

## 2 Zimmer Maisonette Wohnung in ruhiger Umgebung zu verkaufen



**PERKMANN**  
IMMOBILIEN

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000,- €
Kaltmiete	862,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	2,38%

### Größe & Zustand

Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>
COM_PRIME_FLAECHEN_ETAGE_LAGE	1
Lage im Objekt (Etage)	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1996
Verkaufsstatus	Verkauft

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	15.11.2028
Endenergiebedarf	166
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.11.2018
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Gas

Ausstattung	
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Die stilvolle und individuelle 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung versprüht bereits beim Betreten ihren Charme.

Sie wohnen in lichtdurchfluteten Räumen auf verschiedenen Ebenen.

Im 1. OG des Gebäudes gelangt man durch einen kleinen Hausflur in die Wohnung.

Auf der Eingangsebene befindet sich rechts die Küche.

Die geschmackvolle Massivholzküche ist voll ausgestattet mit sämtlichen Geräten inkl. Geschirrspüler.

Etwas erhöht darüber, befindet sich der Essplatz und das Wohnzimmer.

Vom Wohnzimmer aus, gelangt man über einen breiten und bequemen Aufgang in den oberen Bereich der Wohnung.

Auf halber Etage befindet sich das geschmackvoll, geflieste, helle Bad mit Badewanne und einer enormen Raumhöhe.

Im Bad sind auch Anschlussmöglichkeiten für Wasch- und Trockenmaschine vorhanden.

Auf der Zwischenebene besteht auch eine ideale Möglichkeit zur Schaffung eines Arbeitsplatzes.

Am Ende des zweiten Treppenlaufes betritt man das abgeschlossene Schlafzimmer, das durch seine durchgehende Fensterfront und der Raumhöhe bis in den Firstbereich jeden Betrachter beeindruckt.

Zur Wohnung gehört desweiteren ein geräumiges Kellerabteil, die Nutzung des Wasch- und Trockenraumes im KG, die Mitnutzung des abschließbaren Fahrradhauses im Außenbereich

und ein Duplex-Stellplatz in der geräumigen TG (für 20.000 €).

Ein kleiner Gemeinschaftsgarten kann ebenfalls vom Bewohner genutzt werden.

Das Objekt ist derzeit noch vermietet, kann aber unter Einbehalt der gesetzlichen Kündigungsfrist (3 Monate) gekündigt werden.

## Lage

Das kleine Wohngebäude mit nur 6 Wohnungen (Gesamt WEG 2 Gebäude mit insg. 12 WE) befindet sich in einer zurückversetzten Gartenanlage in einer ruhigen Anwohnerstraße im Münchner Stadtteil Trudering (Kirchtrudering).

Das direkte Wohnumfeld setzt sich aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinen



Mehrfamilienhäusern mit max. 2 Vollgeschossen zusammen.

Der Truderinger S- und U-Bahnhof kann bequem zu Fuß oder auch mit der nahegelegenen Buslinie erreicht werden. Die Fahrtzeit mit der S-Bahn in die Innenstadt beträgt nur ca 15 Minuten!

Hier rund um den Bahnhof und im alten Ortskern von Trudering befinden sich auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für ausgefallene Wünsche stehen die Riem-Arcaden in der Messestadt-Riem zur Verfügung, die man mit der U-Bahn in nur 3 Minuten erreicht. Hier findet man in insgesamt 122 Fachgeschäften - alles unter einem Dach!

Mit dem PKW erreicht man über die ca 2 Minuten entfernte Anschlussstelle Moosfeld (A94) in kürzester Fahrzeit den Autobahnring München (A99) und damit den Anschluss zum Flughafen, zu den beliebten Naherholungsgebieten und Seen im Voralpenland und den Ski-Gebieten Bayerns und Tirols. Die Fahrtzeit in die Innenstadt beträgt mit dem PKW ebenfalls ca 15 Minuten.

## Ausstattung

- lichtdurchflutete, helle Räume durch große Fensterflächen
- hochwertige, vollausgestattete, elegante Massivholzküche
- Laminat im Wohn-/Esszimmer
- hochwertige, geschmackvolle Fliesen in Küche-/Badbereich (Wandhoch)
- Geräteanschlüsse im Bad für Wasch- und Trockenautomaten
- hochwertige Einbauschränke im Flur- und Schlafzimmerbereich
- geräumiges Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum im KG
- TG-Stellplatz für 20.000 € - Duplex
- abschließbares Fahrradhaus im Gartenbereich
- kleiner Gemeinschaftsgarten

## Sonstiges

Nach Kontaktaufnahme bekommen Sie einen Link zur Landingpage mit einem 360 Grad Rundgang durch die Wohnung.

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

---

## Adresse

Xaver-Weismor-Straße 62a  
81829 München

## Anbieter

Perkman Immobilien  
Grünwalder Weg 32  
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

[info@perkman-immo.de](mailto:info@perkman-immo.de)

[www.perkman-immo.de](http://www.perkman-immo.de)



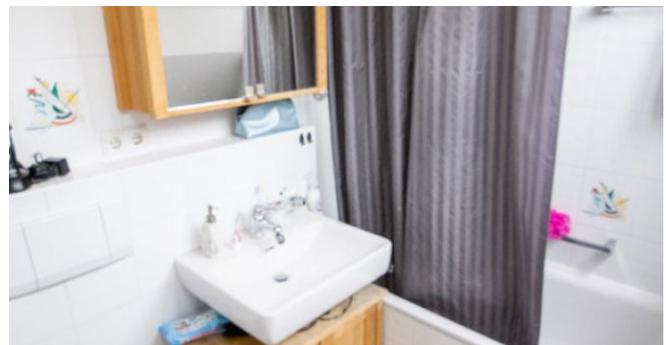
Wohnzimmer



Küche



Treppenhaus in der Wohnung



Bad



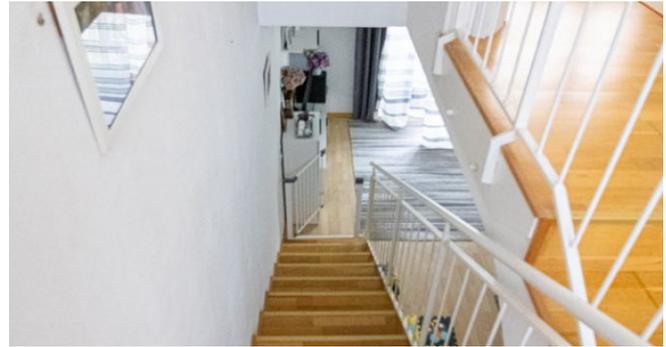
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Blick ins Wohnzimmer



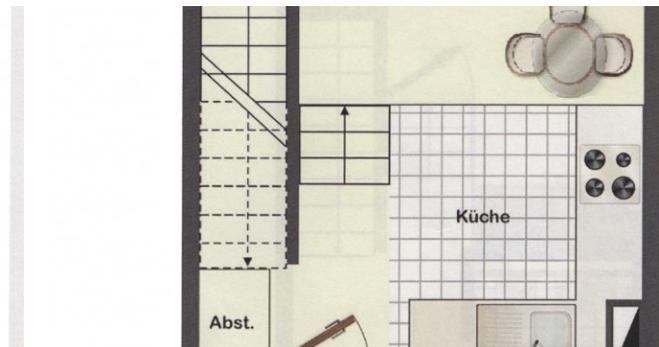
Eingang



Gemeinschaftsgarten



Grundriss\_DG.jpg



Grundriss\_1.OG.jpg