

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

### LICHTDURCHFLUTET, MODERN, ENTSPANNT - Luxuriöse Doppelhaushälfte - (Energieeffizienz A+)



Objekt-Nr. OM-470158

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.890.000 €**

Ansprechpartner:  
Reinhard Rollmann

81825 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	455,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte, Energie Effizienzklasse A+, mit außergewöhnlicher Ausstattung, großzügigem Raumangebot und einem wahren Gartenjuwel inklusive Doppelgarage.

Willkommen in diesem wunderschönen Zuhause!

Lichtdurchflutet, modern, entspannt - mit kurzen Wegen im Alltag und Naherholung im Grünen.

In einem der beliebtesten Stadtteile Münchens - in Trudering - befindet sich diese vollumfänglich und fortlaufend hochwertig sanierte Doppelhaushälfte in angenehm ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage.

Auf dem ca. 455m<sup>2</sup> großen Grundstück empfängt Sie ein rundumlaufend angelegter Garten, mit großzügiger, sonniger Süd-West Terrasse sowie einem Atrium-Garten.

Diese besondere Immobilie bietet mit seinen 6 hellen und freundlichen Zimmern viel Platz und individuellen Gestaltungsspielraum für Ihr Familienleben.

Der einladende Eingangsbereich mit seiner maßgefertigten Wangentreppe ist das Herzstück des modernen, offenen Wohnkonzepts. Er führt zum Wohnzimmer (abtrennbar durch eine raumhohe Schiebetür) mit gemütlichem Kamin für entspannte Stunden. Die bodentiefen Fenster eröffnen einen weiten Blick in den traumhaften Garten.

Die langen, weiß gekälkten Eichenholz-Dielen im gesamten Wohnbereich, schaffen eine Atmosphäre von Großzügigkeit und höchstem Wohnkomfort.

Gegenüber des Wohnzimmers finden Sie den offen gestalteten Koch- und Essbereich. Die hochwertig ausgestattete und moderne, weiße Einbauküche mit Kochinsel, punktet mit großem Induktionskochfeld, zusätzlichem Gaskochfeld, einem großem SMEG French Door Kühl-Gefrierschrank, sowie der in die Decke integrierten Dunstabzugshaube.

Über einen weiteren Terrassenzutritt gelangt man hier vom Essbereich in den angrenzenden Wintergarten im bezaubernden Atrium-Garten. Perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne.

Im ersten Obergeschoss befindet sich das luxuriöse Masterbad mit bodengleicher Regendusche, geschickter Raumspar-Badewanne, Doppelwaschtisch, sowie WC und Bidet.

Das großzügige Elternschlafzimmer begeistert mit en suite-Ankleide und absolut ruhiger Nordost Lage. Zwei Kinderzimmer (eines davon mit Balkon) erweitern das Raumangebot.

Ein weiteres Highlight ist das Studio im ausgebauten Dachgeschoss mit seinen Sichtbalken, überdachtem Balkon und weitreichendem Blick ins Grüne.

Besonders besticht das helle Badezimmer mit Dusche und der freistehenden Badewanne unter den großen Dachfenstern.

Daran angrenzend ein weiterer Raum, der sich ideal als Homeoffice eignet - in Ruhe arbeiten, mit entspanntem Blick in die Natur.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Mehrwert: Neben dem Technik-, Abstell-, und Wäscheraum befindet sich hier ein hochwertig ausgebauter, heller Hobbyraum für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Es besteht ein separater zweiter Eingang über eine Außentreppe.

Eine Doppelgarage mit einem seitlichen Carport sowie ein Fahrradunterstell- und Grillplatz runden das umfangreiche Platzangebot ab.

Dieses „Familien-Zuhause“ ist ein modernes Anwesen mit besonderem Charakter und außergewöhnlicher Ausstrahlung!

