Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011534

81827 MÜNCHEN

Großzügiges Mehrgenerationenhaus in begehrter Wohnlage am Truderinger Wald

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 227,2 m²	ca. 674 m²	6	1.390.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.390.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.117,96 €**
Wohnfläche	**ca. 227,2 m²**
Zimmer	**6**
Nutzfläche	**ca. 85,33 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 674 m²**
Verfügbar ab	**kurzfristig nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2024**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1978**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**

Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Swimmingpool	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Garage · Anzahl	**1**
Carport · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**02.09.2036**
Ausstellungsdatum	**03.09.2026**
Endenergieverbrauch	**126,7 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**2**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**

Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



KI-bearbeitet: Hauseingang

Objektbeschreibung

Die großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung vereint ein vielseitiges Raumangebot mit einem weitläufigen Grundstück und einem hohen Maß an individuellem Gestaltungsspielraum. Das im Jahr 1978 in solider Ziegelbauweise errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 227,20 m² sowie zusätzliche, praktische Nutzflächen und bietet damit ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnkonzepte – vom großzügigen Familienwohnen bis hin zum Mehrgenerationenhaus.

Insgesamt stehen sechs Zimmer, zwei Duschbäder, ein Wannenbad, eine Bibliothek, ein Gäste-WC sowie zahlreiche weitere Abstell- und Nutzflächen zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist das von außen zugängliche Untergeschoss, das neben drei weiteren Räumen auch eine ehemalige Küche und ein Badezimmer umfasst.

Dank kontinuierlicher und umfassender Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2017 wurde eine separate Einliegerwohnung geschaffen, welche eigenständig über das Treppenhaus zugänglich ist. Das Haupthaus umfasst den vorderen Teil des Erdgeschosses sowie das gesamte Obergeschoss und wurde in den letzten Jahren aufwendig renoviert. Die Einliegerwohnung umfasst den hinteren Teil des Erdgeschosses sowie das gesamte Untergeschoss und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die notwendige Renovierung kann hier nach eigenen Wünschen und Vorstellungen erfolgen.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit viel Platz und unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Das ca. 674 m² große, real geteilte Grundstück bietet einen sonnigen Vorgarten in Südwest-Ausrichtung sowie einen großzügigen, herrlich eingewachsenen Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Nordost-Ausrichtung. Die Terrasse und der Außenpool schaffen einen schönen Rahmen für erholsame Momente im eigenen Garten. Der Außenpool ist derzeit nicht nutzbar – ein entsprechendes Angebot zur Sanierung liegt bereits vor.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Das Haus wurde über Jahrzehnte hinweg von den Eigentümern sorgsam bewohnt und gewissenhaft instand gehalten. Ergänzt wird das Angebot durch eine geräumige Einfahrt mit Carport sowie eine abschließbare Einzelgarage, die komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus gewährleisten.

Die Immobilie ist nach Absprache bezugsfrei und bietet eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Zuhause mit viel Potenzial in einer begehrten Wohnlage von Trudering zu erwerben. Ob für eine große Familie, das Zusammenleben mehrerer Generationen oder ein individuelles Wohnkonzept mit getrennten Einheiten – dieses Haus verbindet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einem attraktiven Grundstück und viel Grün im eigenen Zuhause.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das angebotene Objekt befindet sich in einer absoluten Toplage von München - Trudering, angrenzend zum Truderinger Wald, wodurch ein ruhiges und sicheres Wohnen gewährleistet ist. Zahlreiche Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustür. Der begehrte Stadtteil Trudering liegt am östlichen Stadtrand von München und erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Dieses sehr ruhige Wohngebiet wurde geprägt durch Einfamilienhäuser sowie kleinen und exklusiven Wohnanlagen mit hübschen, großzügigen Gärten und ausreichend Grünflächen. Die Infrastruktur ist als hervorragend zu bezeichnen. Mit den Buslinien 192 und 195 erreicht man in Kürze die U- und S-Bahnhaltestelle Trudering mit den Linien U2, S4 und S6 sowie die U-Bahnhaltestelle Neuperlach mit den Linien U5 und U7. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort oder an der nahegelegenen Wasserburger Landstraße. Vom kleinen Fachgeschäft bis hin zum Filialbetrieb großer Supermarktketten ist alles vorhanden. Auch das Einkaufscenter PEP in Neuperlach lädt bei Wind und Wetter zu einem gemütlichen Einkaufsbummel ein. In direktem Umfeld befinden sich eine Grundschule sowie ein Gymnasium. Für Wochenendausflüge in die Berge oder zum Münchner Flughafen hat man eine kurze Anbindung über die Anschlussstelle Haar auf die Autobahn A99 Ostumgehung.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



