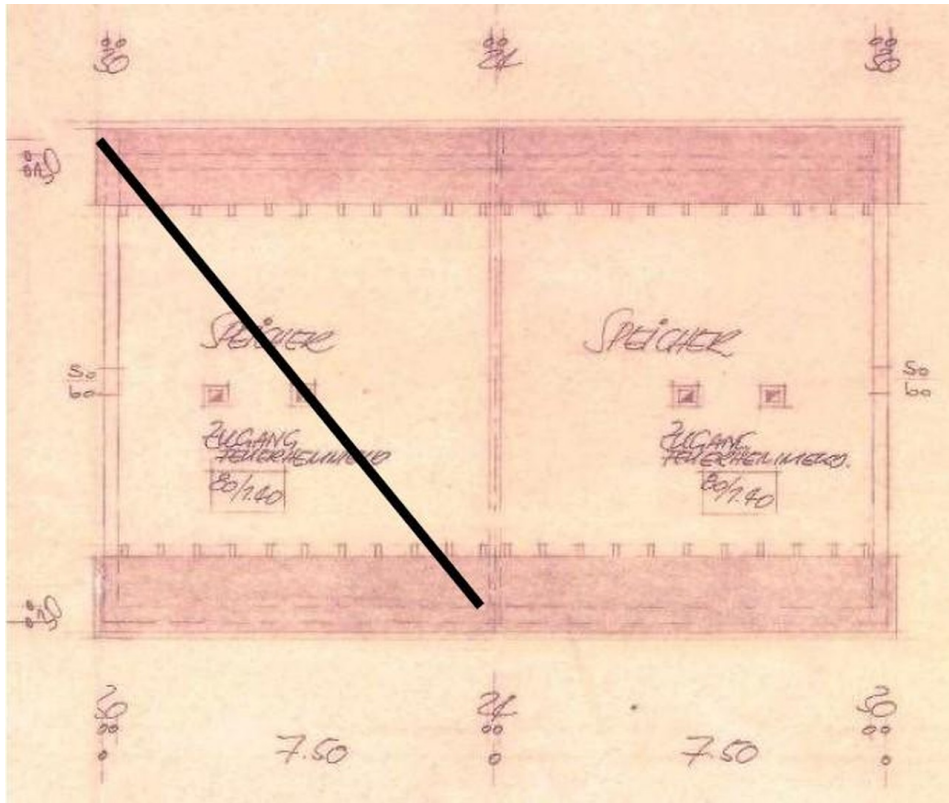
Schnitt



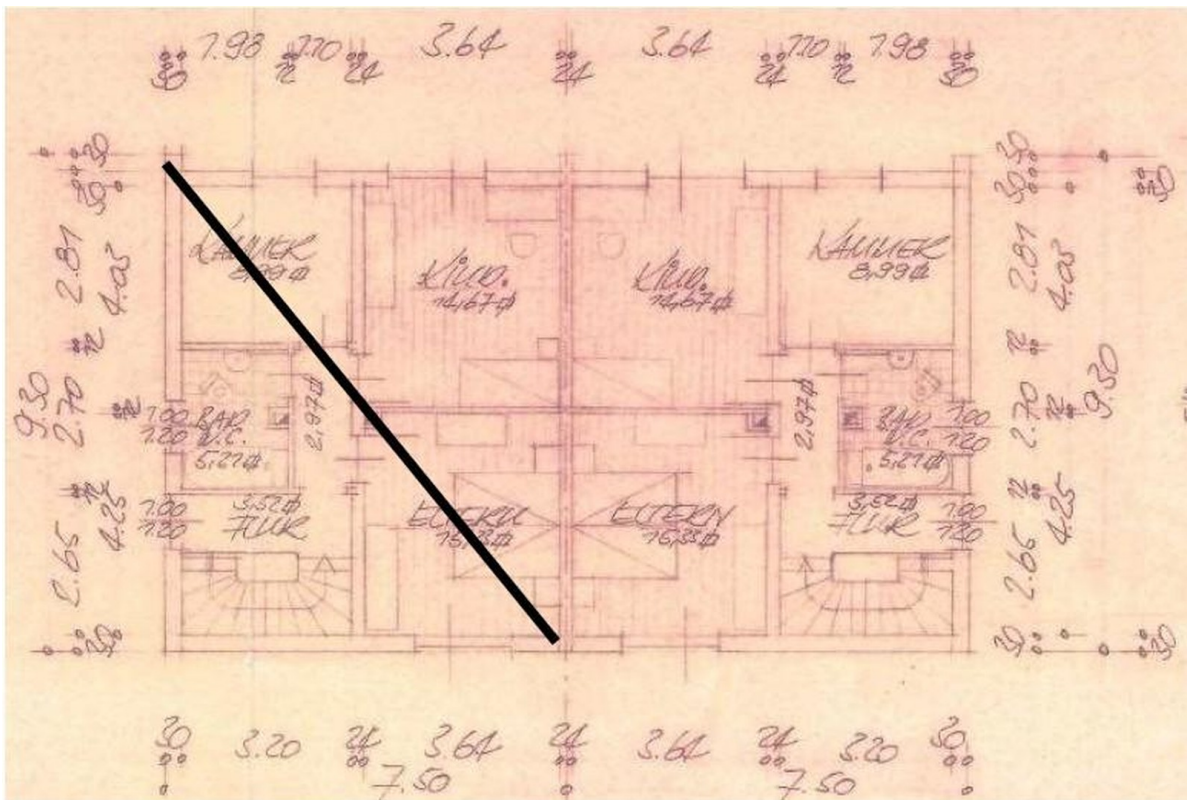
Ansicht Südwest



