

# EXPOSÉ

\*\*\* Hervorragende 2,5 Zi-Maisonettewohnung mit Galerie und EBK in TOP Lage Waldtrudering! \*\*\*



## ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung  
Adresse: 81827 München  
Baujahr: 2005  
Zimmerzahl: 2,5  
Wohnfläche (ca.): 97 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 10,50 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 344,- €  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 3

**VERKAUFT**  
€ 699.000,-

> Maisonettewohnung  
 > München  
 > 2,5 Zimmer

> 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 1040-Gry4mH



## Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	81827 München
Baujahr	2005
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	10,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	699.000,- €
Hausgeld (ca.)	344,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Duplex
Freiplatz	Kauf 20.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	88,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-07-26
Energieausweis gültig bis	25.07.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	12 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja

## Objektbeschreibung:

Keller (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	Kurzfristig
Provision für Käufer	2 %
Provision für Verkäufer	2 %
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.

> Maisonettewohnung

> München

> 2,5 Zimmer

> 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1040-Gry4mH



\*\*\*Hervorragende 2,5 Zi-Maisonettewohnung mit Galerie und EBK in TOP Lage Waldtrudering!\*\*\*

Ideal für den Single oder Paar - Selbstnutzer oder Kapitalanleger - Kurzfristig verfügbar!

Diese großzügige 2,5-Zimmer Wohnung befindet sich, ruhig gelegen, in einem Mehrfamilienhaus im Villenstil mit insgesamt 8 Wohneinheiten aus dem Jahre 2005.

Dieser besondere Grundriss, welcher sich im Maisonette-Stil über 1.OG, DG, Galerie zieht, macht die Wohnung einmalig.

Vom Wohnzimmer, mit offenem Küchenbereich, betritt man den überdachten SW-Balkon, ein weiterer Balkon befindet sich im DG. Das Objekt besticht durch seine besondere Art, bodentiefe Fenster verleihen den Wohnräumen ihre Helligkeit.

Aufteilung: siehe Grundrisse

1. OG: Wohnen / Küche ca. 33,87 m<sup>2</sup>, überdachter SW-Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>, Gäste WC ca. 1,6 m<sup>2</sup>

DG: Schlafzimmer / Wohnzimmer ca. 21,44 m<sup>2</sup>, SW-Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>, Diele ca. 8,38 m<sup>2</sup>, Bad ca. 5,64 m<sup>2</sup>

Galerie: ca. 18,45 m<sup>2</sup>, Abstellraum/Ankleide ca. 2,5 m<sup>2</sup>

Jede Etage verfügt über einen eigenen Eingang vom Hausflur.

\*\*\* Die Wohnung ist kurzfristig verfügbar \*\*\*

+ Gepflegte Wohnanlage in Waldtrudering

+ Wohnung im Maisonette-Stil

+ Ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Nutzfläche

+ Hochwertige Ausstattung

+ Böden aus italienischem Marmor und Parkett

+ Alle Wohn- und Schlafräume mit Parkett

+ Bad mit Dusche und Wanne

+ Modernes Gäste WC

+ Alle Räume mit Rollläden

+ Keller mit Strom und Licht

+ TG-Duplex

+ Gemeinschaftsräume vorhanden

+ Kaufobjekt im Alleinauftrag

+ Wohngeld mtl. inkl Rücklagen = ca. 344 EUR

+ Gute Rücklagen / WEG vorhanden

+ Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Kaufpreis:

Wohnung, EBK + Keller = 699.000 EUR + Duplex = 20.000 EUR =

Gesamtkaufpreis 719.000 EUR

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich - Einzelbesichtigungen

## Ausstattung:

\*\*\*Hervorragende 2,5 Zi-Maisonettewohnung mit Galerie und EBK in TOP Lage Waldtrudering!\*\*\*

### \*\*\*\* Highlights

+ Gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 8 Einheiten

+ Neuwertig/ Hochwertig (BJ 2005 )

+ 2,5 Zimmer, Galerie, Maisonette-Stil

+ Ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ Moderner Grundriss mit offenem Küchenbereich

