Charmantes 4 Zi.-Einfamilienhaus mit Süd/West-Garten

in 81827 München-Trudering

Objekt Nr. 4580

Wohnfläche:	ca. 135 m² zzgl. Nutzfläche die Wohnflächenangabe ist ohne Gewähr, ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht!
Grundstücksfläche:	ca. 291 m²
Baujahr:	ca. 2008
Beschreibung:	Das äußerst ansprechende, lichtdurchflutete Einfamilienhaus befindet sich in gesuchter Wohnlage von München-Trudering. Hervorzuheben ist der schöne Grundriss sowie der ca. 41 m² große Wohn/Essbereich mit Zugang zum Süd/West-Garten mit Terrasse. Zudem stehen Ihnen im EG eine schöne Küche mit Einbauküche (mit der Möglichkeit diese offen in den Wohnbereich zu integrieren), ein Gäste-WC, sowie eine Abstellkammer zur Verfügung. Vom Flur aus ist das Obergeschoss/Dachgeschoss zu erreichen. Hier sind 3 Zimmer (alle vom Flur aus zu erreichen) sowie ein geräumiges, ansprechendes Badezimmer mit Fenster, Dusche u. Badewanne untergebracht. Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Sehr ansprechend ist ebenfalls der Keller gestaltet, da die vorhandenen beiden Hobbyräume einen großen Lichteinfall haben, mit Parkett verlegt sind und ebenfalls über eine Fußbodenheizung verfügen. Des Weiteren befindet sich im Keller ein weiteres, attraktives Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Im Keller steht Ihnen noch eine Speisekammer mit Zugang zum Heizraum zur Verfügung. Im Wohnzimmer wurde Fliesenbelag gewählt, sowie im Eingangsbereich und in den Bädern, die 3 Zimmer im OG sind mit Parkett ausgestattet. Die Einzelgarage ist im Kaufpreis mitenthalten.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München
Telefon 089/43906160 IVD MAKLER Telefax 089/43906150
www.brueck-immobilien.de E-Mail: info@brueck-immobilien.de

Lage: Die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in wenigen Gehminuten vom Haus entfernt. Mit diversen Busverbindungen Bus-Nr. 192,194, 195 + N79 erreichen Sie den Bahnhof Trudering mit Anschluss zur U- u. S-Bahn, mit der Busverbindung erreichen Sie ebenso sämtliche Schulen, sowie Kindergärten im ca. 3-4 km Umkreis, das Einkaufszentrum PEP",
sowie die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung. Als Naturerholungsgebiet befindet sich der Truderinger Wald in unmittelbarer Nähe und lädt zu schönen Spaziergängen, Sportaktivitäten und Entspannung ein.

Bezug: beziehbar nach Absprache 2024

Kaufpreis: **€ 1.299.000,--** inkl. 1 Einzelgarage

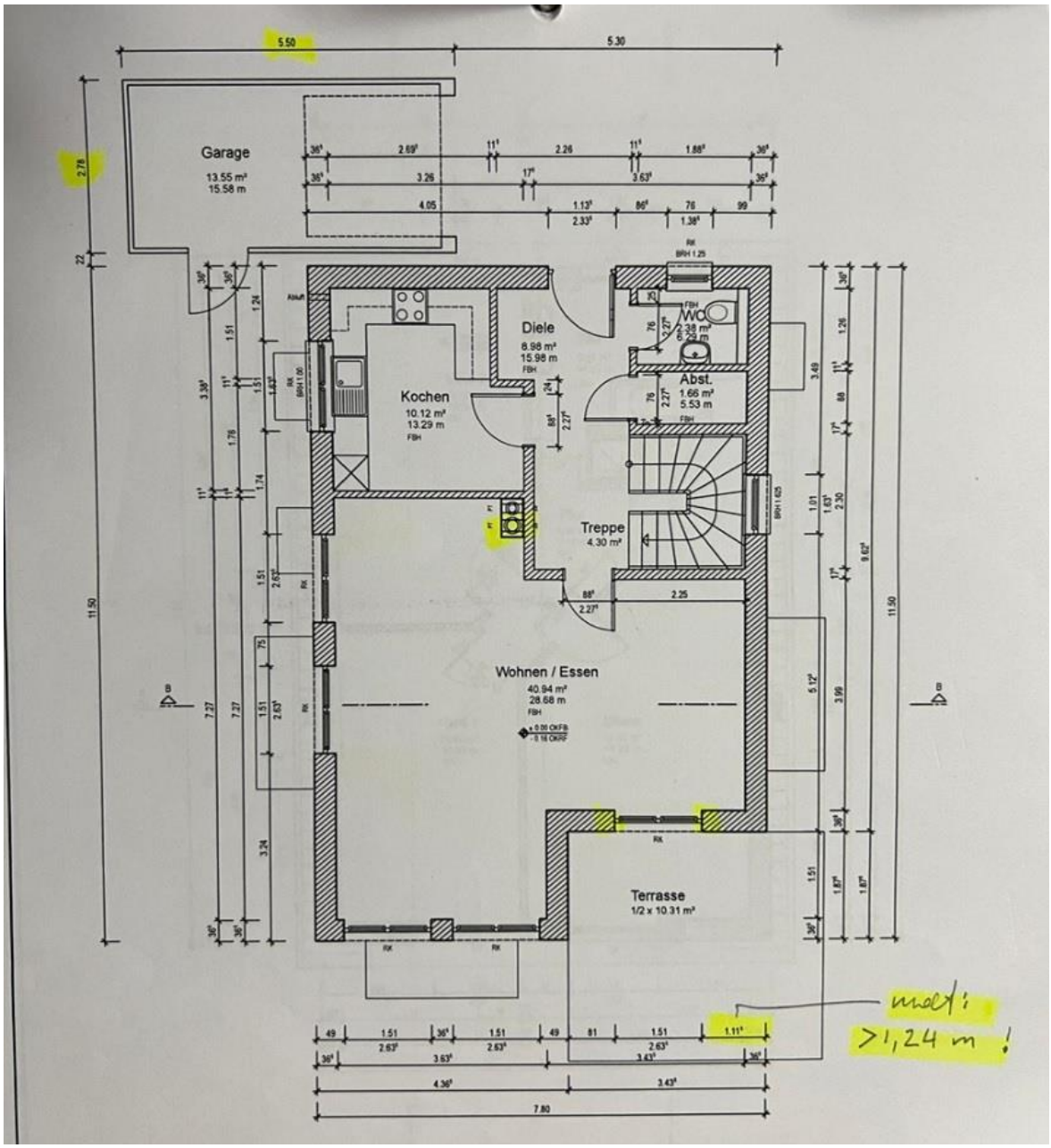
Energie: **Ausweistyp:** Verbrauch, **Endenergieverbrauch:** 84,20 kWh, Warmwasser ist enthalten, **Energieträger:** Gas, **Baujahr Anlagentechnik:** 2008

Besichtigung: Nach Terminvereinbarung

Die Objektangaben sind unverbindlich und beruhen auf Angaben des Verkäufers. Die Vermittlung, bzw. der Nachweis des Objektes ist provisionspflichtig. Die zu zahlende Provision beträgt für den Käufer 3 % inkl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis, fällig und zahlbar bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei direkten Verhandlungen ist stets auf uns Bezug zu nehmen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Provision. Zwischenverkauf, Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München
Telefon 089/43906160 IVD MAKLER Telefax 089/43906150
www.brueck-immobilien.de E-Mail: info@brueck-immobilien.de

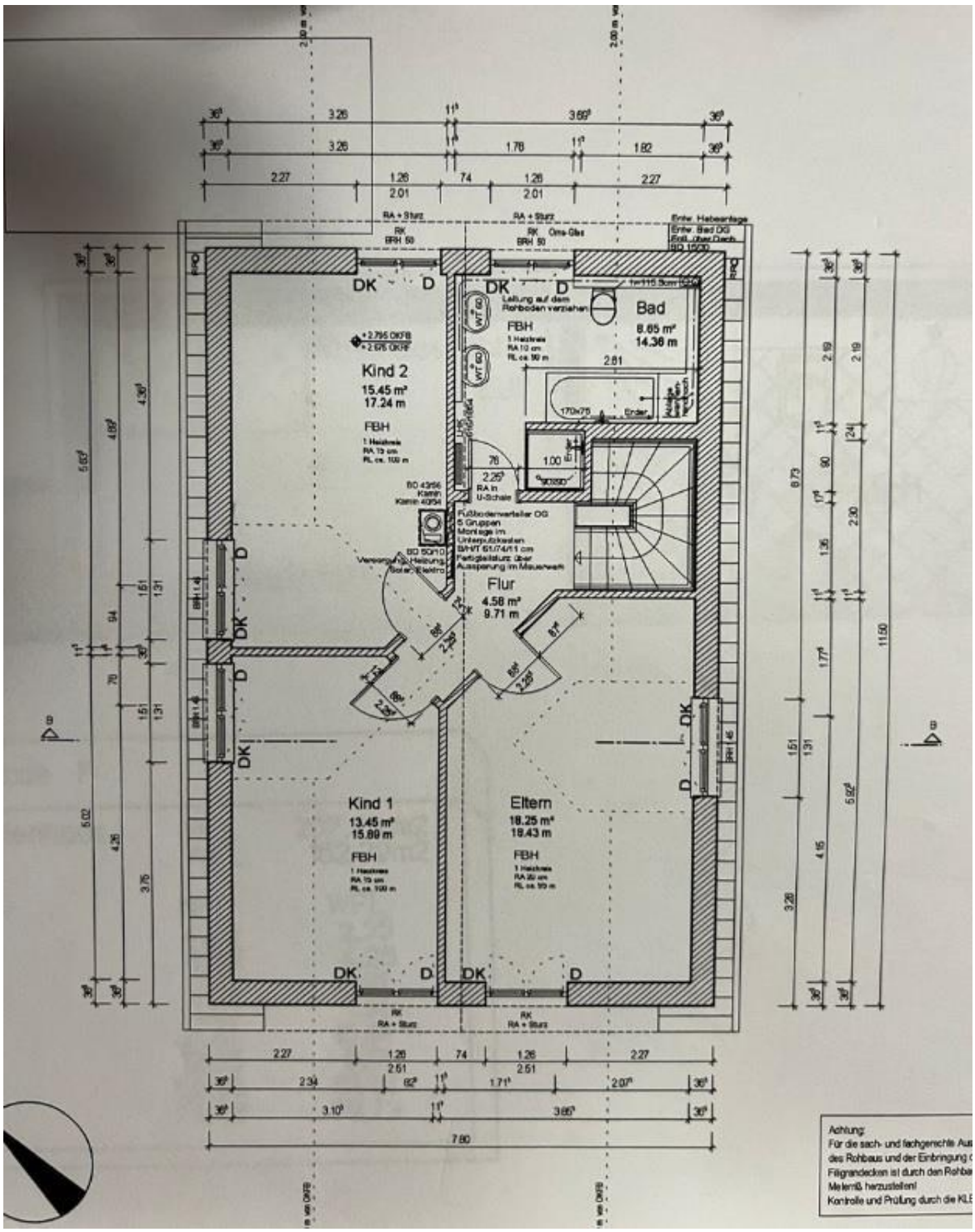
Die Grundrisse



Grundriss EG

Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

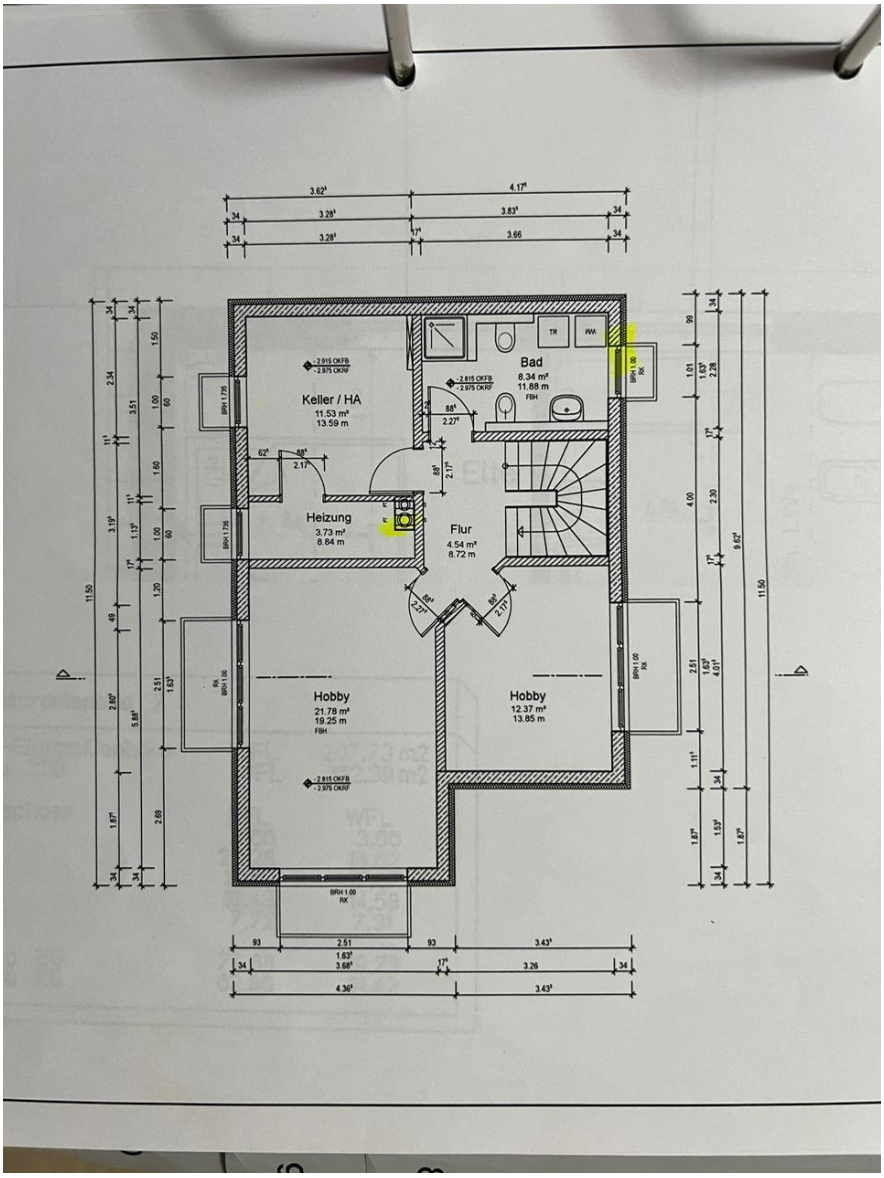
BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München
Telefon 089/43906160 IVD MAKLER Telefax 089/43906150
www.brueck-immobilien.de E-Mail: info@brueck-immobilien.de



