

iHP-HEIKE PREUSS Immobilien

DER SCHLÜSSEL ZUR IMMOBILIE

Immobilien-Exposé

**Lichtdurchflutete großzügige 2 Zi.
Dachterrassenwohnung mit Blick zum
Wald**

Objekt-Nr.:

3397

Zur Miete

in München



Details

Gäste-WC

Kaltmiete

1.300 €

Nebenkosten

220 €

Heizkosten in NK. enthalten

Ja

Kaution

3.900 €

Wohnfläche

ca. 74 m²

Zimmer

2

Nutzfläche

ca. 4 m²

verfügbar ab

nach Vereinbarung

Modernisierungen

2025

Baujahr

1983

Zustand

teil/voll saniert

Unterkellert

Ja

Etage

2

Etagen

2

Schlafzimmer

1

Küche

Einbauküche

Gäste-WC

Ja

Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Miete

70 €

Beschreibung

Lichtdurchflutete neu sanierte 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung in traumhafter Lage

Diese wunderschöne, frisch sanierte 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses und wurde soeben fertiggestellt. Sie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung sowie eine Dachterrasse mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Direkt gegenüber beginnt das Naturschutzgebiet mit dem angrenzenden Truderinger Forst – ein Paradies für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Wohnung umfasst ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse, ein gemütliches Schlafzimmer mit angrenzender Kammer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen einladenden Flur.

Alle Räume verfügen über mindestens ein großes Fenster mit Rollläden.

Bodenbeläge: Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur sind mit neuem Laminat in Parkettoptik ausgestattet, während Küche, Bad und WC gefliest sind.

Sanierung: neuer Bodenbelag in allen Räumen, Bad und Gäste-WC wurden komplett erneuert.

Zusätzlicher Stauraum: Eine geräumige Kammer angrenzend an das Schlafzimmer und ein kleiner Kellerraum gehören zur Wohnung.

Gemeinschaftswaschraum: Im Kellergeschoss steht ein Waschraum mit Anschluss für die eigene Waschmaschine zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die zum Entspannen einlädt und einen wunderbaren Blick ins Grüne bietet.

Garage: Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage. Die Miete hierfür beträgt € 70,00 und ist nicht in der Nettomiete enthalten.

H I N W E I S : HAUSTIERE SIND NICHT ERWÜNSCHT

Ausstattung

- Fenster: Weiße Kunststoff-Isolierglas-Fenster (2016 erneuert)
- Türen: Alle Zimmertüren sind neu
- Böden: Alle Böden (außer Küche) sind neu
- neues Laminat in Parkettoptik in Wohn- und Schlafräumen, Flur

- Fliesen in Küche und Sanitärbereichen
- Multimedia: Kabelanschluss und DSL-Anschluss vorhanden
- Küche: Moderne Einbauküche, die für € 1.000,-- abzulösen ist

Sonstiges

Baujahr: 1983

Energiekennwert: 50,2 kWh/(m²*a)

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Energieeffizienzklasse: A

Weitere Informationen über unser Unternehmen finden Sie unter www.ihp-immobilien.de.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Informationen des Eigentümers und/oder Dritter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Schadensersatzansprüche – gleich aus welchem Rechtsgrund – sind ausgeschlossen, es sei denn, es liegt vorsätzliches Verhalten vor.

Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Die Maklergebühr wird vom Vermieter übernommen – für den Mieter fällt keine Provision an.