+ Es wurden hochwertige Materialien wie italienischer Marmor in Küche, Bädern und Treppen verwendet

+ Hochwertige EBK mit allen Geräten

+ Bad und Gäste WC mit Marmor

+ Fenster mit Rollläden

+ Fußbodenheizung regulierbar

+ Solarkollektoren zur Wasseraufbereitung

+ Eigener Keller mit Strom und Licht

+ Eigener Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Waschküche

+ Gemeinschaftsräume vorhanden

## Lagebeschreibung:

\*\*\*Hervorragende 2,5 Zi-Maisonettewohnung mit Galerie und EBK 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

## 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

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 2,5 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1040-Gry4mH



mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, 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:



Maisonette Wohnung



Essbereich - Arbeit



Wohnen\_Essen



Balkon 1. OG



Küche mit EBK

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 2,5 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1040-Gry4mH



Küche mit Theke



Wohnzimmer



EBK



Wohnen Galerie



Wohnen 2. OG



Vollbad mit Dusche/Badewanne

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 2,5 Zimmer

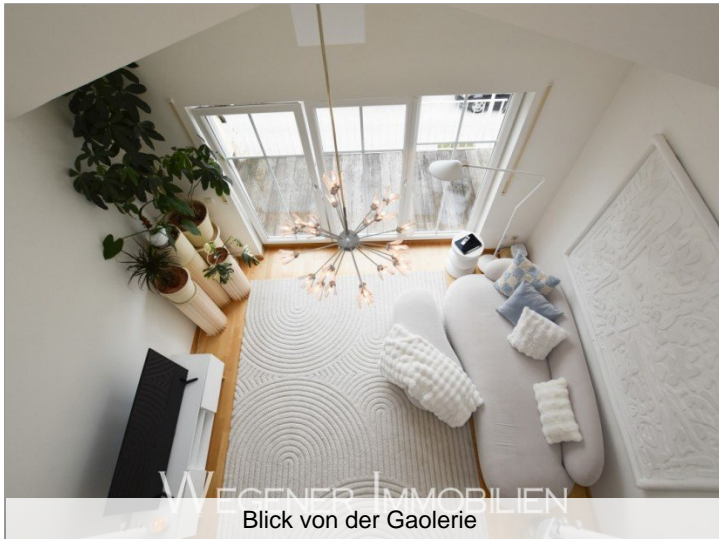
- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1040-Gry4mH



