EXPOSÉ

*** Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Einzelgarage in TOP Lage Waldtrudering! ***

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 81827 München

Baujahr: 1986

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 143 m²

Grundstücksfläche (ca.): 548 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 975.000,-

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	81827 München
Baujahr	1986
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	143 m²
Grundstücksfläche (ca.)	548 m²
Kaufpreis	975.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	112,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-12-07
Energieausweis gültig bis	06.12.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1986
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett

Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,38 %
Provision für Verkäufer	2,38 %

Provisionshinweis: Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH

*** Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Einzelgarage in TOP Lage Waldtrudering! ***

Diese großzügige DHH befindet sich in guter Lage in Waldtrudering! Das Objekt besticht durch einen durchdachten Grundriss sowie einem großen Grundstück und bietet viel Platz für die Familie.

*** Das Objekt steht ab sofort zu Verfügung ***

Eckdaten:
+ Ruhige Lage
+ Sofort verfügbar
+ Grundstücksfläche insgesamt ca. 548 m²
+ Wohnflächenberechnung nach DIN 283 ca. 142,62 m²
+ Umbauter Raum nach DIN 277
+ Wohnhaus ca. 939,73 m³
+ Garage ca. 55,91 m³
+ Grundfläche ca. 6,49 m x 13,99 m = 90,79 m²
+ Geschossfläche ca. 254,93 m²

Die DHH teilt sich auf in EG, OG, DG und KG

Aufteilung siehe auch Grundrisse
*** EG:
Windfang, Flur, Bad mit Wanne und Fenster, separate Küche, Essbereich mit Kachelofen (in Betrieb), Wohnzimmer, Süd-Ost-Terrasse - großzügiger Garten

*** OG:
Diele, Wohnzimmer, Balkon, Esszimmer mit Kachelofen (Stillgelegt), separate Küche, Duschbad mit Fenster

*** DG:
Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Duschbad mit Fenster

*** UG:
Keller 1, Keller 2, Heizungsraum und WMA, Hobbyraum mit Aufgang zum Garten

---

Kaufobjekt im Alleinauftrag
Der Kaufpreis für die DHH mit Grundstück + Garage beträgt 975.000 EUR

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten per E-Mail. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich - Einzelbesichtigungen.

Ausstattung:

Ausstattung / Ausschnitt

Großzügige Doppelhaushälfte mit Einzelgarage in TOP Lage Waldtrudering!

Das Objekt wurde 1986 erbaut und 1993 im EG umgebaut

Die DHH teilt sich auf in EG, OG, DG und KG

Ausschnitt:
+ DHH Baujahr 1986
+ Solide Ziegelbauweise
+ Außenwände Wärmedämmziegel ca. 36,5 cm
+ Süd-Ost Ausrichtung
+ Grundstück ca. 548 m²
+ Wohnflächenberechnung nach DIN 283 ca. 142,62 m²
+ Großer eingewachsener Garten mit Gartenhaus
+ Überdachte Süd-Ost-Terrasse
+ Wohnzimmer OG mit Balkon
+ Kunststofffenster mit Rollläden
+ Einzelgarage mit Starkstromanschluss
+ Stellplatz vor der Garage
+ uvm.

Lagebeschreibung:

*** Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Einzelgarage in TOP Lage Waldtrudering! ***

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in 81827 München - Waldtrudering. Die Region zeichnet sich durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und gepflegte kleine Wohnanlagen aus. Der beliebte Stadtteil im Münchner Osten bietet Lebensfreude bei Tag und Nacht. Rad- und Wanderwege beginnen direkt vor Ihrer Haustür. Durch die in unmittelbarer Nähe erreichbaren Buslinien 185, 194 und N79 mit Anschluss an die S- und U-Bahn Trudering sind Sie in kurzer Zeit in der Innenstadt sowie in den Außenbezirken Münchens.
Die ideale Verkehrsanbindung spricht für diese Lage. Schnell erreichen Sie den Autobahnring München Ost und sind sofort auf der Salzburger, Nürnberger und Passauer Autobahn. Die Infrastruktur bietet alle Einkaufsmöglichkeiten und Schulen.

