



21082023

MÜNCHEN - GARTENSTADT TRUDERING
ROFANSTR. 26



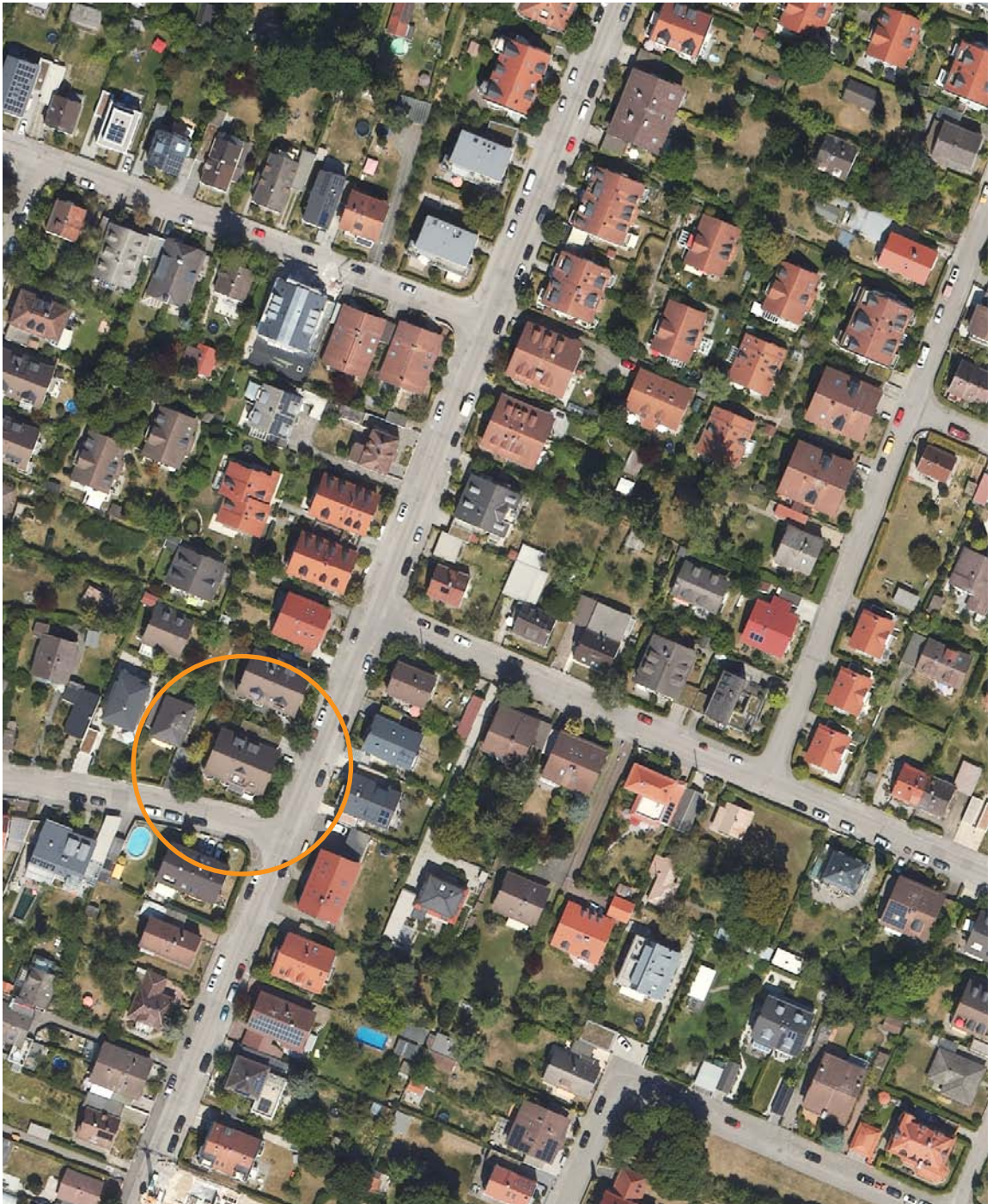
81825 MÜNCHEN- TRUDERING: 2-ZIMMER-WOHNUNG IM 1.OG MIT BALKON

Kaufangebot

Objekt:	Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon Die charmante Wohnanlage besteht aus 3 kleinen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 17 Wohneinheiten und Tiefgarage.
Adresse:	Rofanstr. 26, 81825 München
Baujahr:	1993
Lage:	ruhige, gewachsene Lage, die Wohnung ist nach Osten und Süden ausgerichtet
Fläche:	Wohnfläche: ca. 54,21 m ²
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">- Zentralheizung Gas- Parkett Echtholz Stäbchen- weiße Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden- Bad mit Wanne, Waschbecken, WC, Fenster und Waschmaschinen-Anschluß- Balkon (Süd-Ausrichtung)- optisch separierte Küche (inkl. weißer Einbauküche)- Tiefgaragen-Stellplatz duplex oben- Kellerabteil- Gemeinschaftsräume: Waschraum, Trockenraum