Badezimmer



Galerie



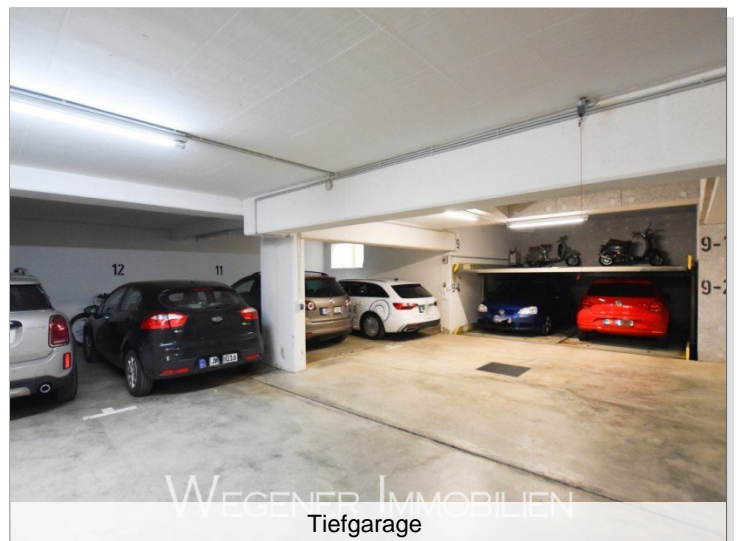
Blick von der Gaalerie



Schlafen\_Galerie



Galerie\_Schlafen



Tiefgarage

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 2,5 Zimmer

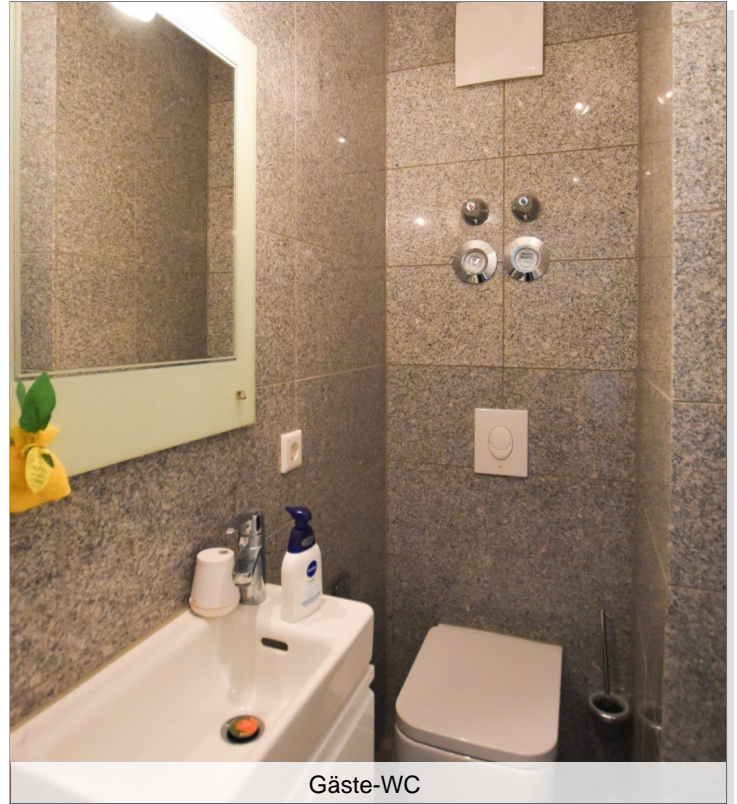
- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1040-Gry4mH



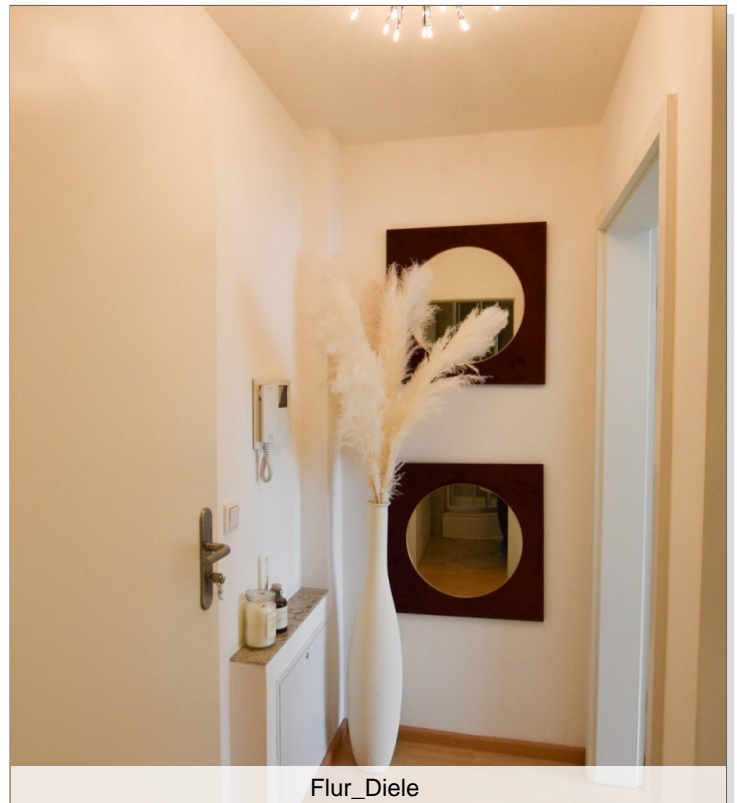
Hausansicht



Hausansicht\_



Gäste-WC



Flur\_Diele

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 2,5 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1040-Gry4mH



OBERGESCHOSS

Grundriss OG\_Bsp.-Möblierung

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 2,5 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1040-Gry4mH



# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 2,5 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1040-Gry4mH



