



18.10.2023

**Attraktive OG-Wohnung mit Flair.  
Hochwertige Ausstattung, guter Grundriss.**

In ruhiger Lage mit bester Infrastruktur, Gartenstadt Trudering.

**AN**  
**IMMOBILIEN**

[www.an-immobilien.de](http://www.an-immobilien.de)

# ATTRAKTIVE OBERGESCHOSS-WOHNUNG - TRUDERING

## Kaufangebot

Hochwertig ausgestattete Wohnung in charmanter, kleiner Wohnanlage,  
in ruhiger Lage und mit guter Infrastruktur.

<b>Objekt:</b>	3-Zimmer-OG-Wohnung mit Süd-West Balkon, zwei hochwertige Bäder, moderne Einbauküche, Tiefgaragen- Einzelstellplatz.
<b>Adresse:</b>	Unnützstr. 27, 81825-München
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Lage:</b>	ruhige Lage mit guter Infrastruktur, die Wohnung ist ideal nach Süd-Westen ausgerichtet!
<b>Wohnfl.:</b>	ca. 78,76 m <sup>2</sup>

### Ausstattung:

- Wohnungseingangstüre mit Sicherheitsschloss
- Kunststoff-Sprossenfenster mit elektr. Rollläden
- Eichenparkett in allen Räumen, Fussbodenheizung
- separate Küche (kann auch zum Wohnzimmer hin geöffnet werden) mit moderner Einbauküche mit Siemensgeräten und Granitarbeitsplatte, integr. Waschmaschine
- zwei moderne Bäder (eines mit Fenster) , 2 x WC, Badewanne, Dusche mit Echtglas-Trennwand
- überdachter, sonniger Balkon
- hochwertiger, beleuchteter und verspiegelter Einbauschränk (Abstellkammer)
- Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz - Nr. 28)
- Kellerabteil (Abteil Nr. 12) , großer Fahrradkeller

<b>Bauträger:</b>	N&F Bau GmbH, <a href="http://www.nf-bau.de">www.nf-bau.de</a>
<b>Energie:</b>	<b>Verbrauchskennwert 84,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b> Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten. Pflichtangaben lt. EnEv 2014: BJ 2006, Gas, EA-B, 84,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) mit WW, Energieeffizienzklasse C
<b>Hausgeld:</b>	190,- Euro/ Monat
<b>Bezug:</b>	frei - sofort verfügbar!
<b>Kaufpreis:</b>	<b>675.000,-- EUR zzgl. 20.000 Euro TG-Stellplatz</b> + 1,78% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrags. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

<b>Beratung:</b>	Herr Matthias Nickl
<b>Tel:</b>	0172-899 95 94
<b>Email:</b>	<a href="mailto:mn@an-immo.de">mn@an-immo.de</a>



# ATTRAKTIVE OBERGESCHOSS-WOHNUNG - TRUDERING

Luftbild:



