

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

### Doppelhaushälfte mit EBK in M-Trudering (Vermietung von privat)



Objekt-Nr. **OM-326572**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Patrick Schneider

Friedenspromenade  
81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	10.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Split-Level-Bauweise mit ca. 192 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in Ost-West-Südausrichtung in München-Gartenstadt Trudering

- Modernisierung in 2024
- Einbauküche mit Herd (ohne Kühlschrank u. Spülmaschine)
- Vorgarten nach Osten
- Garten nach Süd-Westen
- Holzbalkon im 1. OG
- Gasheizung (Einbau November 2020)
- Ausgebauter Dachboden
- Garage mit Stellplatz davor
- Ideal für Familien (max. 5 Personen, z.B. Eltern + 3 Kinder)

## Ausstattung

- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Garten & Gartenterrasse
- Garage mit Stellplatz davor
- Rollläden
- Kabelanschluss
- Wohnräume und Treppen mit Vinylboden in Holzoptik
- Küche und Bäder mit Fliesen

Erdgeschoss:

- Windfang mit Gäste-WC
- Einbauküche mit Herd (ohne Kühlschrank u. Spülmaschine)
- Offener Essbereich
- Großzügiges Wohnzimmer

1. Stock:

- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer (eines davon mit Holzbalkon)
- Bad (2 Waschbecken, Badewanne, Dusche, Toilette)

2. Stock:

- Ausgebauter Dachboden
- Wohnraum mit elektr. Rollläden und Einbauschränk
- Bad (Waschbecken, Dusche, Toilette)
- Speicher / Büro mit Dachfenster

Keller:

- Vorratsraum mit Regalen
- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss
- Gasheizung (Einbau November 2020)
- Heimwerkerbank vorhanden
- Hobbyraum mit Heizung

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in München-Gartenstadt Trudering mit hervorragende Infrastruktur:

- In direkter Umgebung finden Sie einen REWE Supermarkt, mehrere Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Post-/DHL-Annahmestelle, Getränkemarkt, Frisör und am Freitag findet ein Wochenmarkt statt
- Diverse Buslinien/Busstationen direkt vorm Haus bzw. in unmittelbarer Nähe (Bus 192 Trudering Bf./Neuperlach Zentrum, Bus 195 Michaeliabad/Am Hochacker, N79 Neuperlach Süd/Haar)
- Unweit gibt es eine Grundschule und ein Gymnasium, sowie ein paar Grün- und Parkanlagen, Spielplätze und den Truderinger Wald - ideal zum Wandern und Joggen
- Fußläufig befinden sich zwei Biergärten (Franziskaner Biergarten, Lindengarten)
- Im Zentrum von Trudering finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Supermärkte, Banken u. Sparkasse, Ärzte, Apotheken etc.

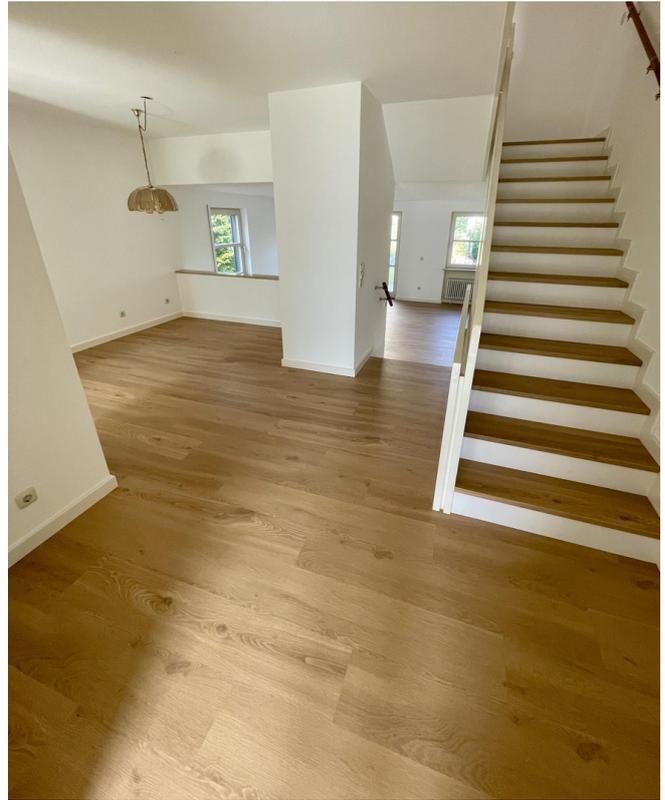
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Doppelhaushälfte Rückansicht



Erdgeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Küche (EG)



Gäste-WC (EG)

# Exposé - Galerie



Treppenhaus (1. OG)



Kinderzimmer 1 (1. OG)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 (1. OG)



Kinderzimmer 2 (1. OG)



Schlafzimmer (1. OG)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (1. OG)



Badezimmer (1. OG)

# Exposé - Galerie



Treppenhaus (1. OG)



Wohn-/Schlafzimmer (2. OG)

# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer (2. OG)



Badezimmer (2. OG)

# Exposé - Galerie



Treppenhaus (2. OG)



Hobbyraum (Keller)

# Exposé - Galerie

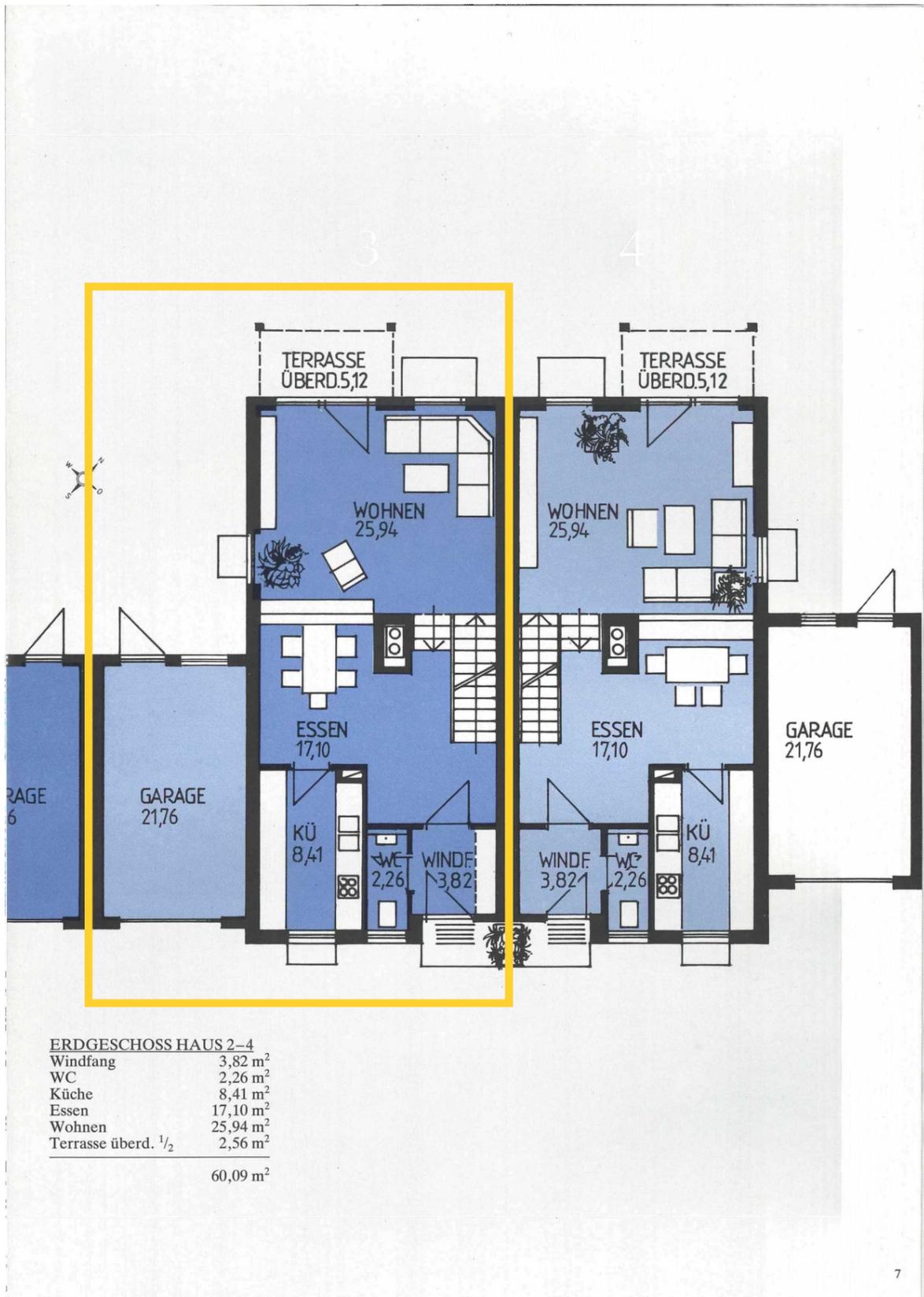


Treppenhaus (Keller)

