

MUSTEREXPOSÉ · DOPPELHAUSHÄLFTE

# Neubau- Doppelhaushälfte in der Gartenstadt Trudering.

KfW-Effizienzhaus von 2021, bezugsfertig, mit Süd-West-Garten und ruhiger Familienlage. Ein Beispiel dafür, wie wir ein modernes Münchner Familienhaus für Eigennutzer präsentieren.



Beispielhafte Darstellung · KI-generiert

TYP	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER
Doppelhaushälfte	185 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	6

BEWERTUNGSOBJEKT

**Trudering · Gartenstadt**

München

# Das Objekt, ehrlich aufbereitet.

Sehr geehrte Eigentümer\*innen, dieses Musterexposé zeigt an einem fiktiven, aber realistischen Beispiel, wie wir eine moderne Münchner Doppelhaushälfte für den Verkauf aufbereiten: klar, hochwertig bebildert und mit einer Datenqualität, die Familien und ihre finanzierenden Banken überzeugt.

Das Objekt ist ein KfW-Effizienzhaus von 2021 in der Gartenstadt Trudering. Wärmepumpe, Photovoltaik, Fußbodenheizung und dreifach verglaste Fenster sind Standard, kein Sanierungsstau, keine versteckten Kosten. Ein Haus, in das man einzieht und das die nächsten Jahrzehnte trägt.

Auf den folgenden Seiten finden Sie das Objekt, die Raumaufteilung, Ausstattung und Energie, die Lage in Trudering sowie eine ehrliche Einordnung des Preises, und den Weg, wie wir gemeinsam zum Verkauf kommen.

Ein neues Haus verkauft man über Klarheit:  
keine Fragezeichen, keine Folgekosten,  
kein Risiko.

GRUNDSATZ · IMMOBILIEN ROLLER



**Damian Roller**

Inhaber · [dr@immobilien-roller.de](mailto:dr@immobilien-roller.de) · 0172 6202931

# Trudering · Gartenstadt.

## ECKDATEN

Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	2021 · Neubau
Standard	KfW-55-Effizienzhaus
Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Grundstücksanteil	300 m <sup>2</sup> · Süd-West
Zimmer	6
Bäder	2 + Gäste-WC
Keller	Vollkeller
Stellplätze	Carport + 1 Stellplatz
Energieklasse	A

## QUALITÄT & ZUSTAND

Bauzustand	Neubau 2021, bezugsfertig
Heizung	Luft-Wärmepumpe + Fußbodenheizung
Photovoltaik	Anlage auf dem Dach
Fenster	3-fach verglast, bodentief
Böden	Eichen-Parkett, Feinsteinzeug
Sanierungsstau	keiner

### ENERGIE

**38 kWh/(m<sup>2</sup>·a) · Klasse A**

Bedarfsausweis · Luft-Wärmepumpe +  
Photovoltaik + Fußbodenheizung

# Wie das Haus genutzt wird.

## ERDGESCHOSS

Wohn-/Essbereich mit offener Küche	54 m <sup>2</sup>
Diele / Garderobe	8 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	4 m <sup>2</sup>

## OBERGESCHOSS

Elternzimmer mit Ankleidenische	24 m <sup>2</sup>
Bad en suite	9 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	16 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	14 m <sup>2</sup>
Familienbad	8 m <sup>2</sup>

## DACHGESCHOSS

Studio / Galerie	26 m <sup>2</sup>
Arbeiten / Gästezimmer	16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6 m <sup>2</sup>

## UNTERGESCHOSS

Vollkeller: Hauswirtschaft, Technik, Hobby (Nutzfläche)	—
---	---

## AUSSEN

Süd-West-Garten (~300 m <sup>2</sup> Anteil), Terrasse, Carport	—
---	---

WOHNFLÄCHE GESAMT

**185 m<sup>2</sup> · 6 Zimmer**



Wohn-/Essbereich · beispielhaft · KI-generiert

# Was den Preis trägt.

ANGEBOTSPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER
<b>1.800.000 €</b>	<b>9.730 €/m<sup>2</sup></b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>

Anders als beim freistehenden Villenobjekt ist der Preis hier gebäudegetrieben: Ein KfW-Effizienzhaus von 2021 entspricht technisch einem heutigen Neubau, mit Wärmepumpe, Photovoltaik und Fußbodenheizung, ohne jeden Sanierungsstau.

Der rechnerische Wohnflächenpreis von rund 9.730 €/m<sup>2</sup> liegt im Rahmen für Trudinger Neubau-Doppelhaushälften (rund 9.600–10.100 €/m<sup>2</sup>). Der eigene Grundstücksanteil von rund 300 m<sup>2</sup> mit Süd-West-Garten ist für eine Doppelhaushälfte überdurchschnittlich und stützt den Wert zusätzlich.