KI-bearbeitet: Garten Nordost



Wohn- und Esszimmer EG

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Küche EG



Zimmer OG

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Schlafzimmer OG



Wannenbad OG

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-bearbeitet: Duschbad OG



Flur OG

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Zimmer EG - Whg. 2



Spielen/ Kind OG

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Wohnküche ELW



Duschbad UG - Whg. 2

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Hobbyraum UG ELW

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de

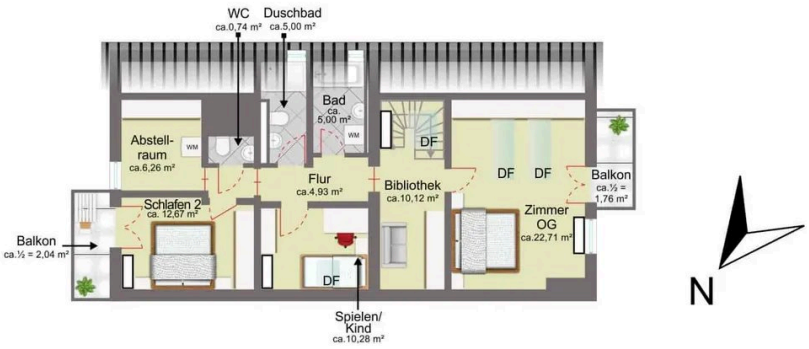


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Obergeschoss

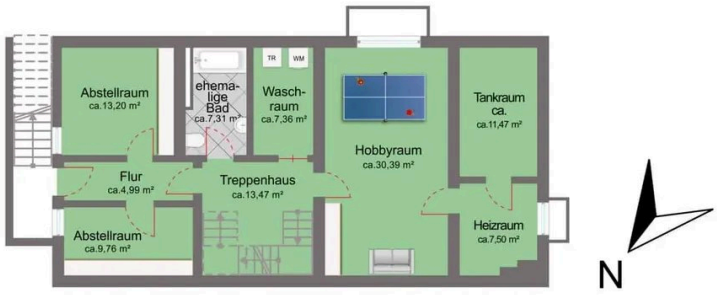
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Handtuchheizung

— Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

— 2025 (EG - vorderer Teil):

— Gäste-WC mit Markenausstattung

— 2024:

— Erneuerung der Ölheizung

— 2022 (EG - vorderer Teil):

— Kernsanierung aller Leitungen (Strom, Netzwerk, Wasser/ Abwasser)

— Austausch aller Heizkörper

— Erneuerung der Fenster und Terrassentüre (3-fach-Verglasung inkl. Insektenschutz)

— Austausch aller Türen inkl. Türzargen

— Neuer Design-Vinylboden

— 2022 und 2017:

— Neue Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten (EG - vorderer Teil)

— 2017 (1. OG):

— Kernsanierung aller Leitungen (Strom, Netzwerk, Wasser/ Abwasser)

— Austausch aller Heizkörper

— Austausch aller Türen inkl. Türzargen

— Erneuerung der Fenster und Balkontüren (3-fach-Verglasung inkl. Insektenschutz)

— Neuer Design-Vinylboden

— Neues Badezimmer mit Regendusche und Markenausstattung

— Gäste-WC mit Markenausstattung

— Eine genaue Aufstellung sämtlicher durchgeführter Sanierungsmaßnahmen stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Hencky

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 44

E-Mail: Michael.Hencky@sis.de

Diese Immobilie online