



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Rustikales Einfamilienhaus mit Wohlfühl-
atmosphäre für die kleine Familie in ruhiger
Lage!



Martina Schwarz Immobilien GmbH
Illtissstraße 60 ♦ 81827 München-Trudering

Telefon	089 2554 9072
Mobil	0171 529 3123
Fax	089 2554 9073
@	info@martina-schwarz-immobilien.de



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

OBJEKTDATEN

Objekt-ID: 1445

Lage: 81827 München

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 1979

Grundstücksfläche: ca. 502 m²

Wohnfläche: ca. 157 m²

Nutzfläche: ca. 64,5 m²

Zimmeranzahl: 3,5

Badezimmer: 1

Gäste-Wc: ja

Terrasse/Garten: ja

Stellplatz: optional (50 €/Monat)

Ausstattung: einfach

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Öl

Energieausweis: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 239,0 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzkl. : G

Bezugsfrei: ab sofort

Kaltmiete: 1.900 €

Nebenkosten: 560 €

Kaution: 5.700 €



OBJEKTbeschreibung

Wenn Sie Holz lieben, werden Sie dem Haus nicht widerstehen können:

Das von uns exklusiv angebotene Haus erstreckt sich über 3 Ebenen und bietet ca. 157 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit 502 m².

Unter Berücksichtigung des Grundrisses mit 2 Schlafzimmern und einem kleinen Büro passt das Haus sicherlich für eine kleine Familie oder ein Paar mit viel Platzbedarf.

Über die Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn-Essbereich sowie in die halb-offene Küche.

Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC, eine Abstellkammer und ein kleines Zimmer, das sich hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Der große Süd-Westgarten mit überdachter Terrasse, lässt sich nach eigenen Wünschen frei gestalten, sollte aber grundsätzlich gepflegt werden.

Im ersten Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide, sowie das Masterbad mit Badewanne und Doppelwaschbecken.

Ein großer Raum im Untergeschoss mit Heizung, der Waschkeller und Flur bieten zusätzlichen Platz für Stauraum.

Optional können Sie einen Stellplatz vor dem Haus für Euro 50/Monat anmieten.

Mietbeginn ist ab sofort möglich!





MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN

Lage

Das Haus befindet sich im schönen Waldtrudering.....in ruhiger, gepflegter, grüner Atmosphäre an der östlichen Stadtgrenze von München in sehr begehrter Lage!

Aufgrund der hervorragenden Infrastruktur, der schnellen Verkehrsanbindung, den vielfältigen Freizeitangeboten und traditionsreichen Biergärten zählt das charmante Trudering zu den beliebtesten Wohnlagen Münchens.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Truderinger Zentrum, oder in den Geschäften an der "Friedenspromenade" und an der "Wasserburger Landstraße".

In 300 Metern befindet sich die Bushaltestelle "Turnerstr." (Linie 185) Dieser bringt Sie in 15 Minuten zum Knotenpunkt Trudering Bahnhof (U-Bahn und S-Bahn), von dort gelangen Sie in 15 Minuten in die Münchner City.

Die Verkehrswege liegen günstig sowohl zur Innenstadt, als auch zu den Autobahnen München-Salzburg und München-Nürnberg.

