



21082023

**MÜNCHEN - GARTENSTADT TRUDERING**  
ROFANSTR. 26



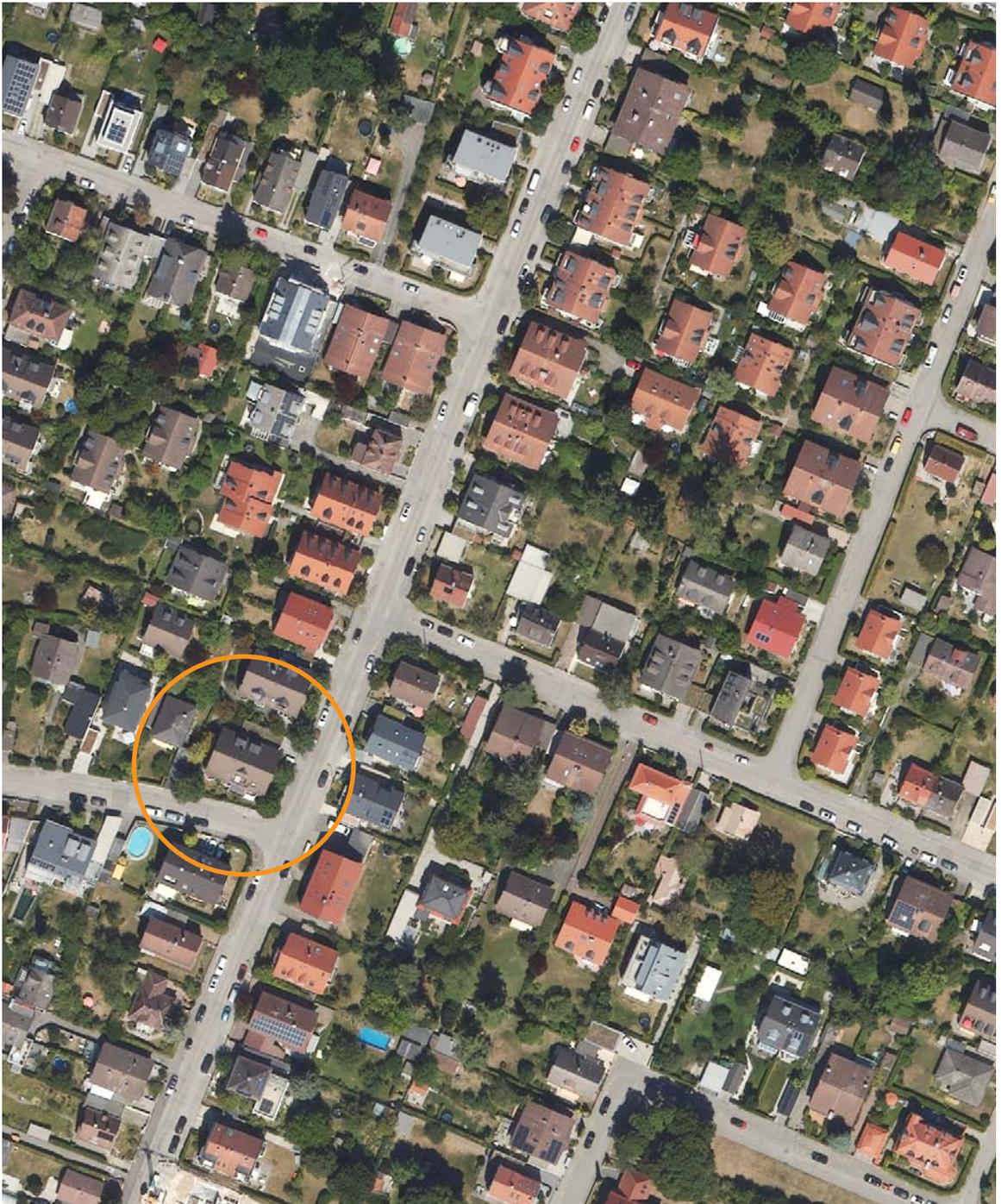
## 81825 MÜNCHEN- TRUDERING: 2-ZIMMER-WOHNUNG IM 1.OG MIT BALKON

### Kaufangebot

<b>Objekt:</b>	Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon  Die charmante Wohnanlage besteht aus 3 kleinen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 17 Wohneinheiten und Tiefgarage.
<b>Adresse:</b>	Rofanstr. 26, 81825 München
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Lage:</b>	ruhige, gewachsene Lage, die Wohnung ist nach Osten und Süden ausgerichtet
<b>Fläche:</b>	Wohnfläche: ca. 54,21 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zentralheizung Gas</li><li>- Parkett Echtholz Stäbchen</li><li>- weiße Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden</li><li>- Bad mit Wanne, Waschbecken, WC, Fenster und Waschmaschinen-Anschluß</li><li>- Balkon (Süd-Ausrichtung)</li><li>- optisch separierte Küche (inkl. weißer Einbauküche)</li><li>- Tiefgaragen-Stellplatz duplex oben</li><li>- Kellerabteil</li><li>- Gemeinschaftsräume: Waschraum, Trockenraum</li></ul>