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

# ATTRAKTIVE OBERGESCHOSS-WOHNUNG - TRUDERING

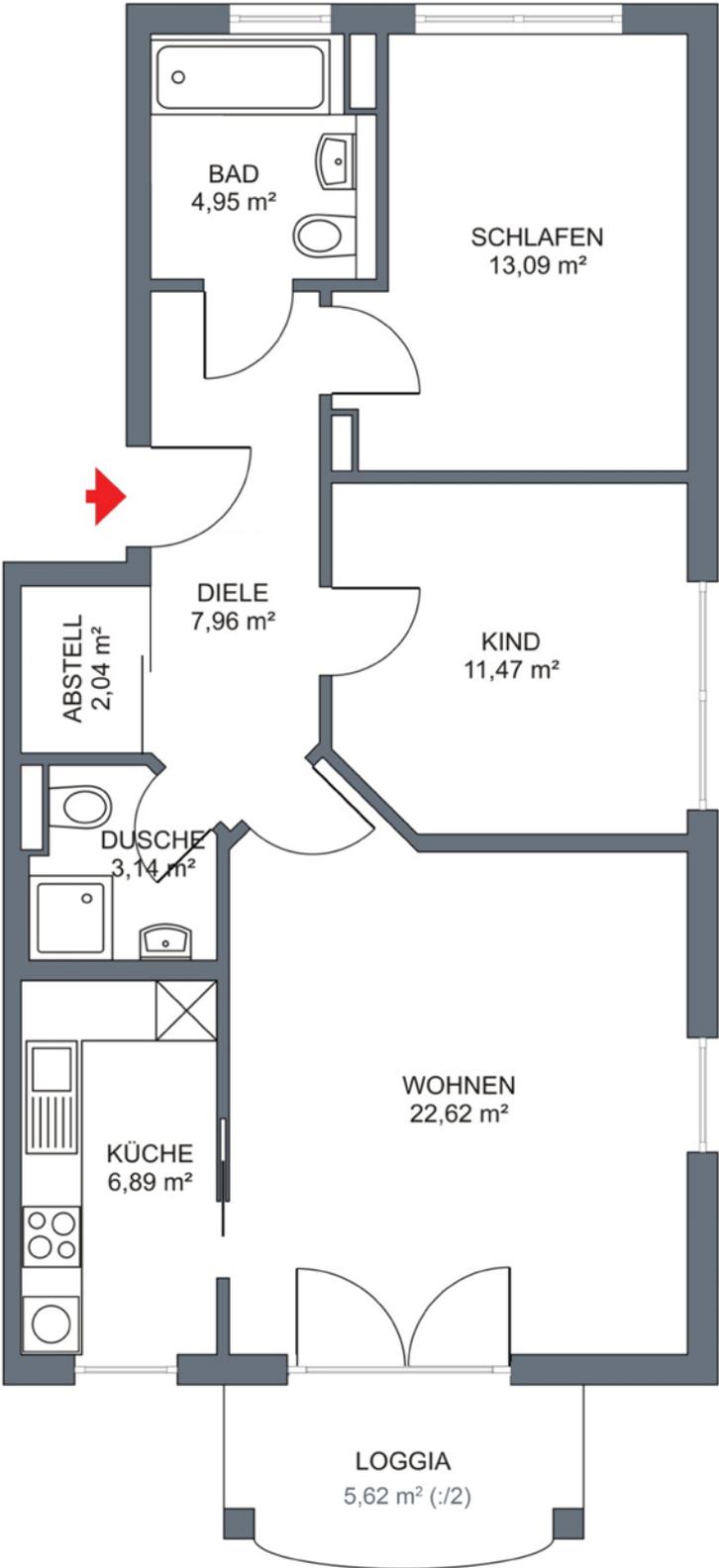
Lageplan:



© Vermessungsamt München

# ATTRAKTIVE OBERGESCHOSS-WOHNUNG - TRUDERING

## Grundriss





## WOHNEN

Das großzügige Wohn-Esszimmer bekommt durch zwei große Fensterflächen viel Licht. Der überdachte Balkon ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Das Wohnzimmer ist mit Eichenparkett ausgelegt, die Fenster verfügen über elektrische Rollläden.

ÜBERDACHTER BALKON, PARKETT EICHE, BODENTIEFE FENSTERFLÄCHEN AUF ZWEI SEITEN





## **SCHLAFZIMMER**

Die hellen Schlafzimmer sind jeweils zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet. Im Elternschlafzimmer genießt man einen entspannenden Blick in grüne Gärten.

**PARKETT EICHE, TEILW. BODENTIEFE FENSTER, FUSSBODENHEIZUNG, ELEKTR. ROLLLÄDEN**





## KÜCHE

Die gepflegte Markenküche ist mit einer hochwertigen Arbeitsplatte aus Granit ausgestattet. Die Küche verfügt über Markengeräte von Siemens (Backofen, Ceranfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühl-Gefrier-Kombination und Einbau-Waschmaschine).

**GRANIT PLATTE, EINBAU-MARKENGERÄTE, SCHIEBETÜRE ZUM ESSBEREICH.**





## BÄDER

Die Wohnung verfügt über zwei vollwertige Bäder. Das Wannensbad ist gut geschnitten und hat Tageslicht. Das Duschbad ist mit einer hochwertigen Glasduschwand ausgestattet.

**MEDITERRAN GESTALTETE BÄDER, 2 WC ´S, GLASDUSCHWAND, WEITERER WAMA ANSCHLUSS**



## DIELE

In der großzügigen Diele finden Sie einen sehr funktionellen und tiefen Einbauschränk mit Schuhregal und Stellmöglichkeit für Trockner und Staubsauger.