Sonstiges:

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service! Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit,

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH

Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung und Irrtum bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:
Truderinger Str. 296, 81825 München
Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Objektbilder:

Hausansicht Garten

Garten Blick Haus

Großer Garten

Wohnen EG

Essen EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH

Separate Küche EG

Blick Garten

Wohnzimmer OG

Esszimmer OG

Balkon OG

Küche OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH

Duschbad OG

Kind DG

Schlafzimmer DG

Duschbad DG

Schlafen DG

Hobbyraum KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH

Heizungsraum KG

Bad EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

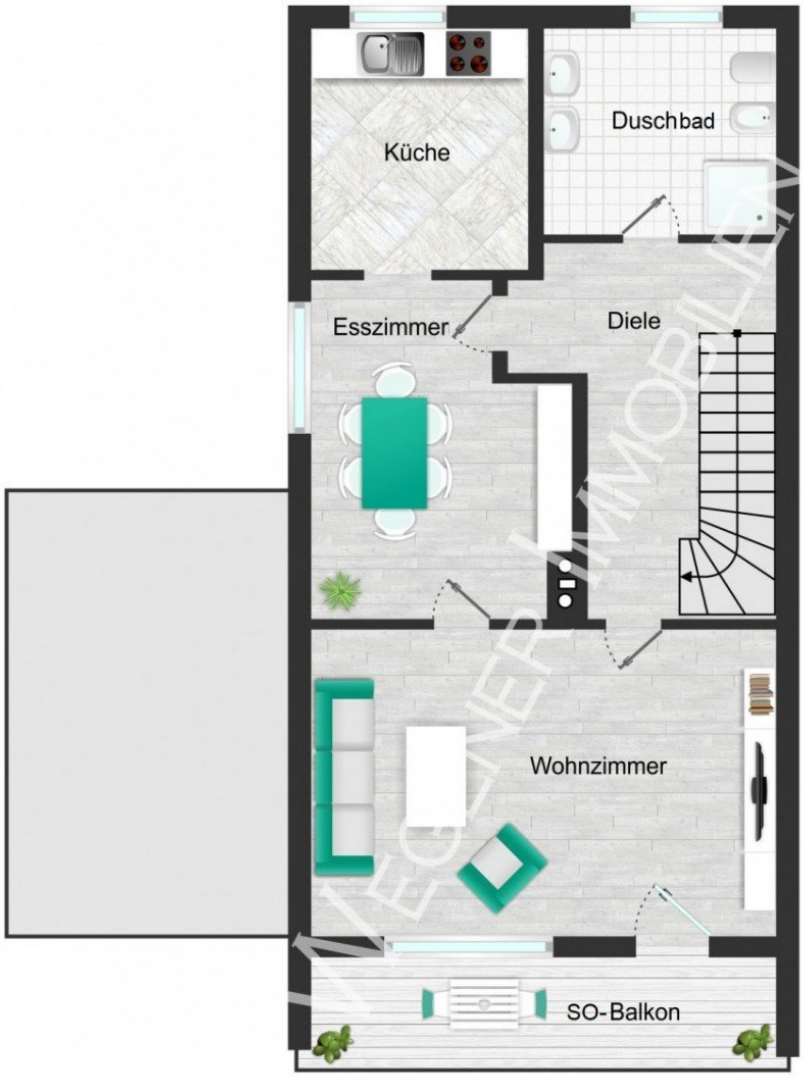
> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH

Grundriss mit Bsp. möblierung EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH



Grundriss mit Bsp. möblierung OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH

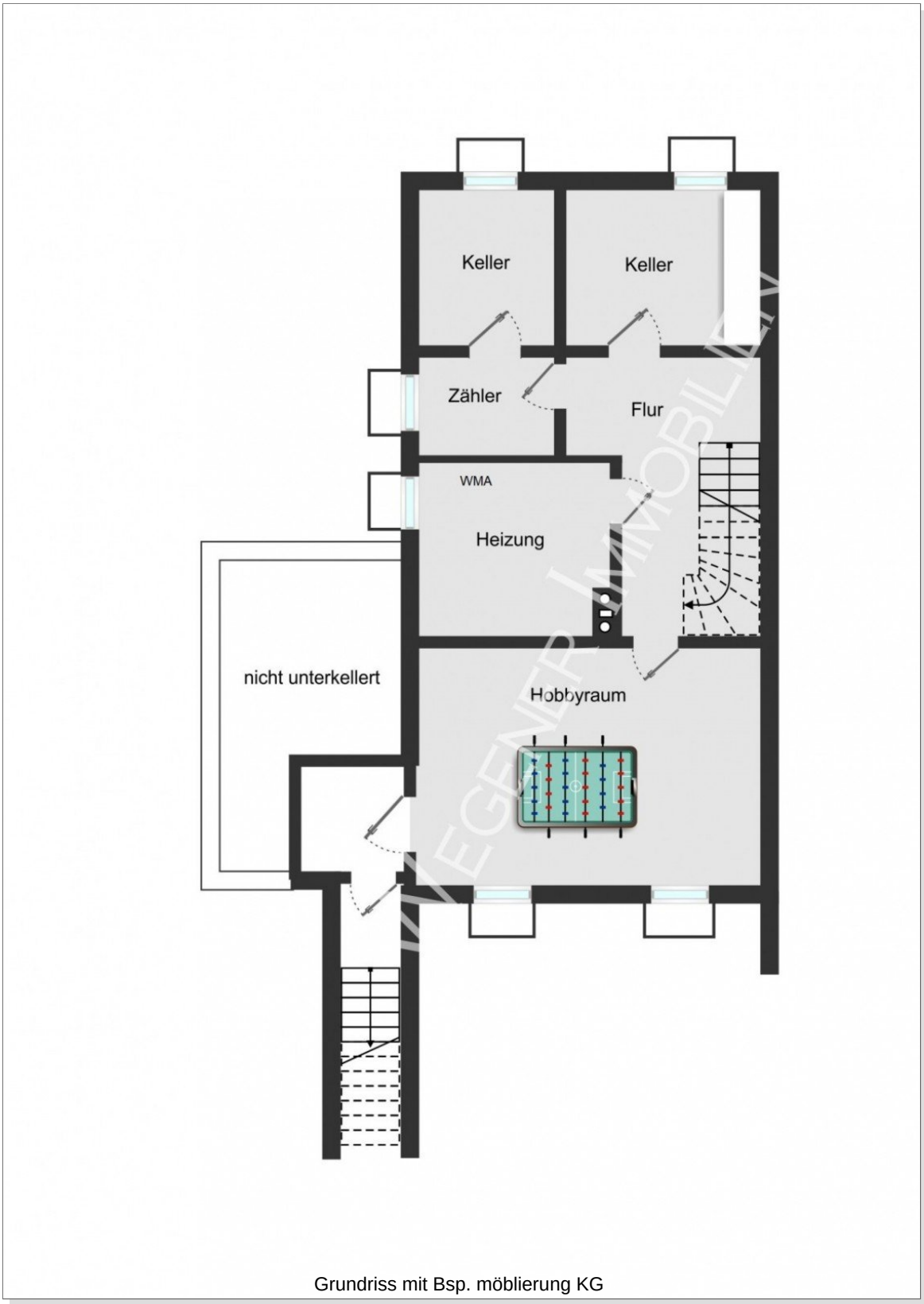
Grundriss mit Bsp. möblierung DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH



Grundriss mit Bsp. möblierung KG

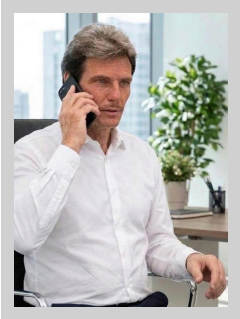
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1081-Gry4mH

Ansprechpartner:



Herr Mario Wegener

Telefon:
Mobil: +49 171 8007020
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V)

Firmendaten:

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr
Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de
Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering
Truderinger Str. 296 - 81825 München
Öffnungszeiten in Trudering:
Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach Absprache)

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026