



## 81827 München

# HEGERICH: Perfekter Schnitt & zwei Balkone: Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in München-Trudering



**440.000 €**

Kaufpreis

**55,13 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Saphira Riegler  
Tel.: +49 (0)89 230 69 62 12  
[sr@hegerich-immobilien.de](mailto:sr@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Hausgeld	324 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.02.2018
gültig bis	27.02.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1986
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	137
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 1986  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuernng

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit praktischer Raumaufteilung
- Zwei Balkone mit hoher Aufenthaltsqualität
- Tageslichtbad mit Dusche
- Küche mit Einbauküche
- Gepflegter Parkettboden und erneuerte Fenster
- Kellerabteil und gemeinschaftlicher Waschraum
- Tiefgaragenstellplatz inklusive



## Beschreibung

Diese durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Münchner Stadtteil Trudering.

Mit einer Wohnfläche von ca. 55,13 m<sup>2</sup>, zwei entgegengesetzt liegenden Balkonen und einer funktionalen Raumaufteilung bietet die Wohnung sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger ein attraktives Gesamtpaket.

Der Grundriss überzeugt mit klar strukturierten Bereichen: Ein Eingangsflur mit Platz für eine Garderobe. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone - ideal für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und zwei Fenster. Der helle Wohnbereich öffnet sich zum zweiten Balkon, der zur gegenüberliegenden Hausseite liegt – so profitieren Sie den ganzen Tag über von natürlichem Licht. Die Küche ist über eine Tür vom Wohnzimmer getrennt und somit angenehm vom Wohnbereich abgrenzbar. Außerdem verfügt sie über zwei Fenster, die für viel Tageslicht und eine gute Belüftung sorgen.

Ein weiterer Vorteil: Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil – ideal für alles, was nicht täglich benötigt wird. Außerdem gehört zu der Wohnung ein eigener Tiefgaragen-Einzelstellplatz - damit ist das Angebot rundum vollständig.

Die Wohnung ist leerstehend und ab sofort verfügbar – ideal geeignet für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die auf eine gute Lage und solide Substanz setzen.

Der Kaufpreis setzt sich aus 440.000 EUR für die Wohnung und 25.000 EUR für den Tiefgaragen-Einzelstellplatz zusammen, was einen Gesamtbetrag von 465.000 EUR ergibt. Zusätzlich fällt eine Käuferprovision von 3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer an.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Häusersiedlung in München-Trudering, umgeben von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün.

Sie befindet sich direkt an einem Landschaftsschutzgebiet – praktisch vor der Haustür. Direkt gegenüber öffnet sich freie Natur mit unverbaubarem Gegenüber und weitem Blick in den Wald.

Die Nachbarschaft ist angenehm ruhig – ideal als neuer Lebensmittelpunkt oder als langfristige Investition in eine gefragte Mikrolage.

Die Anbindung ist gut: Der Bus 185 ist in ca. 400 m erreichbar, Supermärkte liegen rund 1,4 km entfernt. In die Innenstadt benötigen Sie etwa 35 Minuten mit dem Auto oder rund 40 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln – naturnah und dennoch gut angebunden.

Hier genießen Sie die Balance aus Ruhe, Natur und City-Nähe – mit hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur. Das spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an.

## Sonstige Angaben



Ihr Vertriebsteam von Hegerich Immobilien steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Kostenlose Immobilienbewertung unter:

<https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir auch Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage: [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de)















Exposéplan, nicht maßstäblich