Lage & Umgebung

81827 München

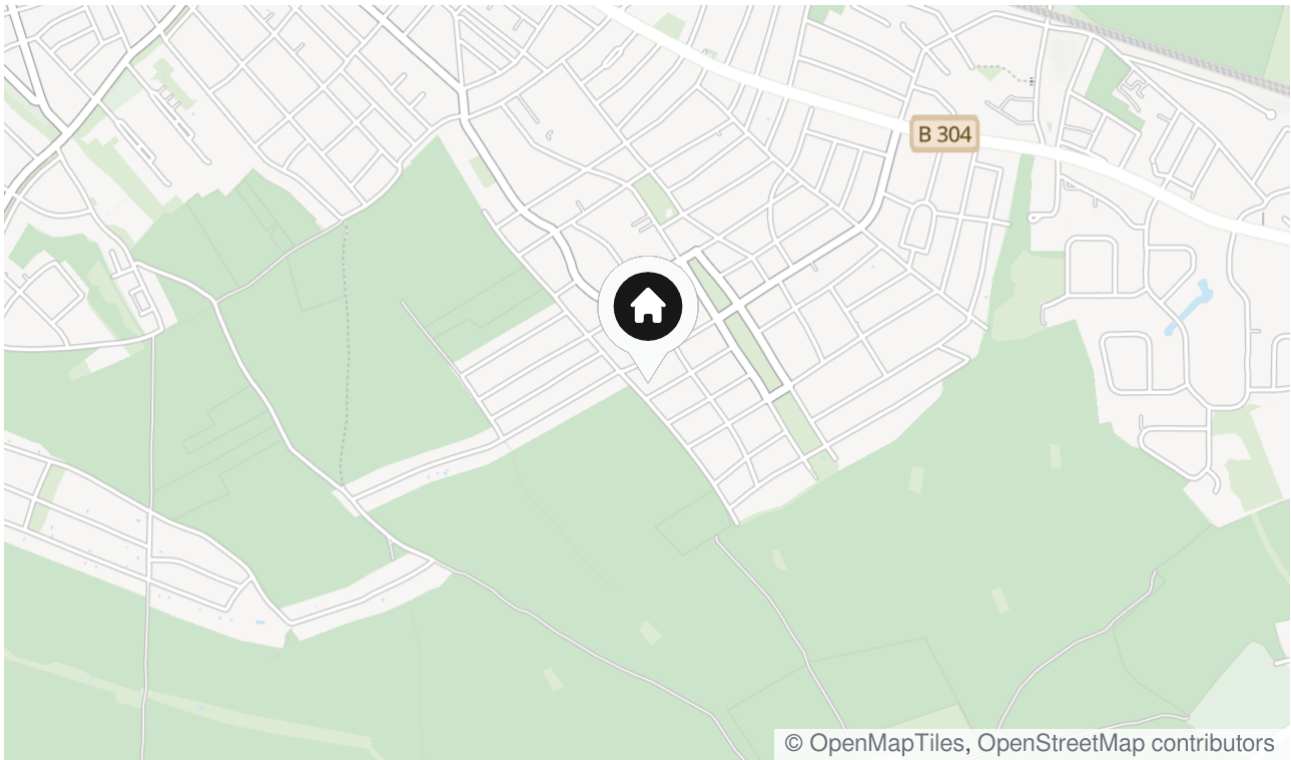
Lagebeschreibung – Wohnen in Waldtrudering

Die Wohnung befindet sich in Waldtrudering, einem der begehrtesten Wohnviertel im Münchner Osten. Dieses Stadtviertel zeichnet sich durch seine grüne, ruhige und familienfreundliche Umgebung aus und bietet eine perfekte Kombination aus Natur und städtischer Infrastruktur.

Direkt gegenüber der Wohnung beginnt das Naturschutzgebiet mit dem angrenzenden Truderinger Forst, eines der größten Waldgebiete Münchens. Hier bieten sich ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging, Radtouren und erholsame Stunden in der Natur. Dennoch ist die Anbindung an das Münchner Stadtzentrum hervorragend:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Bus- und S-Bahn-Anschluss in kurzer Entfernung, mit direkter Verbindung in die Innenstadt.
- Autobahnanbindung: Schnelle Erreichbarkeit der A99 und A94, ideal für Pendler.
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Bildung & Betreuung: Kindergärten, Schulen und Sportvereine befinden sich in der näheren Umgebung.
- Freizeit & Erholung: Neben dem Truderinger Forst gibt es zahlreiche Sporteinrichtungen, Parks und Biergärten für eine hohe Lebensqualität.

Waldtrudering verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit allen Vorteilen der Stadt – ein idealer Ort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Stadtmenschen gleichermaßen.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

10.02.2031

Endenergieverbrauch

50,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A

Baujahr

1983,2025

Wesentlicher Energieträger

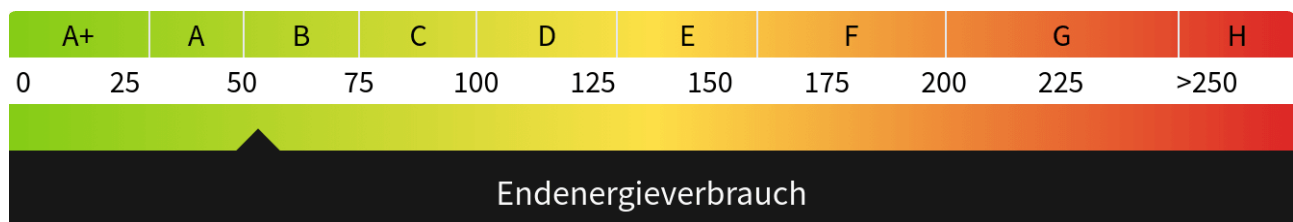
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Ausblick von Terrasse



Dachterrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kammer neben Schlafzimmer



Flur

Kontakt

IHP- Immobilien Heike Preuß

Schelcherweg 18a

82054 Sauerlach

Telefon: +49 8104 1436

E-Mail: ihp-preuss@t-online.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Heike Preuß

Impressum

www.ihp-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.ihp-immobilien.de