**HOCHWERTIGER EINBAUSCHRANK, PARKETT EICHE.**

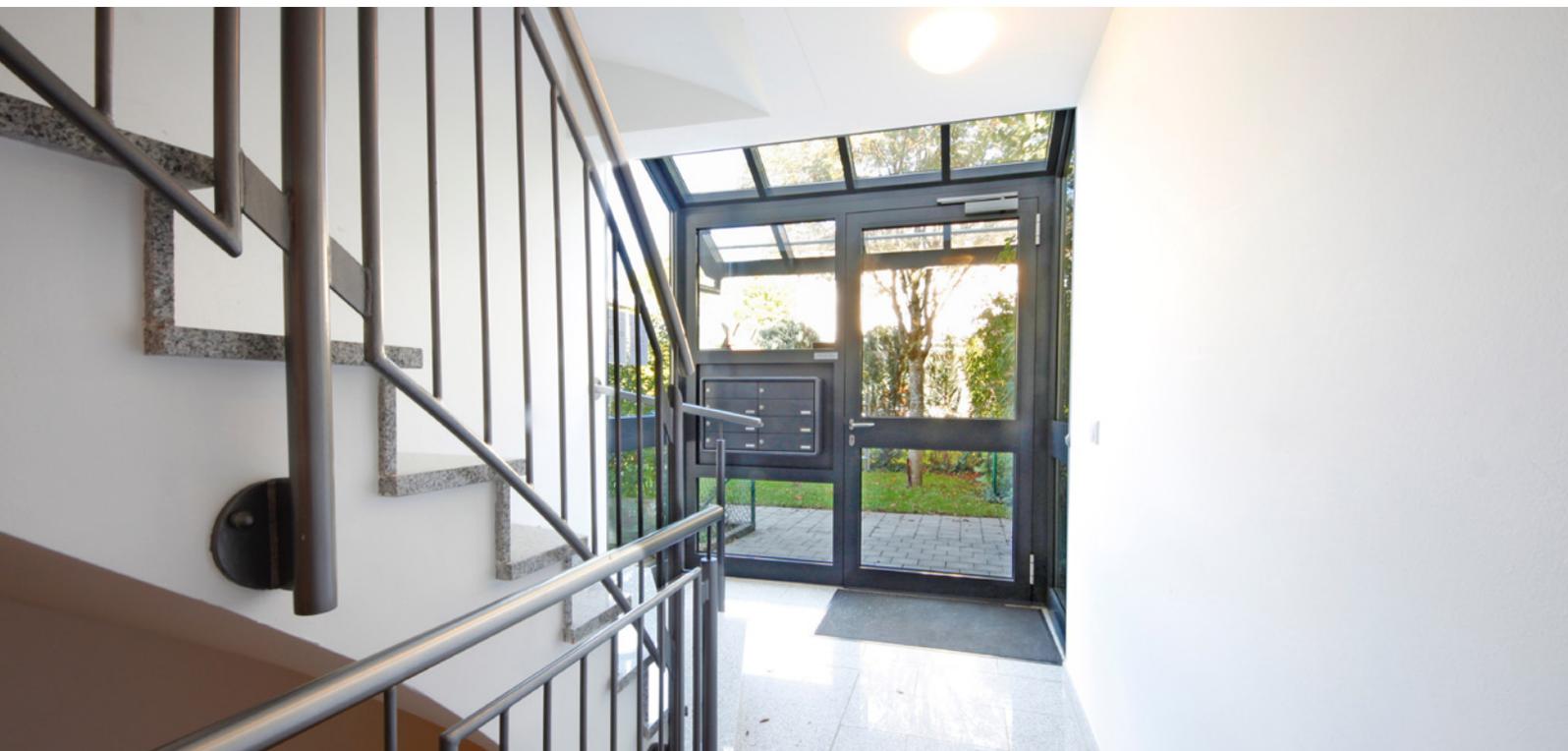




## EINGANGSBEREICH

Der repräsentativ gestaltete Eingangsbereich ist modern und hochwertig ausgestattet.

TREPPENHAUS MIT NATURSTEIN, MODERNES & GEPFLEGTES ERSCHEINUNGSBILD.





## **GEBÄUDE/ANLAGE**

Auf der Gebäuderückseite befindet sich ein schön angelegter Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz. Zur Wohnung gehört ein TG-Einzelstellplatz der über das Treppenhaus erreichbar ist.

**MEDITERRANE ARCHITEKTUR, GEMEISCHAFTSGARTEN, SPIELPLATZ, TIEFGARAGE.**



## ATTRAKTIVE OBERGESCHOSS-WOHNUNG - TRUDERING

Trudering – ein überaus charmantes und lebenswertes Viertel

### Die Lage

Hier erlebt man die beiden Seiten von Trudering, die Urbane und die Dörfliche. Zum Einen die zentrale Lage mit den lebendigen Biergärten und allen Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur und Busanbindung zu U- und S-Bahn, zum Anderen den nahen Truderinger Wald, die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h und die gewachsene Nachbarbebauung.

### Die Geschichte

Die Gemeinde Trudering entstand 1818 aus den beiden Stadtteilen Kirchtrudering und Straßtrudering. Der Ortsteil Michaeliburg entstand 1898 und Waldtrudering 1905. Ab 1917 entwickelte sich zwischen diesen beiden Ortsteilen die Gartenstadt und Neu-Trudering. Der Truderinger Wald ist das größte innerstädtische Waldstück Münchens.