Grundriss DG

Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

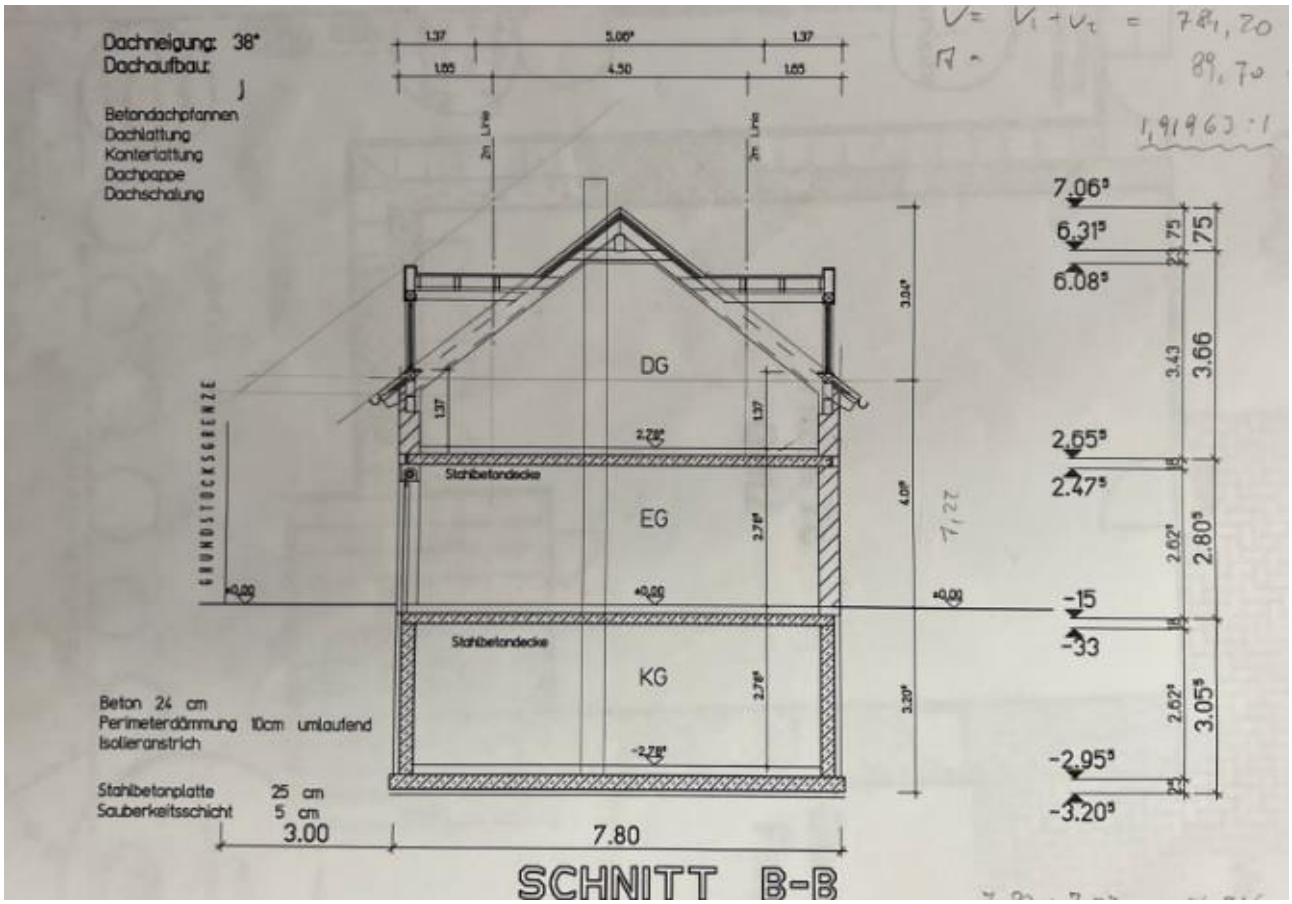
BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München
Telefon 089/43906160 IVD MAKLER Telefax 089/43906150
www.brueck-immobilien.de E-Mail: info@brueck-immobilien.de



Grundriss Keller

Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München
Telefon 089/43906160 IVD MAKLER Telefax 089/43906150
www.brueck-immobilien.de E-Mail: info@brueck-immobilien.de



Schnitt

Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München
Telefon 089/43906160 IVD MAKLER Telefax 089/43906150
www.brueck-immobilien.de E-Mail: info@brueck-immobilien.de