EXPOSÉ

*** Großzügiges Reihenhaus mit EBK, 2 Bäder, Garten in ruhiger Lage Trudering ***

ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 81825 München
Baujahr: 1975
Letzte Modernisierung: 2021
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 195 m²
Nutzfläche (ca.): 74 m²
Grundstücksfläche (ca.): 265 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €

VERMIETET
€ 2.700,-

© 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

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	81825 München
Baujahr	1975
Letzte Modernisierung	2021
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	195 m²
Nutzfläche (ca.)	74 m²
Grundstücksfläche (ca.)	265 m²
Kaltmiete	2.700,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Kaution	8.100,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	73 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-12-15
Energieausweis gültig bis	15.12.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1975
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,50 m²
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Keller (ca.)	64 m²
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.04.2024

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

Objektbeschreibung:

*** Großzügiges Reihenhaus mit EBK, 2 Bäder, Garten in ruhiger Lage Trudering ***

Ideales Reihenmittelhaus für die Familie ab 01.04.2024 oder früher verfügbar!

Das Reihenmittelhaus wurde 1975 erbaut und befindet sich in ruhiger Lage Trudering.
Das Objekt verfügt über KG / EG / OG und großzügiges Dachstudio mit Duschbad, plus Garage und Stellplatz.
Es besticht durch seine großzügige überdachte Terrasse mit Garten.

RMH-Eckdaten:
+ 6 Zimmer + 2 Bäder mit Fenster
+ Gäste-WC mit Fenster
+ Diele / Flur mit Einbauschrank
+ Küche mit EBK (keine Ablöse)
+ Großzügige SW-Terrasse mit Markise
+ Garten mit Gartenhaus
+ Schlaf und Kinderzimmer mit Einbauschränken
+ Einzelgarage mit Stellplatz
+ Gas-Zentralheizung (2022)
+ Ca. 195 m² Wohnfläche + Nutzfläche
+ Gebäudenutzfläche ca. 234 m²

Aufteilung siehe auch Grundrisse:
EG:
großzügiger Windfang und Diele / Flur, Gäste-WC mit Fenster,
Küche mit EBK , Wohn / Essbereich mit Zugang zur SW-Terrasse und Garten
OG:
Flur , Duschbad mit Fenster, Kind, Arbeitszimmer/Kinderzimmer und Schlafzimmer, SW-Balkon
DG:
Großzügiges Studio mit Duschbad + Stauraum
KG:
Hobbyraum, Flur, Keller/Werkstatt, Heizungsraum mit WMA

+ Der Mieter erhält einen unbefristeten Mietvertrag
+ Haustiere nach Absprache
+ Mietkaution 3 KM
+ Kein Index
+ Staffelmietvertrag (alle 3 Jahre)
+ Objekt - Reihenhaus ab 01.04.2024 oder früher verfügbar

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.700,- EUR inkl. Einzelgarage mit Stellplatz
zzgl. der Kosten für Gebäudeversicherung, Wasser und Abwasser, Müllentsorgung, Kaminkehrer, Grundsteuer in Höhe von mtl. 200,-EUR = 2.900,-EUR.
Die Betriebskosten für Gas / Heizung werden vom Mieter direkt mit den Versorgern/Anbietern abgerechnet, sind verbrauchsabhängig und betragen aktuell ca. monatlich 200,- EUR (Verbrauchsdaten vom aktuellen Mieter).

Gesamtmiete monatlich ca. 3.100,- EUR

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

Ausstattung:

Ausschnitt:
+ Ruhige Lage
+ Reihenhaus in ruhiger Seitenstraße
+ Gas Heizung ca. 2022
+ Wohnfläche ca. 195 m²
+ Gäste-WC mit Fenster
+ 2 Bäder mit Fenster (OG + DG)
+ Neuwertige EBK mit allen elektr. Geräten
+ Großzügiger Wohn-Essbereich mit Parkett
+ Bodenbeläge, Fliesen, Parkett, Vinyl
+ Ca. 48 m² Dachstudio mit Duschbad
+ Ca. 18 m² SW-Terrasse mit Markise
+ Garten mit Gartenhaus
+ Hobbyraum möbliert als Partyraum nutzbar
+ Haustiere nach Absprache
+ Einzelgarage mit Stellplatz
+ u.v.m.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in 81825 München unweit der Friedenspromenade. 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. Beste Gelegenheiten für Jogger eröffnen sich in dem nahegelegenen Truderinger Wald.
Durch die in unmittelbarer Nähe erreichbare Buslinie 192 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. Sie fahren nur sieben Minuten zum Autobahnring München Ost und sind sofort auf der

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

Salzburger, Nürnberger und Passauer Autobahn. Die Infrastruktur bietet alle Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen.