Stadtspark mit Spielplatz und Fuss-/Radwegen zu den nahe gelegenen Schulen & Kindergärten

## INFRASTRUKTUR

### Wo finde ich was?

#### Bildungseinrichtungen:

Kindergärten:	Montessori Kindergarten, Hippelstr. 30a und Bajuwarenstr.134 Waldkindergarten Friedenspromenade/am Hochacker
Städt.-Kindergarten:	Helenenstr.9, Felicitas-Füss-Str. 14 Am Hochstand 26, Hugo-Weiss-Str.10 „Pavillion“, Hort, Feldbergstr.85
Kath.-Kindergarten:	Hugo-Weiss-Straße 7 und 10, Hugo-Weiss-Str. 102 Waldschulstr.6
Evang.Kindergarten:	FriKiKi, Klothildenstr.10
Grundschulen:	Markgrafenstr.33 mit Hort, Turnerstr.46 Hugo-Weiß-Straße 10 / Hugo Weiß-Straße 102 Forellenstr.1
Grund- und Hauptschulen:	Feldbergstraße 85, Turnerstr.46, Forellenstraße 1
Realschule:	Wilhelm-Röntgen Realschule, Klabundstr. 8 Priv.Pestalozzi RealschuleTruderingerstr. 265b
Gymnasium:	Gymnasium Trudering, Friedenspromenade 64, 81827 München Werner-von-Siemens-Gymnasium, Quiddestr. 4 Ernst-Mach-Gymnasium Haar, Jagdfeldring 82 Michaeli-Gymnasium, Hachinger-Bach-Str. 25
Europäische Schule:	Elise-Aulinger-Straße 21

#### Verkehrsanbindung:

MVV:	S4 und S6 Trudering, U2 Kreillerstr. (10 Min.-Takt)
Buslinie 195, N44:	Haltestelle Rofanstr.
Trambahnlinie 19:	Haltestelle St.-Veit  U-Bahnhof Kreillerstr. ca. 10 Gehminuten

Trudering ist über die Kreillerstraße/Wasserburger Landstraße an den mittleren Ring und an die A99, sowie über den Schatzbogen an die A94, an den überörtlichen Straßenverkehr angebunden.

#### Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufszentrum Friedenspromenade -  
Lebensmittel-Markt, Metzgerei, Bäckerei, Früchtehaus,  
Blumenladen, Frisör, Hugo-Weiss-Str. 2  
Freitags Wochenmarkt ab 13.00 Uhr

PEP – Perlacher-Einkaufs-Passage mit über 100 Fachgeschäften  
Riem-Arcaden – Einkaufszentrum, mit ca. 120 Geschäften

alle Einkaufsmöglichkeiten, sowie Apotheken, Ärzte im alten Zentrum  
von Trudering, sowie auf der Einkaufmeile entlang der Wasserburger Landstraße

## INFRASTRUKTUR

### Wo finde ich was?

**Ärzte:** Kinderheilkunde Dr. med. Brigitte Prause, Rosamundenstr. 5  
Homöopath.-Praxis Carola Huber, Heilwigstr.9  
Zahnarztpraxis Dr. Fritz Detzer, Hugo-Weiss-Str.3  
Gastropraxis Dr. Allwein, Friedenspromenade 40  
Ärzte aller Fachrichtungen in der Wasserburger Landstraße

**Restaurants:** Chin. Restaurant Hugo-Weiss-Str. Ecke, Friedenspromenade  
Franziskaner Wirtshaus und Biergarten, Friedenspromenade 45  
Gasthaus Lindengarten und Biergarten, Solalindenstr.50

#### .....und in Ihrer Freizeit?

2 große, sonnige Biergärten in der Friedenspromenade, der herrliche Truderinger Wald, Ostpark, Ebersberger Forst, Galopprennbahn Riem

Kulturzentrum, div. Veranstaltungen, Wasserburger Landstraße 32

Shopping-Center Messe-Stadt Riem, Riem- Arcaden, Willy- Bandt-Platz  
Shopping-Center PEP-Perlacher Einkaufs-Passagen, Thomas-Dehler-Straße 12

**Badeseen:** Buga-Park und See, Steinsee und Kastensee  
Frei- und Hallenbad-Michaelibad, Heinrich-Wielandstraße 24

**Golfplätze:** Golfzenrum Mü.-Riem, Graf-Lehndorf-Str. 36  
Eberle Golfpark Mü.-Johanniskirchen, Rambaldistr. 30  
Golfrange Mü.-Freimann, Freisinger Landstr. 60  
Golf Ismaning, Freisinger Str. 102

**Tennis:** Tennisanlagen in der Feldbergstraße  
Tennisclub Aschheim, am Sportpark 1  
Tennisclub Neuperlach, Kurt-Eisner-Straße 30

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, AN Immobilien, Ursula Aken, Truderinger Str. 18, 82008 Unterhaching, Fax-Nr.: 089-6119856, E-Mail: info@an-immobilien.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

#### Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.