<b>Energie:</b>	<b>Verbrauchskennwert 104 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b> Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten. Pflichtangaben lt. EnEv 2014: BJ 1993, Gas, EA-V, 104 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) mit WW, Energieeffizienzklasse D
<b>Wohngeld:</b>	180,- Euro/Monat
<b>Vermietet:</b>	monatl. Mieteinnahmen: 810,- kalt + 150,- NK
<b>Kaufpreis:</b>	<b>387.000,-- EUR zzgl. 20.000 Euro TG-Stellplatz</b> Keine Käuferprovision!
<b>Beratung:</b>	Herr Matthias Nickl
<b>Tel:</b>	0172 - 89 99 594
<b>Email:</b>	info@an-immo.de

## 2-ZIMMER-OBERGESSCH-WOHNUNG MIT BALKON

Luftbild



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung





## WOHNZIMMER / BALKON

Heller, lichterfüllter Wohnraum mit Fenstertüre zum Südbalkon.

ROLLLÄDEN, HOLZFENSTER MIT ISOLIERVERGLASUNG, PARKETT ECHTHOLZ STÄBCHEN





## KÜCHE / FLUR

Helle, moderne Küche mit hochwertigen Geräten. Großer Flur mit guten Stellmöglichkeiten.

ROLLLÄDEN, FLIESENBODEN/PARKETT, DIELE





## SCHLAFEN / BAD

Geräumiges Schlafzimmer, helles Wannenbad mit Waschmaschinen-Stellplatz.

**PARKETT ECHTHOLZ STÄBCHEN, ROLLLÄDEN, WANNENBAD, WAMA-STELLPLATZ**





## GEBÄUDE

Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen.

