



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Exklusive Doppelhaushälfte in Waldtrudering



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPMP_524	<b>Stand vom:</b>	27.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Ort:</b>	81827 München - Waldtrudering	<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	1.660.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	----------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-17
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2016
<b>Wertklasse:</b>	A	<b>Befuerung:</b>	Gas, Solar
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	44.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Maximilian Fuchs
<b>Straße:</b>	Sauerbruchstraße 10	<b>Ort:</b>	81377 München
<b>Telefon:</b>	089-95412985	<b>Faxnummer:</b>	089-54858080
<b>E-Mail:</b>	maximilian.fuchs@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese neuwertige moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2016 erbaut und befindet sich im schönen Waldtrudering.

Die DHH ist wie folgt aufgeteilt:

EG:

- Wohnzimmer
- Küche
- Flur
- WC
- Terrasse

OG:

- 2 Schlafzimmer
- Gästezimmer
- Flur
- Bad

DG:

- Schlafzimmer
- Bad
- Flur
- Balkon

Keller:

- 2 Hobbyräume
- Vorratsraum
- HWR/Technik
- Flur

Es wurden nur hochwertige Materialien verbaut.

Die DHH steht nach Vereinbarung zur Verfügung.

## Lage:

---

Der Münchner Stadtteil Waldtrudering liegt im Südosten Münchens. Waldtrudering erfreut sich zunehmender Beliebtheit, insbesondere bei Familien, die "die Grüne Lage" dieses Stadtteils schätzen und dem Innenstadtleben

entkommen wollen.

Waldtrudering ist mit der Innenstadt durch diverse Bus- und Bahnlinien verbunden. Die Fahrzeit beträgt ca. 20 Minuten.

Die Immobilie ist ruhig und dennoch zentral in Waldtrudering gelegen. In direkter Nähe haben Sie gute Möglichkeiten, den öffentlichen Nah- und Fernverkehr zu nutzen. Die Buslinien 193 und N79 und die Bahnlinien S4 und S6 (Haltestelle Gronsdorf) sind nur wenige Gehminuten entfernt, zum U-Bahnhof Trudering sind es wenige Minuten mit dem Auto.

Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und Cafés. Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, zwei Bars, eine Buchhandlung und ein Fitnessstudio finden Sie ebenfalls vor Ort.

Im Zentrum von Trudering befindet sich ein Einkaufszentrum mit Edeka, Rewe, Rossmann, Aldi, Alnatura und Basic.

## Ausstattung:

---

- \* neuwertige Einbauküche
- \* hochwertiger heller und dunkler Parkettboden
- \* Kunststoff- Fenster, 3-fach verglast
- \* Elektrische Rollos
- \* Kamin im Wohnzimmer
- \* begehbare Dusche + Wanne
- \* Gäste-WC
- \* Fußbodenheizung im kompletten Haus
- \* Lüftungssystem im kompletten Haus
- \* Einbauschränk im Flur und im SZ
- \* bodentiefe Fenster
- \* Deckenhöhe: 2,50m
- \* Entkalkungsanlage
- \* Bewegungsmelder innen
- \* erweiterte Solaranlage
- \* zwei Hobbyräume im Keller
- \* HWR/Technikraum im Keller
- \* Fußbodenheizung im Keller
- \* hochwertiger Laminatboden im Keller
- \* nahezu umlaufender Südost-Balkon
- \* 4x französische Balkone
- \* große überdachte Südost-Terrasse
- \* schöner gepflegter Garten
- \* Einzelgarage + Stellplatz

## Sonstiges:

---

Den besten Eindruck von dieser schönen Doppelhaushälfte bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung.

Hierfür steht Ihnen Herr Maximilian Fuchs unter der Telefonnummer 0173-3459210 jederzeit gerne zur Verfügung.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Provisionshinweis: 3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

Wohnzimmer



Küche



Flur EG



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Büro-Gästezimmer



Flur 1.OG



Badezimmer



Duschbad



Gäste-WC



Balkon



Terrasse



Garten



Garage



Aussenansicht



Aussenansicht hinten



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller

Kellergeschoss