## Ausstattung

•Luxuriös sanierte DOPPELHAUSHÄLFTE auf einem Grundstück mit ca. 455m<sup>2</sup> und ca. 212 m<sup>2</sup> Wfl zzgl. ca. 86m<sup>2</sup> Nfl

- VOLLUMFÄSSLICHE SANIERUNG (2012 + fortlaufend bis 2026): Heizung, Dachdämmung, Fenster mit 3fach Verglasung, Kompletterneuerung der Installation sowie Fußbodenheizung und Elektrik, Böden & Wände, Außenbalkone, uvm.
  - HOCHEFFIZIENTE GRUNDWASSER-WÄRMEPUMPE mit Niedertemperatur Fußbodenheizung, flexible Heizkreissteuerung und Thermostatregelung
  - PV-ANLAGE (7 KWH; 7KW Speicher), Wallbox Zugang vorhanden
  - ENERGIEEFFIZIENZKLASSE: A+
  - SEHR NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN: Gesamt ca. € 370,- p.m. (2025) für Strom (Heiz-/ Brauchwasser-/Haus- und Gartenstrom), Abfall, Gebäudeversicherung, Wassergebühren, Grundsteuer
  - WASSERENTHÄRTUNGSANLAGE und „GRANDER WASSERBELEBUNG“
  - NETZWERK/LAN-Zugang in 5 Zimmern/jedem Geschoss mit GLASFASER
  - 6 ZIMMER + WINTERGARTEN + HOBBYRAUM; 5 als Schlaf-/Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer flexibel nutzbar (bei Bedarf umgestaltbar)
  - 2 LUXURIÖSE BADEZIMMER - u.a. Dornbracht Armaturen, Antonio Lupi Doppelwaschbecken, geräumiger Unterschrank, großformatige Feinsteinfliesen, WC+Bidet (durch raumhohe Schiebetür abtrennbar), großer Duschbereich im Masterbad sowie eine Dusche + freistehende Badewanne im DG
  - HOCHWERTIGE OFFENE EINBAUKÜCHE (per Schiebetür abteilbar): Kochinsel mit Induktionsfeld und zusätzlichem Gasfeld, beidseitigem Stauraum und deckenintegriertem Dunstabzug, Markengeräte (Neff, SMEG, Siemens) sowie polierter Granit- Arbeitsfläche („Nero Assoluto“)
  - OFFENER KAMIN
  - Dachstudio mit Sichtbalken
  - Separater TECHNIK-, WASCH-, ABSTELL- UND LAGERRAUM - sowie großer HOBBYRAUM im Untergeschoss mit AUßENTREPPENZUGANG
  - VOM LANDSCHAFTSGÄRTNER ANGELEGTER, RUNDUMLAUFENDER GARTEN mit Südwest Terrasse, blickdichter Heckenbepflanzung, hochwertig angelegte Zuwegungen, Hochbeet mit Steinbrunnen, Bewässerungssystem, überdachtem Fahrradabstell- /Grillplatz u.v.m.
  - KALTWINTERGARTEN mit hoher Decke, Infrarotheizung und außenlaufender elektrischer Markise
  - 2 ÜBERDACHTE BALKONE UND GARTENTERRASSE mit Richtung Südwest
  - GEÖLTES WEISS GEKÄLKTES EICHEN-DIELENPARKETT in allen Wohn- und Schlafräumen; weiße Sockelleisten; Design Vinyl in Holzoptik im Keller
  - MAßGEFERTIGTES HOLZ-TREPPENGELÄNDER mit massiven Eichenstufen
  - Weiße PREMIUM KASSETTENTÜREN IN SCHREINERQUALITÄT mit Edelstahl Garnituren an Türen & Fenstern
  - SCHALTERPROGRAMM FUTUR LINEAR weiss, von Busch-Jaeger
  - ELEKTRISCHE KASSETTEN-MARKISEN von Warema
  - programmierbare ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN an Fenstern und Terrassentüren (auch im Hobbyraum)
- Fußboden:**  
Parkett, Fliesen
- Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- Grundstück wird realgeteilt übergeben
- Bezug nach Absprache
- Privatverkauf ohne Makler

## Lage

Die Immobilie befindet sich in exzellenter Wohnlage: In München-Trudering, einem der beliebtesten Stadtteile. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern sowie vielen Naturflächen und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Genießen Sie kurze Wege in die Innenstadt mit Bus & S-/U-Bahn sowie gleichermaßen zu vielfältigen Naherholungsgebieten, wie dem Truderinger Wald oder dem Bugasee im Riemer Park.