# Trudering, ruhige Gartenstadt im Münchner Osten.

Die Gartenstadt Trudering ist eine der familienfreundlichsten Lagen Münchens: ruhige Anliegerstraßen, Ein- und Doppelhäuser mit Gärten, viel Grün und kurze Wege. Der Truderinger Wald und der Riemer Park liegen vor der Tür.

Die Käuferschicht ist klar: Familien, die Platz, Garten und gute Schulen suchen, ohne auf die Anbindung zu verzichten. U-Bahn und S-Bahn bringen Sie in rund 20 Minuten in die Innenstadt, die A94 und der Flughafen sind schnell erreichbar.

Stadtbezirk	15 · Trudering-Riem
Charakter	Gartenstadt, sehr familiär
Neubau-Niveau	9.600–10.100 €/m <sup>2</sup>
Käuferschicht	Familien



Trudering · Lage beispielhaft ·  
KI-generiert

#### ERREICHBARKEIT

U2 / S-Bahn Trudering	700 m
Truderinger Wald	600 m
Riemer Park	2,5 km
Innenstadt (Marienplatz)	ca. 20 Min ÖPNV

# Was dieses Objekt ausmacht.

- ✓ KfW-55-Effizienzhaus von 2021, bezugsfertig, ohne Sanierungsstau.
- ✓ Wärmepumpe, Photovoltaik und Fußbodenheizung, Energieklasse A.
- ✓ Großzügige 185 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen, sechs Zimmer für die ganze Familie.
- ✓ Offener Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Gartenzugang.
- ✓ Eigener Süd-West-Garten auf rund 300 m<sup>2</sup> Anteil, überdurchschnittlich für eine DHH.
- ✓ Ruhige Gartenstadt-Lage, U-/S-Bahn, Wald und Schulen fußläufig.



Süd-West-Garten · beispielhaft ·  
KI-generiert

# Vom Termin bis zur Übergabe.

01

## Vorbereitung & Unterlagen

Grundbuchauszug, Energieausweis, Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung und KfW-Nachweise werden beschafft und geprüft.

02

## Inszenierung & Exposé

Homestaging-Beratung, professionelle Architektur- und Drohnenfotografie, Grundrisse und redaktioneller Text in der CI von Immobilien Roller, vorab mit Ihnen abgestimmt.

03

## Vermarktung & Reichweite

Stille Vermarktung im Bestandskäufer-Netzwerk, anschließend Aktivierung auf ImmoScout24, eigene Website und Social. Wöchentlicher Statusbericht.

04

## Besichtigungen

Ausschließlich qualifizierte Einzeltermine nach Finanzierungs-Vorprüfung. Keine Massenbesichtigungen, Diskretion gewahrt.

05

## Bieterverfahren & Verhandlung

Bei hoher Nachfrage strukturiertes, transparentes Bieterverfahren. Sie entscheiden auf Basis von Preis und Sicherheit der Finanzierung.

06

## Notar & Übergabe

Vorbereitung des Kaufvertrags mit dem Notariat, Begleitung der Beurkundung, Übergabeprotokoll. Der Verkauf endet erst mit dem Schlüssel.

# Was Sie erwarten dürfen.

01

## Marktorientierung statt Wunschpreis

Eine ehrliche Einordnung, auch wenn sie unbequem ist. Der realistisch angesetzte Preis zieht in der ersten, wertvollsten Phase die zahlungskräftigen Interessenten an.

03

## Diskretion als Standard

Stille Vermarktung im Käufernetzwerk vor jedem öffentlichen Inserat, auf Wunsch ohne Adresse und Fotos in der breiten Öffentlichkeit.

02

## Inszenierung, die Familien erreicht

Architekturfotografie, Homestaging, sauber gezeichnete Grundrisse. Ein modernes Haus verkauft sich über Bilder, die das künftige Familienleben zeigen.

04

## Ein Ansprechpartner, klarer Prozess

Vom Ersttermin bis zur Übergabe betreut Sie eine Person. Wöchentlicher Statusbericht, keine Versprechen, die wir nicht halten.

IHR ANSPRECHPARTNER

## Damian Roller

dr@immobilien-roller.de · 0172 6202931  
Streitbergstr. 59 · 81249 München

IR

Musterexposé · alle Angaben, Werte und Abbildungen sind beispielhaft und dienen der Veranschaulichung. Kein reales Angebot, keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB.  
Marktbezüge: München/Trudering 2025/26.