Energie:	Verbrauchskennwert 104 kWh/(m²·a) Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten. Pflichtangaben lt. EnEv 2014: BJ 1993, Gas, EA-V, 104 kWh/(m ² ·a) mit WW, Energieeffizienzklasse D
Wohngeld:	180,- Euro/Monat
Vermietet:	monatl. Mieteinnahmen: 810,- kalt + 150,- NK
Kaufpreis:	387.000,-- EUR zzgl. 20.000 Euro TG-Stellplatz Keine Käuferprovision!
Beratung:	Herr Matthias Nickl
Tel:	0172 - 89 99 594
Email:	info@an-immo.de

2-ZIMMER-OBERGESSCH-WOHNUNG MIT BALKON

Luftbild



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

2-ZIMMER-OBERGE-SCHOSS-WOHNUNG MIT BALKON

Lageplan





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

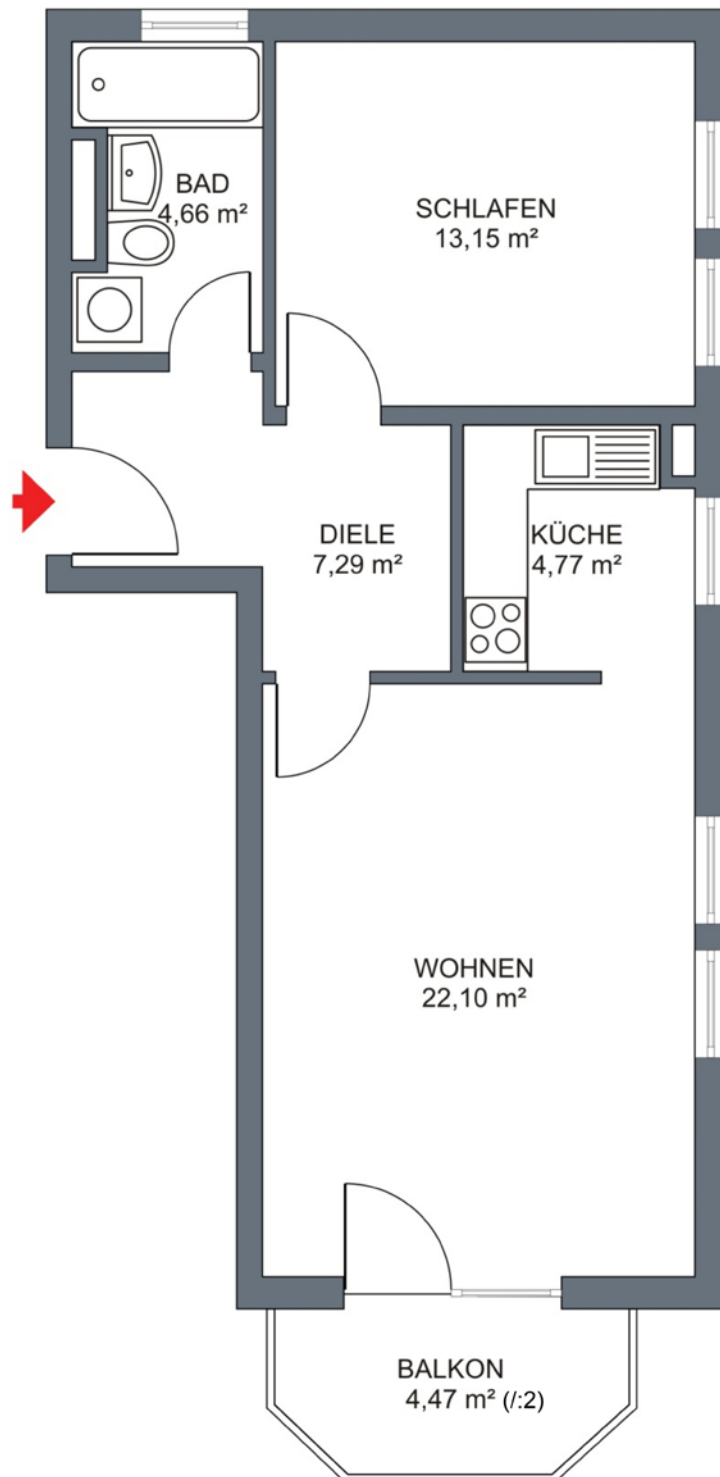
Die Gemeinde Trudering entstand 1818 aus den beiden Stadtteilen Kirchtrudering und Straßtrudering. Der Ortsteil Michaeliburg entstand 1898 und Waldtrudering 1905. Ab 1917 entwickelte sich zwischen diesen beiden Ortsteilen die Gartenstadt und Neu-Trudering. Der Truderinger Wald ist das größte innerstädtische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