



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Schicke Zweizimmerwohnung in bevorzugter Lage von Waldtrudering, vermietet!



Martina Schwarz Immobilien GmbH
Illtisstraße 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: 1464

Lage: 81827 Waldtrudering

Objektart: Etagenwohnung, 1. OG

Baujahr: 2007

Wohnfläche: ca. 63 m²

Zimmer: 2

Einbauküche: Ja

Badezimmer: 1

Balkon: Ja

Lift: Nein

Tiefgarage: 1 Duplex-Parker

Endenergieverbrauch: 91,34 kWh (m²*a)

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse: C

Vermietet: Ja

Kaufpreis: 485.000 €

Tiefgarage: 15.000 €

Hausgeld: 368 €

Provision:

Die vom Käufer an uns im Erfolgsfall - Kauf des Objekts - zu zahlende Käuferprovision beträgt 2,499 % inkl. 19% MwSt und errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Die Maklergebühr ist mit Vertragsabschluss (Notartermin) verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

OBJEKTbeschreibung

Die hochwertig ausgestattete Zweizimmerwohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten 5-Parteienhauses aus dem Jahr 2007.

Der Gesamteindruck der Immobilie wirkt freundlich und einladend. Die großen Grünflächen um das Haus herum sind sehr gepflegt.

Die attraktive Wohnung präsentiert sich großzügig, hell und sehr stilvoll mit einem harmonischen Übergang auf den Süd-West gelegenen Balkon.

Ihr neues Zuhause erstreckt sich über ca. 63 m² Wohnfläche und bietet Ihnen ein Wohngefühl der besonderen Art.

Neben einer **exklusiven Einbauküche** bietet die Wohnung viele große Fenster, sowie ein modernes Tageslichtbad und eine großzügige Diele mit viel Platz für Stauraum.

Der Grundriss der Wohnung ist als optimal zu bezeichnen. Die offene, helle Küche grenzt an das schöne Wohnzimmer, **das Schlafzimmer ist mit seinen 17 m² Wohnfläche überdurchschnittlich groß.**

Im gemeinschaftlichen Eigentum befindet sich eine Waschküche und ein Fahrradkeller.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, sowie ein Tiefgarageneinzelstellplatz (Duplex-Parker), der zu einem Preis von 15.000 Euro mit verkauft wird.

Das Hausgeld beträgt Euro 368 und beinhaltet bereits die Rücklagen.

Die Wohnung ist seit 2015 an eine Einzelperson unbefristet vermietet. Die Miete beträgt 930 EUR pro Monat zuzüglich 50,00 EUR pro Monat für den Tiefgaragen-Stellplatz.

Balkon





MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN

LAGE

Waldtrudering.....leben in ruhiger, gepflegter und grüner Atmosphäre an der östlichen Stadtgrenze von München in begehrter Lage.

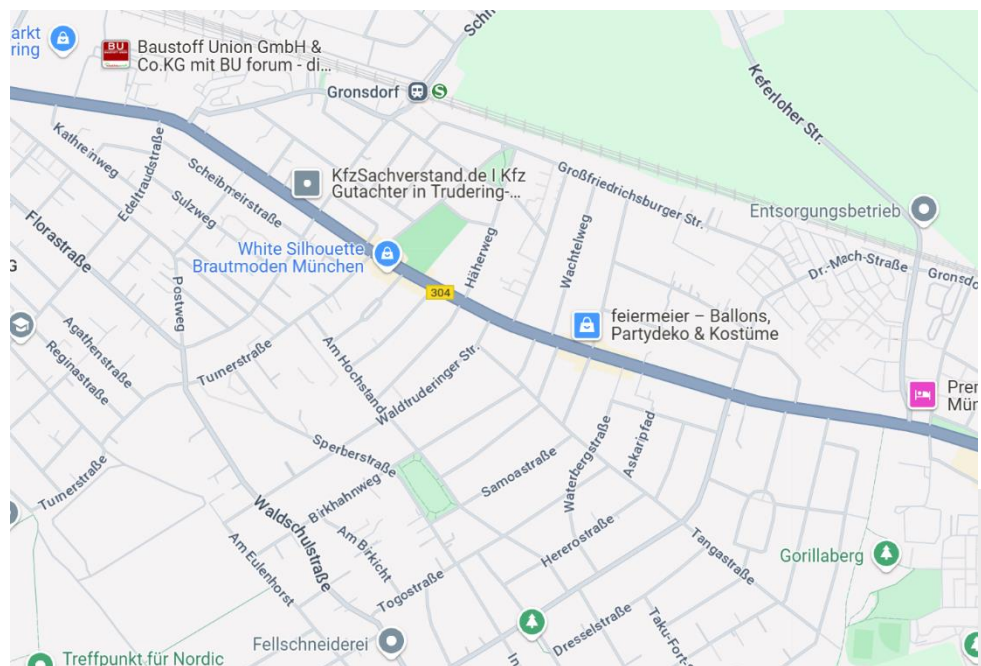
Aufgrund der hervorragenden Infrastruktur, der schnellen Verkehrsanbindungen, den vielfältigen Freizeitangeboten und traditionsreichen Biergärten zählt das charmante Trudering zu den beliebtesten Wohnlagen Münchens.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafe's finden Sie fußläufig an der „Wasserburger Landstraße“, im Truderinger Zentrum, oder an der Friedenspromenade.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls hervorragend, **zu Fuß erreichen Sie die S-Bahn in gut 10 Minuten**, die Bushaltestelle „Von Erckertstr.“ In 4 Minuten (fährt zum Truderinger Bahnhof).