# Exposé - Grundrisse

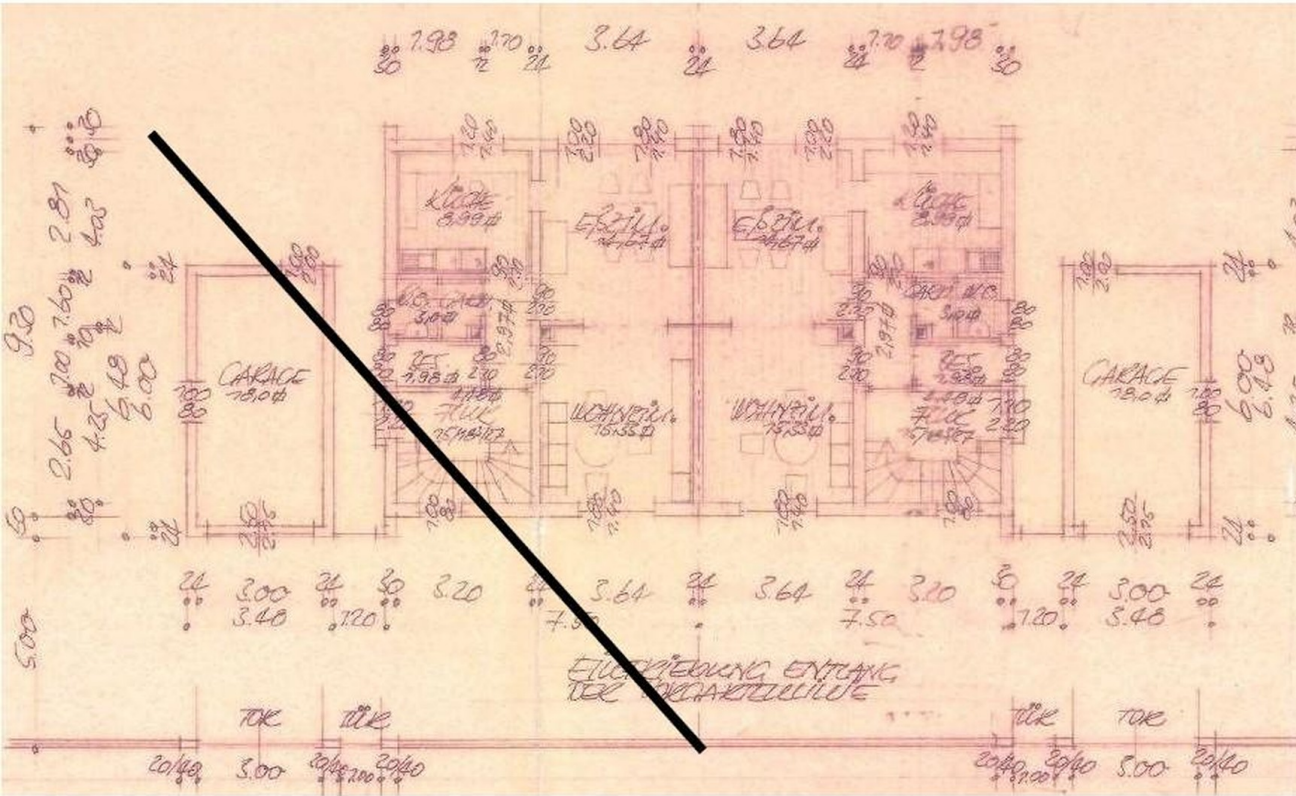


Grundriss DG



Grundriss 1.OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG