

## GERÄUMIGE DHH MIT SWIMMINGPOOL IN WALDTRUDERING

### Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaushälfte
<b>Etage</b>	UG, EG, 1OG + ausgebauter Dachgeschoß
<b>Wohnfläche</b>	ca. 210 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückfläche</b>	ca. 450 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3 + Gästebad
<b>Stellplatz</b>	1 Einzelgarage + 2 Stellplätze
<b>Außenpool</b>	ca. 4.50 x 7.00 m, Tiefe 1.75 m, mit Gegenstrom-Anlage
<b>Balkon-Loggia</b>	ca. 1.20 x 6.00 m
<b>Terrasse</b>	ca. 3.00 x 6.00 m
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>EBK</b>	Vorhanden
<b>Baujahr</b>	1967, grundrenoviert 1999
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Kautions</b>	3 MM
<b>Adresse</b>	Kranichweg, 81827 München
<b>Ihr Ansprechpartner</b>	Frau Katarina Kirsch Bogataj, Tel: 089/203 390 66, Mobil: 0176/ 510 95 956 Mail: <a href="mailto:info@pro4private.com">info@pro4private.com</a>
<b>Provision</b>	2,38 Nettomonatsmieten inkl. 19% MwSt.
<b>Sonstiges</b>	Gemäß Makler-Alleinauftrag sind sämtliche Verhandlungen und Terminierungen der Besichtigungen ausschließlich über Frau Kirsch Bogataj zu führen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber überlassen wurden.

## LAGEBESCHREIBUNG

Waldtrudering befindet sich am östlichen Münchner Stadtrand in einem Wasserschutzgebiet. Der Stadtteil ist durch seine alten Baumbestände und Waldstücke zu einer der beliebtesten Wohngegenden von München geworden. Die ruhige Lage, schöne Gärten und exklusive Wohnqualität charakterisieren diese reizvolle Gegend. Durch die Bebauung mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern siedeln sich in Waldtrudering größtenteils Familien an.

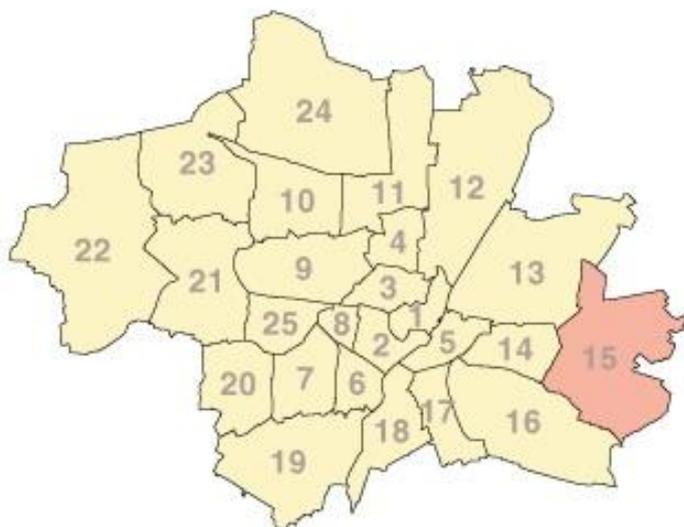
Ortsteil Waldtrudering, darunter Kranichweg- wurde von Capital Immobilien-COMPASS als "Gute Lage" eingestuft.

Das Haus befindet sich in eine sehr ruhige Anliegerstraße. Die Anbindung an den MVV ist durch S-Bahn und Bus vielfältig gegeben. Mit dem Stadtbus 146 in der Nähe, haben Sie Anschluss an U- und S-Bahn. Die Innenstadt, sowie Außenbezirke Münchens erreichen Sie somit problemlos und bequem in kurzer Zeit. In 5 Minuten erreichen Sie den Autobahnring München Ost (A99) der zur Salzburger bzw. Nürnberger Autobahn führt.

Die Infrastruktur von Trudering und Waldtrudering ist an die Bedürfnisse von Familien angepasst. Das Ernst-Mach-Gymnasium, Grund- und Realschule, sowie Kindergärten sind in wenigen Minuten zu Fuß, oder mit dem Fahrrad erreichbar.

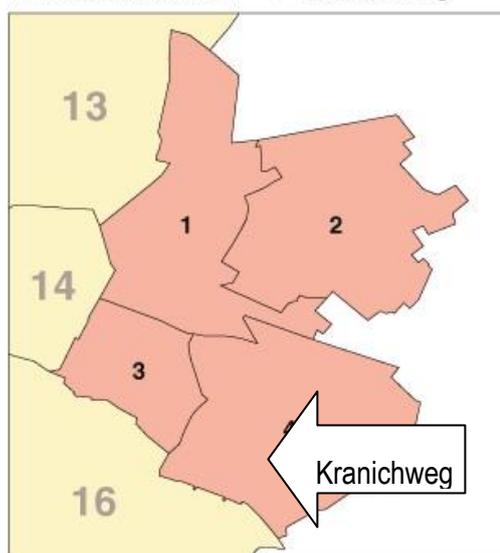
Alle Läden und Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in der Nähe.

## Stadtbezirk 15 Trudering – Riem



**Bezirksteile:**

1 Trudering – Riem	3 Gartenstadt Trudering
2 Messestadt Riem	4 Waldtrudering



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die geräumige Doppelhaushälfte befindet sich in einer sehr ruhigen Straße in direkter Waldnähe. Am Rand des umzäunten Grundstücks befindet sich die dazugehörige Garage, die auch einen direkten Gartenzugang hat. Die Garage ist im Mietpreis inbegriffen. Vor und hinter der Garage sind eigene Stellplätze vorhanden.

Das 1967 errichtete Haus ist in Massivbauweise gebaut und ist komplett unterkellert. Im Jahr 1999 wurde es aufwendig vollrenoviert. Die Renovierung wurde nach Bestimmungen eines Bau-biologischen Gutachtens durchgeführt. Dabei wurde auch das komplette Dachgeschoß neu ausgebaut; mit neuem Dachstuhl und Dach. Die Elektrik wurde im ganzen Haus ausgewechselt und auf neueste Standards gebracht. Das Haus verfügt über eine automatische Freischalt-System-Anlage, die für jedes Obergeschoß selbständig funktioniert. Das Haus verfügt über eine eigene Satelliten-Anlage und modernste Medienanschlüsse. Sämtliche Böden wurden neu verlegt sowie die Bäder und Küche neu ausgebaut. Das gesamte Haus wurde mit neuen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung ausgestattet.

Der Garten wurde von zu altem Baumbestand befreit und bietet somit vielmehr Platz und Licht. Ein großzügiger Pool (4,5m x 7 x 1,75m) mit Gegenstrom- (auch Gegenschwimm genannt) Anlage wurde eingebaut.

Man betritt das Grundstück durch das Gartentor. Nach kurzem Weg durch den Vorgarten gelangt man durch die Haustür in einen Windfang (ca.2,8 qm). Rechterhand befindet sich die Gästetoilette und eine kleine walk-in Garderobe, alles mit zeitlosem hellen Cotto verlegt.

Geradeaus gelangt man durch die Diele entweder ins Treppenhaus oder links in den großen Küche – Esszimmer – Wohn -Bereich.

Die Küche (ca.9m<sup>2</sup>) ist höchst funktionell und gleichzeitig gemütlich und elegant. Das große Fenster in der Mitte ist in den Vorgarten ausgerichtet. Es liegt über der großen Spüle und erfüllt den Raum ganzen Tag über mit viel Licht. Die Küche ist mit hochwertigem Möbel und einer Granit-Arbeitsfläche ausgestattet. Mit in der Wand integrierten Schiebetüren kann man die Küche bei Bedarf auch vom Essbereich abtrennen.

Im großzügigen Essbereich ( ca.16m<sup>2</sup> ) mit großem Fenster befindet sich eine Rarität – ein original antiker Ofen.

Anschließend gelangt man in das große Wohnzimmer (ca. 32m<sup>2</sup>) welches selbst einem klassischen Konzertflügel genug Platz bietet. Durch eine große Terrassentüre kann man über die charmante Terrasse (6m x 3m) in den Garten gelangen. Die Terrassentüre und ein großes Fenster sorgen für angenehmes Licht. Der Boden im Ess- und Wohnbereich ist mit echtem Eiche-Vollparket ausgestattet.

Aus der Diele gelangt man über die mit Jura Marmor belegte Treppe in das 1. OG.

Dort befinden sich eine Diele (ca.7, 5m<sup>2</sup>), 4 Schlafräume und ein Duschbad (ca.5m<sup>2</sup>). Zwei der Schlafräume (Größe ca.13m<sup>2</sup> und 17m<sup>2</sup>) haben je einen separaten Zugang auf den geräumigen Balkon (ca. 7m x 1,2m). Als Bodenbelag ist schönes helles Ahornparket gewählt.

Über die Treppe erreicht man durch eine wunderschöne Originaltüre aus dem Jahr 1908 das Dachgeschoss, eines der Highlights dieses Hauses. Das Dachgeschoss bietet so gut wie keine niedrigen Dachschrägen und erreicht eine Deckenhöhe von 5,5 m. Dort befinden sich ein äußerst großzügiger, ca. 65m<sup>2</sup> großer Master-Schlafraum bzw. das Atelier mit 2 großen Gauben und 3 Fenstern. Der Boden ist komplett mit Fichten-Dielen Boden verlegt, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Rechterhand befindet sich ein wunderschönes In-Raum Masterbad. Alle Schrägen sind so ausgebaut, dass sie viel Stauraum bieten.

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich ein Vorratsraum und Werkstatt (ca. 9m<sup>2</sup>) sowie eine Waschküche mit Heizungsraum (ca.14m<sup>2</sup>). Die Ölheizung ist aus dem Jahre 1999, der Brenner aber aus 2010. Desweiteren befinden sich im Untergeschoss ein fast 32m<sup>2</sup> großer Hobbyraum mit Sauna und ein gut ausgestattetes Duschbad (ca.5m<sup>2</sup>). Aus der vollmöblierten Waschküche gibt es einen direkten Gartenzugang. Der Erdöltank hat ein Volumen von 7.000l.

## AUSSTATUNG

Dieses elegante und geschmackvolle Haus beeindruckt durch seine Funktionalität und seinen Charme. Alle Räume und die Außenanlagen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Durch die Ausstattung und das viele Grün rundherum wirkt das gesamte Haus äußerst einladend und freundlich.

Die Küche ist 1999 neu eingebaut. Es handelt sich um eine dezente, maßgeschneiderte weiße Küche mit Granit-Arbeitsfläche. Sie verfügt über hochwertige Marken-Einbauhaushaltsgeräte: Ein komfortables 5-flammiges Ceranfeld, ein übergroßer Backofen (Franke) neuer Side by side Kühlschrank, Spülmaschine (Ablöse nach Absprache), sowie eine übergroße Spüle mit Teleskop Armaturen (Franke).

Die Essecke bietet genug Platz für einen großen Familientisch und besticht durch viel Licht und mit dem wunderschönen, schamottierten Ofen der schwedischen Firma Lange und Söhne aus dem Jahr 1920 der im Winter oder in Übergangszeiten für eine angenehme Wärme sorgt.

Das Wohnzimmer ist groß und gemütlich zugleich und bietet mehrere Gestaltungsmöglichkeiten. Ein hochwertiges Wandboard ist in der Miete inkludiert. Die großen Fenster und Terrassentüren lassen das Grün ins Haus kommen. Auf der Terrasse gibt es genug Platz, um schöne Sommerabende gemütlich zu genießen.

Der Pool ist mit einem beweglichen Dach ausgestattet, das eine angenehme Wassertemperatur von April bis Oktober garantiert. Das Dach kann man mit wenigen Griffen auf oder zu machen. Im kleinen Poolhäuschen (3m x3m) kann man die Gartengeräte aufbewahren. Aber Sie müssen sich keine große Mühe mit dem Außenbereich machen, denn die Garten- und Poolgrundpflege sind in den Nebenkosten beinhaltet. Kinder oder Haustiere können sich hier richtig austoben und im Sommer können tolle Pool-Partys gefeiert werden.

Die Zimmer im ersten Obergeschoß sind lichtdurchflutet, zwei davon mit einem eigenem Balkonzugang und Gartenblick ausgestattet. Der Loggia-Balkon bietet genug Raum für einen gemütlichen Sitzplatz. Die beiden Zimmer werden zurzeit als Kinderzimmer verwendet. Die beiden anderen Räume können zum Beispiel als Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro oder auch als Au-pair Zimmer benutzt werden. In einem der Zimmer befindet sich ein neuwertiger Garderobenschrank, der abgelöst werden kann. In der Diele befindet sich ebenfalls noch ein eingebauter Garderobenschrank. In dieser Etage finden Sie desweiteren ein Duschbad ausgestattet mit der Duravit-Keramik-Serie 1920 und einer stufenlosen Dusche. Das Bad ist mit weißen, hochwertigen Fliesen und geschmackvollen Mosaik-Details gefliest. Wie alle Bäder, ist auch dieses mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Letztlich erreicht man über die Treppe das Dachgeschoss, welches zurzeit als Elternbereich dient. Das luxuriöse Badezimmer verfügt über eine freistehende Badewanne. Der doppelte Waschtisch wurde mühevoll in einen Schrank aus der Wiener Gründerzeit eingebaut. Ebenfalls vorhanden ist einen Bidet und eine Toilette, alles Duravit 1920, sowie hochwertige Armaturen und antike Details.

Im übrigen, riesigen Dachgeschoss kann man sich eigene Träume erfüllen. Der Licht-durchflutete Raum und eine ruhige Atmosphäre bietet Platz für einen Schlafrum, ein Atelier oder einen Arbeitsbereich oder, oder, oder...

Das gesamte Haus ist unterkellert und mit hellen Terracotta-Böden ausgestattet. Hier gibt es einen Heizraum (neue Heizung 2010) mit Waschküche, die voll möbliert ist und einen praktischen Gartenzugang bietet. Einen Vorratsraum mit vielen eingebauten Regalen, und eine Werkstatt. In dem großen Hobbyraum befindet sich eine Sauna. Im Duschbad befinden sich eine Massagedusche, ein Glaswaschtisch und ein WC (Philip Stark).

Den besten Eindruck erhalten Sie bei einem persönlichen und unverbindlichen Besichtigungstermin. Frau Kirsch Bogataj steht Ihnen hierfür jederzeit gerne zur Verfügung (0176/510 95 956.)

**Katarina Kirsch Bogataj**  
Immobilien Makler

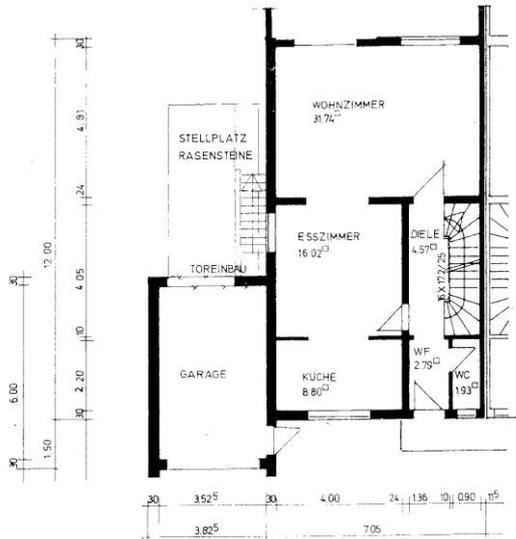
Tal 40  
80331 München

tel: 0176 51095956  
fax: 089/20330359

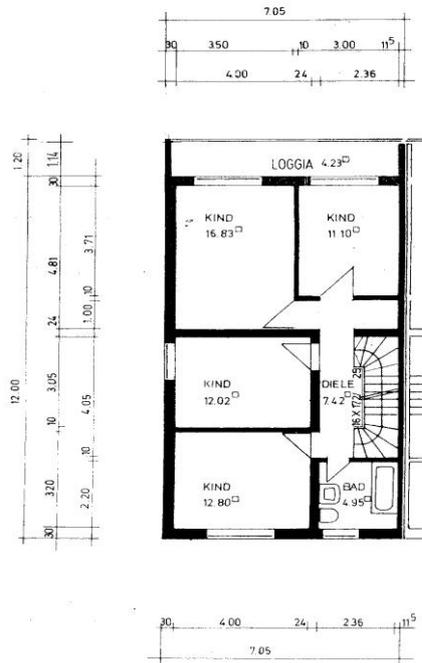
[info@pro4private.com](mailto:info@pro4private.com)  
[www.pro4private.com](http://www.pro4private.com)