ANLAGE MIT 3 WOHNGEBÄUDEN, TIEFGARAGE, GEMEINSCHAFTSGARTEN



## 2-ZIMMER-OBERGESCHOSS-WOHNUNG MIT BALKON

### 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

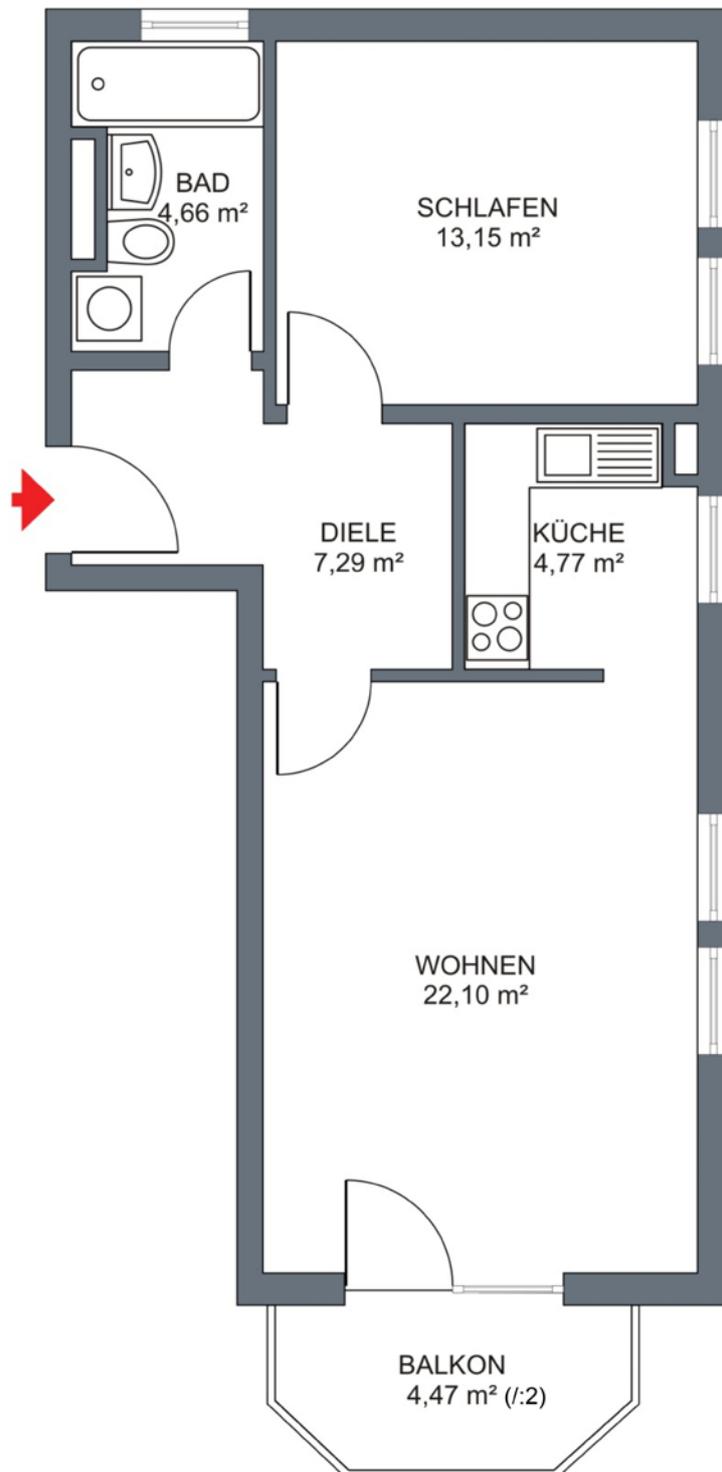
Die Gemeinde Trudering entstand 1818 aus den beiden Stadtteilen Kirchtrudering und Straßtrudering. Der Ortsteil Michaeliburg entstand 1898 und Waldtrudering 1905. Ab 1917 entwickelte sich zwischen diesen beiden Ortsteilen die Gartenstadt und Neu-Trudering. Der Truderinger Wald ist das größte innerstädtische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



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

## 2-ZIMMER-OBERGESCHOSS-WOHNUNG MIT BALKON

### Grundriss



## INFRASTRUKTUR

### Wo finde ich was?

#### Bildungseinrichtungen:

Kindergärten:	Montessori Kindergarten, Hippelstr. 30a und Bajuwarenstr.134 Waldkindergarten Friedenspromenade/am Hochacker
Städt.-Kindergarten:	Unnützstr. 28 Feldbergstr. 83, 87 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:	Forellenstr. 5
Grund- und Hauptschulen:	Feldbergstraße 85, Turnerstr. 46, Forellenstraße 1
Realschule:	Wilhelm-Röntgen Realschule, Klabundstr. 8 Priv.Pestalozzi Realschule, Truderingerstr. 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 Trudering (10 Min.-Takt)
Buslinie 195, N44:	Haltestelle Rofanstr.
Trambahnlinie 19:	Haltestelle St.-Veit
U-Bahn:	U-Bahnhof Kreillerstr oder Michaelibad je 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:

Edeka- Kreillerstr. 151  
Edeka - Bajuwarenstr. 71  
Lidl - Bajuwarenstr. / Ecke Zehentfeldtstr.

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

## INFRASTRUKTUR

### Wo finde ich was?

**Restaurants:** Italienisch, La Villetta, Bajuwarenstr. 3  
Chin. Restaurant Hugo-Weiss-Str. Ecke, Friedenspromenade  
Franziskaner Wirtshaus und Biergarten, Friedenspromenade 45  
Gasthaus Lindengarten und Biergarten, Solalindenstr. 50

**Ärzte:** Kinderheilkunde Dr. med. Brigitte Prause, Rosamundenstr. 5  
Homöopathische 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

### .....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-Michaelbad, 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.