

81827 München

Perfekt für Familien: Domizil in grüner Lage mit Garten und viel Platz zur Entfaltung



Kaltmiete
3.970 €

Wohnfläche
210 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Löhner
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	316 m ²
Wohnfläche	210 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	773 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.970 €
Nebenkosten	350 €
Kautions-text	3 Monats-Kalmmieten
stp_garage_stellplatzmiete	120.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.11.2035
Ausstellungsdatum	2025-11-02
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	366.6 8

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2019

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

.....
Online-ID:
XBEVZZEL
.....

Objekt-Nr.:
VM 5041
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Objekt-Titel

Perfekt für Familien: Domizil in grüner Lage mit Garten und viel Platz zur Entfaltung

Lage-Beschreibung

Der beliebte Stadtteil Trudering befindet sich im Münchner Osten und gilt als familienfreundliche Wohnlage. Besonders geschätzt werden die gewachsenen, intakten Nachbarschaften dieses Viertels und sein sympathischer Gartenstadt-Charakter. Hier lässt sich der Wunsch nach stadtnahem Wohnen mit bester Infrastruktur unweit der Natur erfüllen.

Das exklusiv von uns zur Miete angebotene Einfamilienhaus befindet sich in zentraler, gepflegter Lage im ruhigen und grünen Ortsteil Waldtrudering. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und familienfreundlich; Geschäfte des täglichen Bedarfs sind an der Wasserburger Landstraße gut erreichbar. In den Riem Arcaden stehen rund 110 Geschäfte unter einem Dach zur Verfügung. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es Kitas und Kindergärten, darunter „cocon“ mit bilinguaalem Premium-Konzept. Neben der Grundschule an der Turnerstraße sind mit dem Truderinger Gymnasium und dem Ernst-Mach-Gymnasium im benachbarten Haar weiterführende Schulen vorhanden.

Neben all diesen Vorzügen bietet Trudering auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Mit dem Truderinger Forst liegt die größte zusammenhängende Waldfläche innerhalb Münchens quasi vor der Haustür. Auch das Golfzentrum Riem bietet sportliche Aktivität. Über die A99/A8 gelangt man rasch in die schönsten Erholungsgebiete des Chiemgaus und in die Alpen. Die S-Bahn-Station „Grons Dorf“ und die U-Bahn-Station „Trudering“ erreicht man per Rad.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Eichendielenparkett im Erd- und Obergeschoss (2019), Mosaikparkett im Hobbyraum (Untergeschoss), Laminat im Dachgeschoss, Naturstein im Treppenhaus, Fliesen in den Bädern und im Gäste-WC
- Moderne Einbauküche (2019) mit dunkelgrauen Fronten, Kochinsel und Arbeitsflächen aus Dekton, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit integriertem Abzug (Bora), Backofen, Geschirrspüler (beides Siemens), schwarzem Spülbecken (systemceram) und Deckenstrahlern
- Tageslichtbad (Obergeschoss), mit italienischem Granit gestaltet, ausgestattet mit Doppelwaschtisch mit zwei Aufsatzbecken, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Shampoo-Nische, beleuchtetem Spiegel, WC (Duravit) und Deckenleuchte
- Tageslichtbad (Dachgeschoss), hell gefliest mit dunkelgrauen Bodenfliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, WC und Spiegel
- Duschbad (Untergeschoss) mit Duschkabine, Waschbecken, Spiegel und Deckenstrahlern
- Gäste-WC, hell gefliest, ausgestattet mit Handwaschbecken und Unterschrank, WC und Spiegel
- Hochwertige Schreinereinbauten: Einbauschränke im Vorraum (Erd- und Obergeschoss), Schlafkojen samt Schranklösung (Dachgeschoss)
- Weiße Holzfenster (2019), 3-fach verglast, absperbar
- Größtenteils elektrische Rollläden
- Weiße Innentüren, Glastüren zur Küche und zum Wohn-/Essbereich, Schiebetüren im Dachgeschoss
- Deckenintegrierte Vorhangschienen
- Video-Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss, Gegensprechanlage im Dachgeschoss
- Photovoltaik-Anlage (2023) auf dem Dach
- Zweiseitig umlaufender Balkon, steingedeckt, mit Beleuchtung und Steckdose
- Terrasse in Ost- und Südausrichtung, mit Beleuchtung, Steckdosen und elektrischer Markise (Markilux)
- Holzdeck und Klettergerüst im Garten
- Wasseranschluss an der Hausseite inkl. Wand-Schlauchbox
- Gartenschuppen
- Fahrradgarage mit aufschiebbarem Dach
- Zwei Einzelgaragen, nebeneinanderliegend, mit Kipptor, ca. L 5,83 m x B 2,37 m x H 1,98 m

Objektbeschreibung

Absolut ruhig gelegen und nur wenige Schritte vom Truderinger Forst entfernt, schafft dieses freistehende Einfamilienhaus ein ebenso einladendes wie komfortables Zuhause zum Rundum-Wohlfühlen. Eine geschmackvolle Bebauung und grün eingewachsene Gärten prägen die intakte, gewachsene Nachbarschaft.

Der familienfreundliche Grundriss erstreckt sich über ca. 210 m² und verteilt sich über drei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnen, Essen und Kochen sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss umfasst drei flexibel nutzbare Zimmer und ein Bad. Im Dachgeschoss eröffnet ein luftiges Dachstudio mit zwei flexibel abtrennbaren Zimmern und einem weiteren Bad vielseitige Nutzungsoptionen. Im Untergeschoss finden sich neben einem Technik-/Hauswirtschafts- und einem Keller-/Vorratsraum ein wohnlich gestaltetes Hobby-/Gästezimmer sowie ein Duschbad.

Ein zweiseitig umlaufender Balkon im Obergeschoss und Terrassenflächen im Erdgeschoss, die in einen idyllischen Garten übergehen, laden zum Entspannen und Spielen im Freien ein. Zwei Einzelgaragen machen das Haus perfekt.

2019 wurde das Objekt mit großem Stilempfinden saniert. In diesem Rahmen wurden im Erd- und Obergeschoss stilvolles Eichendielenparkett verlegt, der offene Wohn-/Essbereich durch eine moderne Einbauküche ergänzt, die Fenster erneuert sowie das Dach neu gedämmt und mit Photovoltaik ausgestattet sowie die Elektrik erneuert. Maßgefertigte Einbauschränke in den Fluren optimieren auf allen Etagen den Stauraum.

Impressionen