# ANSICHTEN

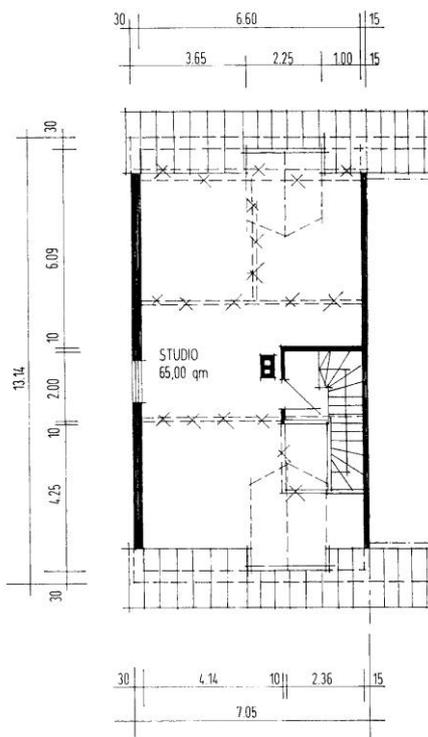
## Grundrisse



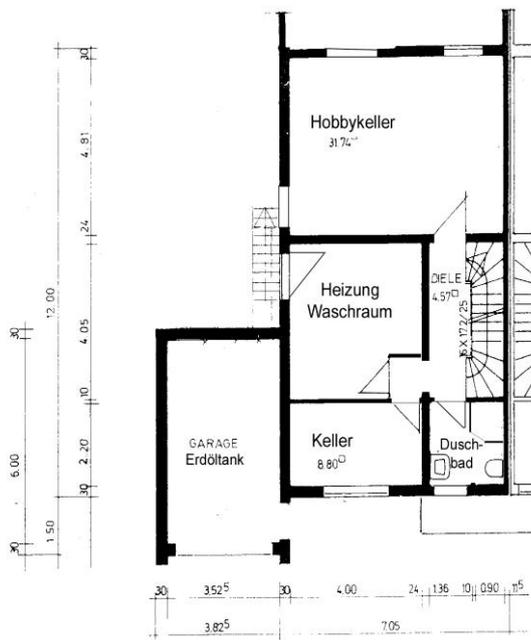
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS Keller

## Küche



## Esszimmer



## Antiker Ofen



## Blick aus dem Wohnzimmer



## Wohnzimmer



Treppe ,1. OG



Duschbad, 1. OG



Kinderzimmer mit Balkonzugang



Dacheingang



Loft-artiges Studio



Masterbad im Dach-Studio



## Blick in den Garten



## Blick aus dem Garten



Pool im Winter



No comment

Terrasse und Loggia



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes erkennt der Empfänger die nachstehenden Bedingungen an. Als Verwendung des Angebotes gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns oder dem Eigentümer.
2. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Der Makler kann daher nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Objektangaben einstehen. Eventuelle Schadensersatzansprüche gegen den Makler sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadensersatz beträgt drei Jahre. Wir haben auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objektes vollzogen wird. Die für die Anmietung oder Pacht gezahlte Provision wird in diesem Fall angerechnet.
3. Der Makler verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu erfüllen und fachgerecht zu bearbeiten. Der Auftraggeber teilt dem Makler seine Vorstellung von dem gesuchten Objekt mit und informiert ihn entsprechend, falls der Makler nicht weiter tätig werden soll.
4. Der Makler erhält für den Nachweis oder die Vermittlung von Vertragsabschlussmöglichkeiten eine Provision zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die Höhe der Provision ist im konkreten Angebot ausgewiesen. Im Regelfall 3% (Kauf) und 2MM (Miete) zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.
5. Die Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und sofort zur Zahlung fällig. Wird der wirtschaftliche Zweck auf andere Weise, etwa durch Ersteigerung, Schenkung o. ä. erreicht, ist die Provision ebenfalls zu zahlen. Dasselbe gilt bei Abschluss des Hauptvertrages mit abweichendem Inhalt, falls die wirtschaftliche Identität des Vertrages gewahrt bleibt. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Provision sind vom Auftraggeber Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 9% zu zahlen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
6. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Tagen, unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschlussfall ursächliche Tätigkeit an.
7. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Hauptvertrages in Kenntnis zu setzen und die tatsächliche Höhe des Kauf/Mietpreises mitzuteilen.
8. Sämtliche dem Auftraggeber mitgeteilten Informationen sind vertraulich und für den Auftraggeber persönlich bestimmt. Dem Auftraggeber ist es nicht erlaubt, diese Informationen an Dritte weiter zu geben. Andernfalls haftet er neben weiteren möglichen Schadensersatzansprüchen, im Falle des Vertragsabschlusses durch den Dritten mindestens in Höhe der entgangenen Provision. Sollte aufgrund der Weitergabe der Informationen ein Hauptvertrag mit einem Familienangehörigen, einer verbundenen Gesellschaft oder einer Gesellschaft, an der der Auftraggeber beteiligt ist, zustande kommen, ist der Auftraggeber weiter verpflichtet, die Provision zu zahlen.
9. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt auch für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.
10. Ich, Katarina Kirsch Bogataj, Immobilien Makler, hafte nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.
11. Erfüllungsort und Gerichtsstand bei Maklerverträgen mit Kauf/Mietleuten ist München.

München, 1. 8. 2007

Sämtliche Bilder in diesen Dokumenten sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwendung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Katarina Kirsch Bogataj möglich. Unerlaubter Gebrauch wird strafrechtlich verfolgt.