Sonstiges:

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)

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, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. 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.

Objektbilder:

Wohnen

Wohnen Zugang Terrasse

SW Terrasse

Haus Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

Wohnzimmer

Küche mit EBK

Wohnen / Essen

Schlafzimmer OG

Küche

Schlafen OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

SW Balkon

Duschbad OG

Kinderzimmer OG

Bad OG

Kind / Arbeit 2 OG

Dachstudio

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

Studio DG

Keller / Werkstatt

Studio

Eingang

Hobbyraum

© 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

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

Flur EG

Duschbad DG

Gäste WC EG

Bad 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

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

Badezimmer DG

Einzelgarage

Abstell UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

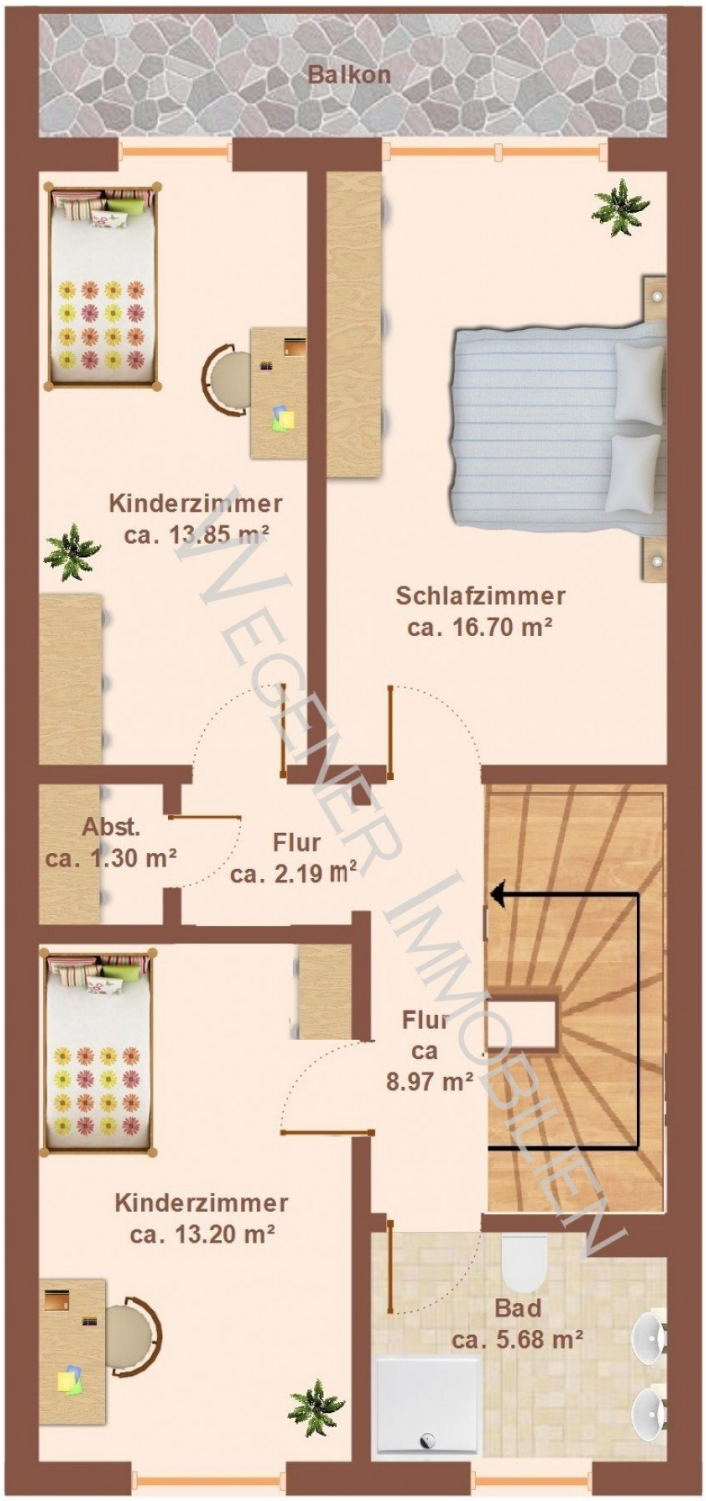
> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

Grundriss mit Bsp möblierung EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH



Grundriss mit Bsp möblierung OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

Grundriss mit Bsp möblierung DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-Gry4mH

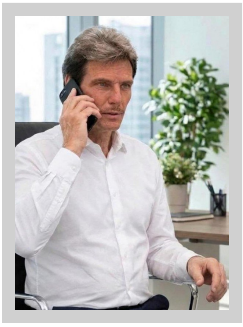
Grundriss mit Bsp möblierung UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> München
> 6 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1008-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