In der lebendigen Sport- und Vereinsszene (TSV Waldtrudering) findet Jeder Anschluss an seine Aktivitäten.

Der Truderinger Wald als größter zusammenhängender Wald im Stadtgebiet, sowie der Riemer Park mit seinem Badesee runden diese hervorragende Lage ab.



Kartendaten ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



KURZBESCHREIBUNG

- ◆ sehr gepflegte Wohnlage
- ◆ schöner Süd-West Balkon
- ◆ offene Küche mit Essbereich
- ◆ moderne Einbauküche im Preis inkludiert
- ◆ Parkettboden im Wohnzimmer
- ◆ Fliesenboden in Küche, Bad und Diele
- ◆ Teppichboden im Schlafzimmer
- ◆ alle Fenster mit Rollläden
- ◆ Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- ◆ Handtuchheizkörper im Bad
- ◆ große Diele (Platz für Stauraum)
- ◆ Kellerabteil
- ◆ Waschküche und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Benutzung
- ◆ Tiefgaragenplatz (Duplex)
- ◆ massive Ziegelbauweise



halbüberdachter Balkon



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



moderne Einbauküche





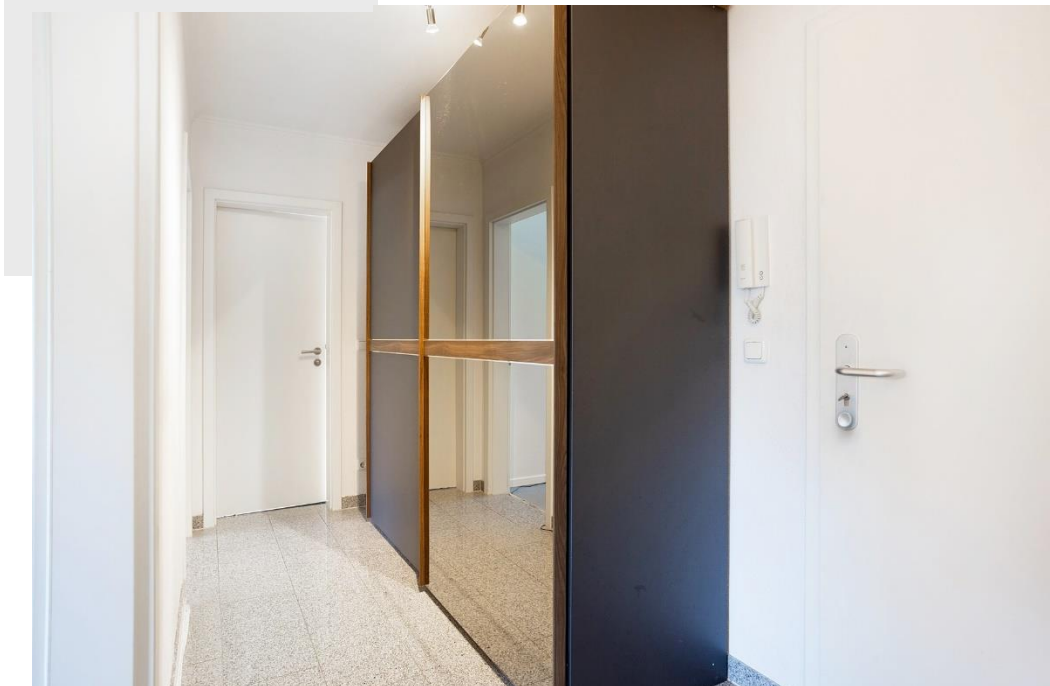
MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



hell und modern



große Diele/Eingangsbereich





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Schlafzimmer





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

GRUNDRISS





MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN



attraktive Hausfront

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

Unsere Angebote sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadensersatz in Höhe der Gesamtprovision. Diese Vereinbarung gilt auch, falls ein Lebensgefährte oder ein Familienmitglied bzw. Verwandter diese Immobilie erwirbt. Kommt ein anderer als der vorgesehene Vertrag (z. B. Kaufvertrag) zustande, so wird die ortsübliche Gebühr zur Zahlung fällig. Wir sind berechtigt auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer) provisionspflichtig tätig zu sein. Sollte Ihnen dieses Objekt von anderer Seite angeboten worden sein, bitten wir um schriftliche Nachricht innerhalb von 3 Tagen.