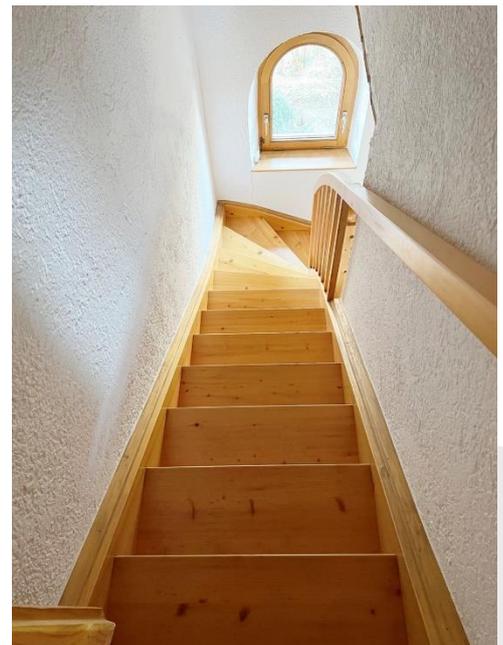


Hausfront mit Eingang



Kurzbeschreibung

- ◆ Südwest Grundstück mit großer Terrasse
- ◆ freie Gartengestaltung
- ◆ hohe Decke im Wohnbereich (Galerie)
- ◆ funkt. Einbauküche kann genutzt werden (nicht Bestandteil des Mietvertrags)
- ◆ großer Erker mit Holzbank und Tisch im Wohnbereich
- ◆ offener Kamin
- ◆ Kachelofen optional
- ◆ Parkettboden im Erdgeschoss
- ◆ Holzfenster, teilweise mit Sprossen
- ◆ Gäste-WC
- ◆ Abstellraum/Speisekammer
- ◆ großes Tageslichtbad mit Badewanne und Doppelwaschbecken im OG
- ◆ zusätzlicher Speicher im Spitzboden (nicht ausgebaut)
- ◆ kleiner Balkon
- ◆ Dielenboden im Obergeschoss
- ◆ viel Platz im UG (Waschkeller, Abstellbereich und großer Hobbyraum)
- ◆ Stellplatz vor dem Haus optional
- ◆ in ruhiger Anliegerstraße gelegen



Treppe im Eingang



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Große Terrassenschiebetür zum Süd-West Garten

Küche halboffen zum Erker





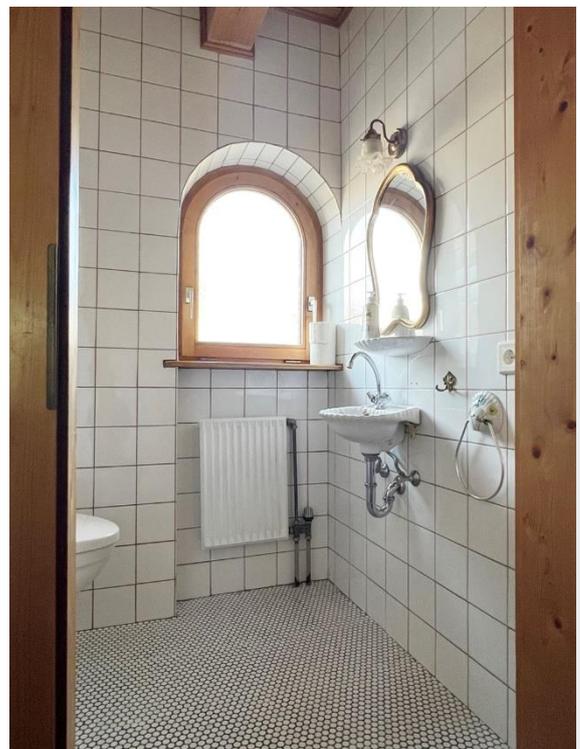
MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Kleines Zimmer im EG