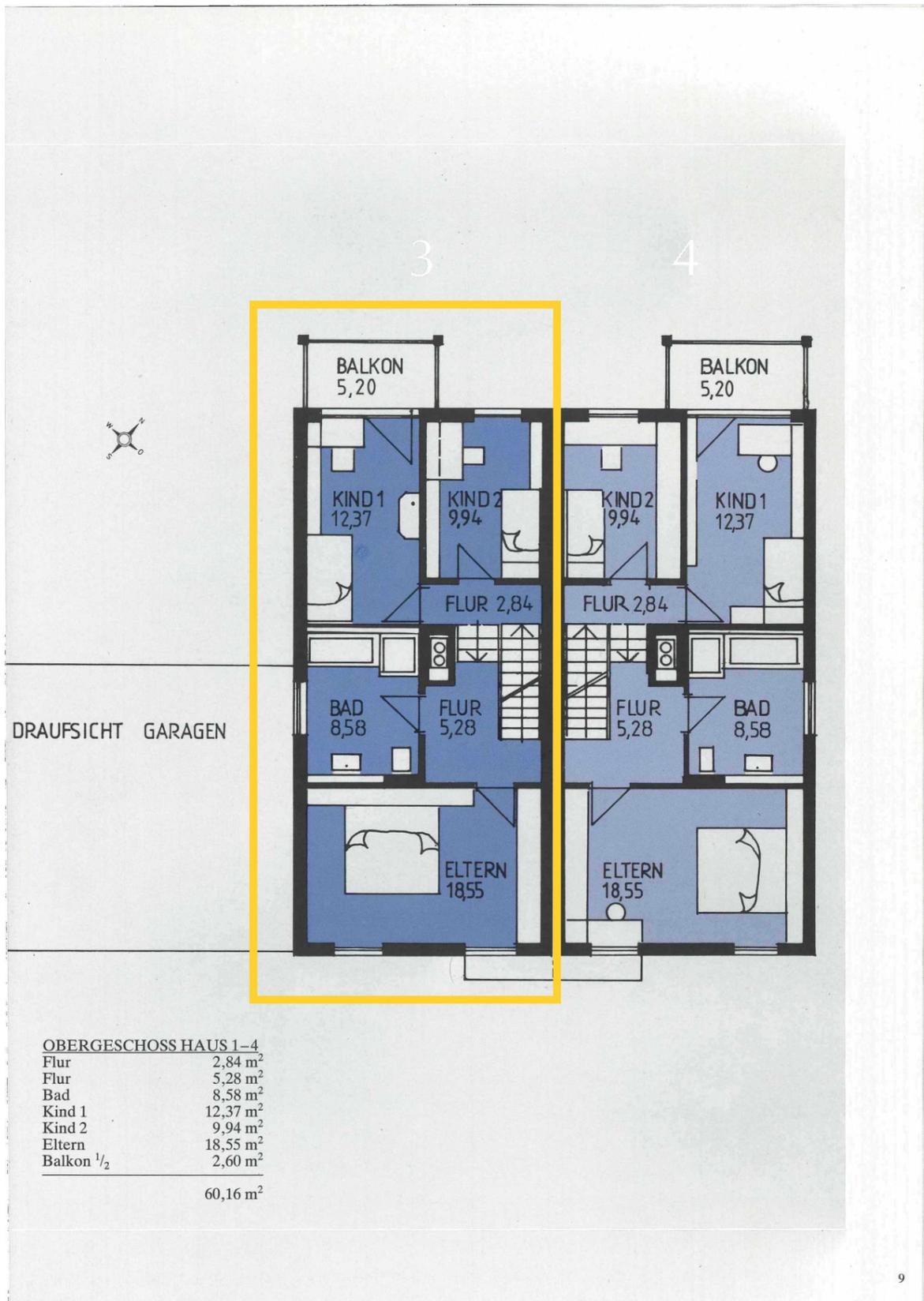


Garten

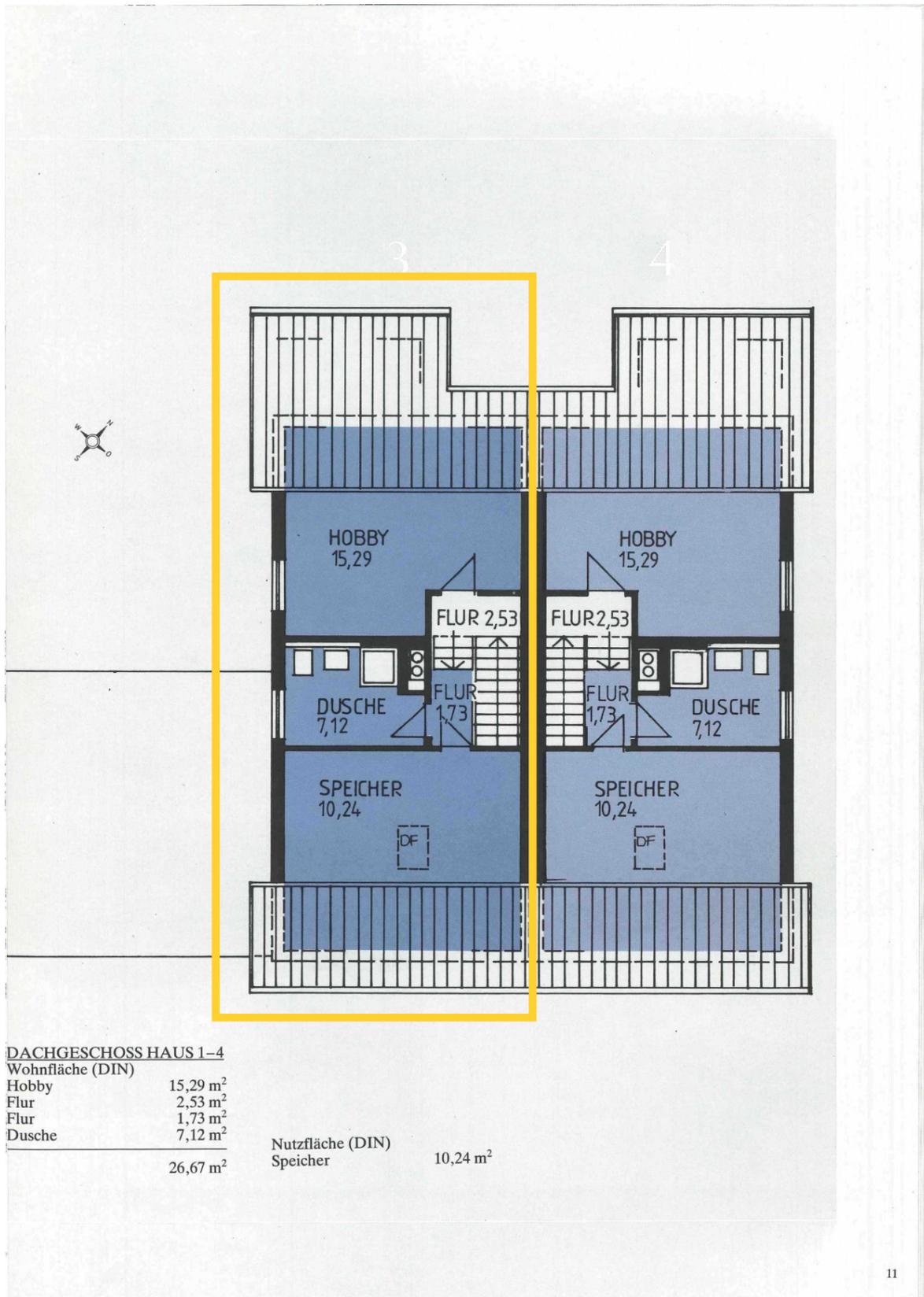
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