Kindergarten, Grundschule und das Truderinger Gymnasium sind fußläufig erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur in allen Belangen des täglichen Einkaufs, ÖPNV und Fernverkehr, Bildung, medizinische Versorgung und Freizeitaktivität, macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Eigennutzer und langfristig orientierte Käufer.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Videorundgang



# Exposé - Galerie



EG Windfang



EG Gäste WC

# Exposé - Galerie



EG Küche mit Essbereich



EG moderne Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche mit Essbereich



EG Wintergarten

# Exposé - Galerie



Atrium-Garten N/O



Blick aufs Haus, rückwärtig

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EG Wohnbereich



Terrasse S/W

# Exposé - Galerie



Unterstand mit Grillplatz



OG Masterbad

# Exposé - Galerie



OG Regendusche



OG Masterbad

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer mit Ankleide



OG Schlafzimmer mit Ankleide

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Balkon

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 2



DG Studio

# Exposé - Galerie



DG Bad



DG Homeoffice / Kinderzimmer 3

# Exposé - Galerie



KG heller Hobbyraum



KG Wäscheraum

# Exposé - Galerie



Terrasse mit sonnigem Garten



Frontansicht Anwesen

# Exposé - Galerie



Umfeld Richtung Süden



3D Rundgang

# Exposé - Galerie



**Stefan Niemöckl**

IMMOBILIENFOTOGRAFIE



TELEFON/WHATSAPP  
+49 (0) 157 56359231

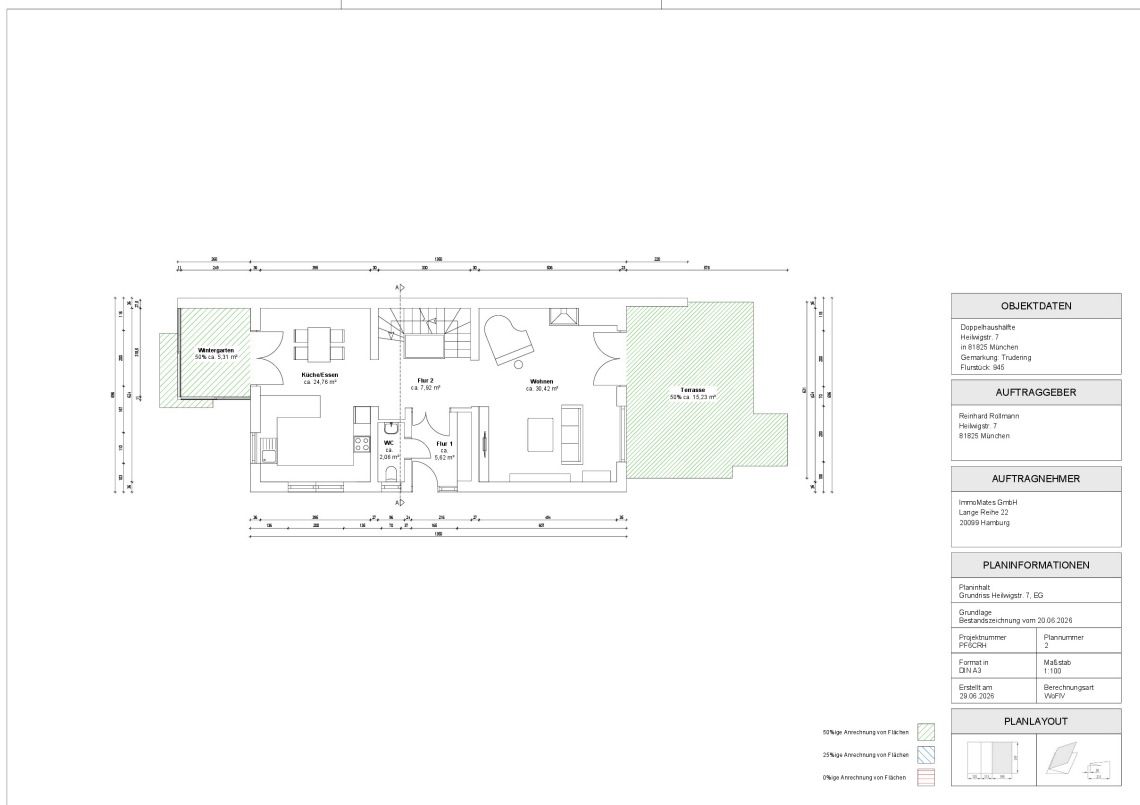


EMAIL  
hello@stefan-niemoeckl.com

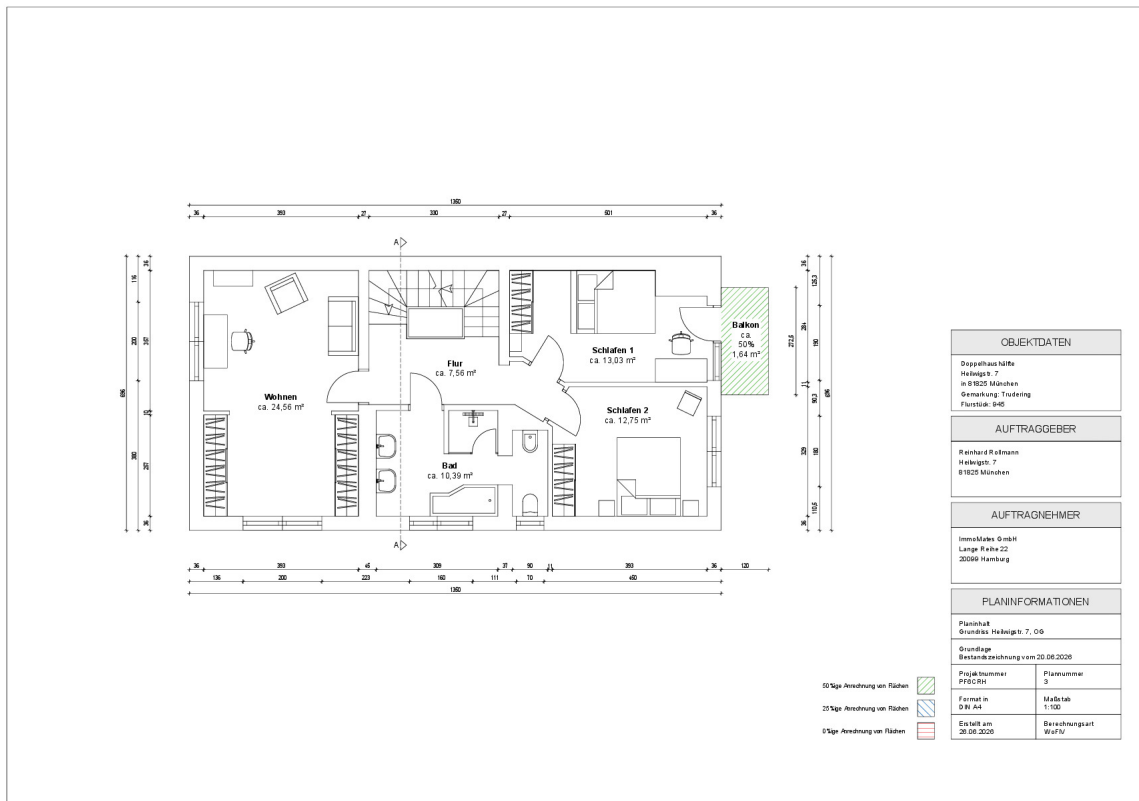


WEBSITE  
stefan-niemoeckl.com

# Exposé - Grundrisse

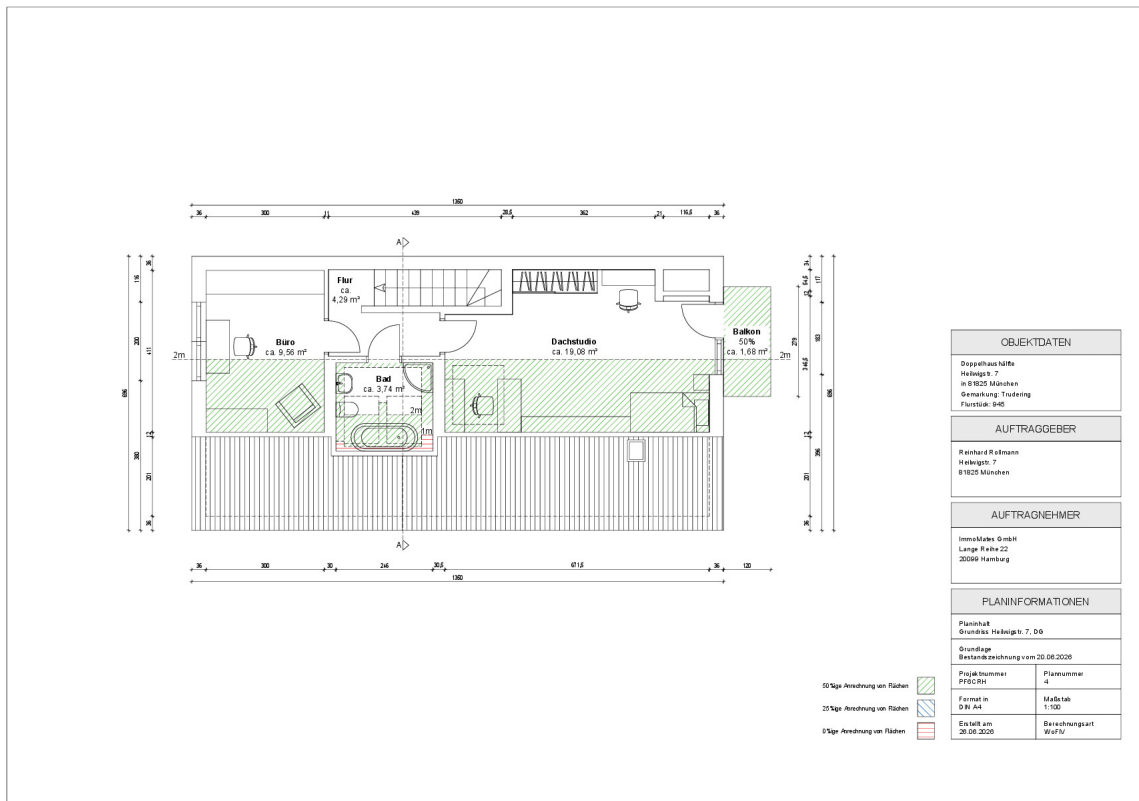


# Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN	
Doppelhaus halbe Heiligsgr. 7 in 81825 München Gemarkung: Trudering Flurstück: 0-65	
AUFTRAGGEBER	
Reinhold Reimann Heiligsgr. 7 81825 München	
AUFTRAGNEHMER	
Immobilien GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Heiligsgr. 7, 00	
Grundlage Bestandszeichnung vom 20.06.2020	
Projektnummer 3102/01	Plannummer 3
Format DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 28.06.2020	Berechnungsart Wolfr

# Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN	
Doppelhaus halbe in 81825 München Gemarkung: Trudering Flurstück: 8-62	
AUFTRAGGEBER	
Reinhold Reimann Helmwegs 7 81825 München	
AUFTRAGNEHMER	
Immobilien GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Helmwegs 7, DG	
Grundlage Bestandszeichnung vom 20.06.2020	
Projektnummer 3102/01	Plannummer 4
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 28.06.2020	Berechnungsart Wolfr

# Exposé - Grundrisse