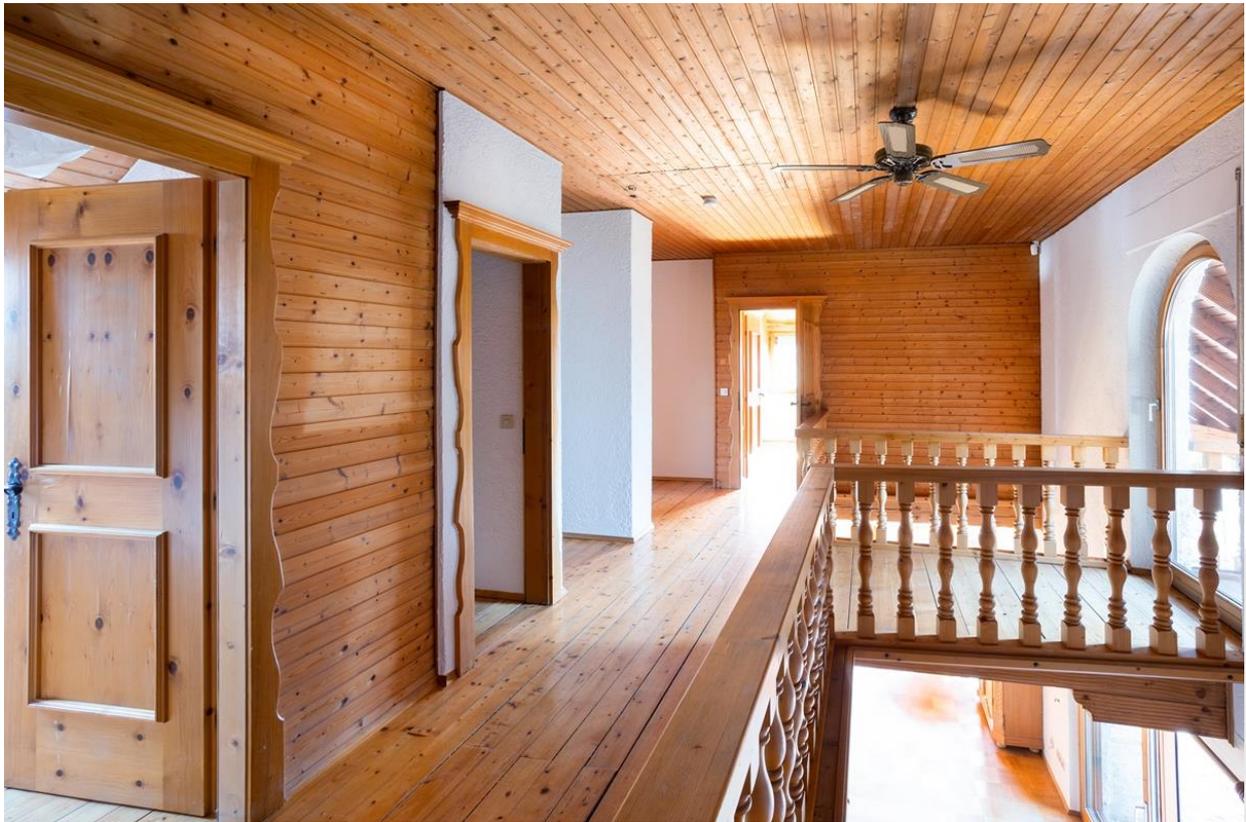
Abstellraum/Speisekammer



Gäste- WC



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Galerie im OG und Zugang zum kleinen Balkon

2. Schlafzimmer im OG





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Großes Schlafzimmer mit Ankleide





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

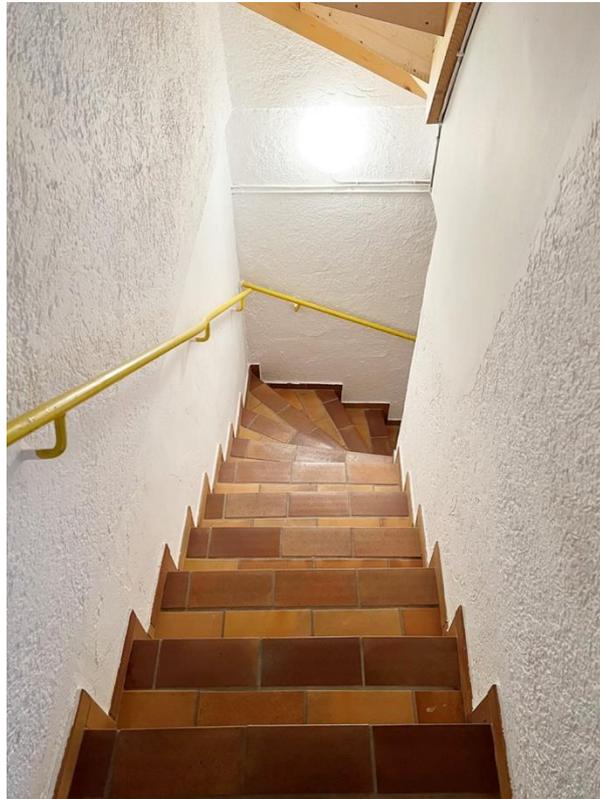


Tageslichtbad mit Badewanne





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Treppe ins UG



Raum mit Heizung

Waschkeller





GRUNDRISSE

Terrasse mit Garten (Grundstück 502 m²)



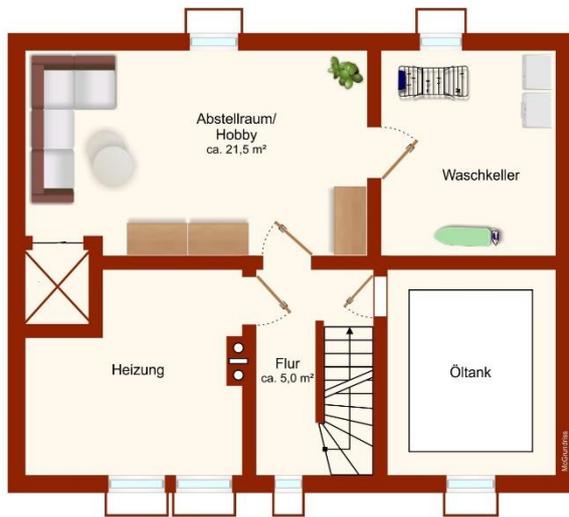
Erdgeschoss

Obergeschoss





MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN



Untergeschoss



HINWEISE

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen