Vaterstetten

Charmante Doppelhaushälfte mit Traumgarten in begehrter Lage von Vaterstetten

Objektnummer: 26236032



KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171.18 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 324 m^2

Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26236032
Wohnfläche	ca. 171.18 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	136 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.10.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

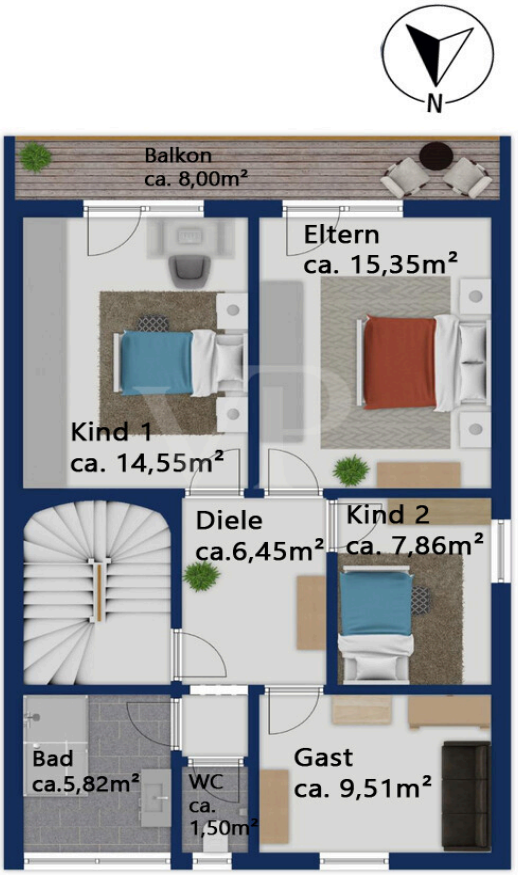
Die Immobilie



Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Grundrisse




N
Balkon
ca. 8,00m²
Eltern
ca. 15,35m²
Kind 1
ca. 14,55m²
Diele
ca.6,45m²
Kind 2
ca. 7,86m²
Bad
ca.5,82m²
WC
ca.
1,50m²
Gast
ca. 9,51m²


N
Schlafen
ca. 8,25m²
Studio
ca. 27,20m²
Flur
Bad
ca. 1,80m²
Speicher



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Ein erster Eindruck

Diese charmante und modernisierte Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Vaterstetten begeistert mit einem großzügigen Raumangebot, einer durchdachten Aufteilung und einem wunderbar angelegten Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das Haus verbindet behagliches Wohnen mit viel Platz für die ganze Familie und bietet dank der zusätzlichen Räume im Dach- und Untergeschoss zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das mit seinem gemütlichen Kachelofen eine besonders warme und einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten mit Teich, ein herrlicher Ort zum Entspannen, Spielen und Genießen. Auch das Esszimmer verfügt über einen Kachelofen und bietet damit ein außergewöhnlich behagliches Ambiente für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Die angrenzende Küche komplettiert das Raumangebot dieser Etage.

Das Obergeschoss präsentiert sich als ideale Familienebene. Hier stehen drei gut geschnittene Kinder- bzw. Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon und eröffnen einen schönen Blick in Richtung Garten. Das moderne Badezimmer mit großer Dusche bietet viel Komfort und rundet diese Etage gelungen ab.

Ein besonderes Plus ist das ausgebaute Dachgeschoss. Mit einem eigenen Badezimmer, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kochecke sowie einem separaten Schlafzimmer entsteht hier ein nahezu eigenständiger Wohnbereich. Dieser eignet sich hervorragend für ältere Kinder, Gäste, ein Au-pair, Homeoffice oder als private Rückzugsebene.

Auch das Untergeschoss bietet wertvolle zusätzliche Fläche. Neben einem großzügigen Hobbyraum stehen eine separate Waschküche sowie weitere Kellerräume zur Verfügung, die reichlich Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch eine Einzelgarage. Insgesamt erwartet Sie hier eine außergewöhnlich vielseitige Doppelhaushälfte mit viel Platz, Charme und Wohnqualität. Ein ideales Zuhause für Familien, die großzügiges Wohnen, einen traumhaften Garten und die attraktive Lage in Vaterstetten zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Ausstattung und Details

- Modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1982
- Wohn-Esszimmer mit Kachelofen und Zugang zur Süd-Terrasse
- Warmluft-Auslässe Kachelofen auch im Obergeschoss
- Liebevoll angelegter Garten mit Teich und Gartenhaus
- Hobbykeller mit großem Lichtschacht
- Separate Wohnung im Dachgeschoss mit Küchenanschluss und Bad
- Einzelgarage mit Zugang zum Garten
- Balkon nach Süden

Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Alles zum Standort

Vaterstetten zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im östlichen Münchner Umland. Die Gemeinde verbindet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München. Insbesondere Familien, Berufspendler und Menschen, die stadtnah und zugleich im Grünen wohnen möchten, schätzen die hohe Lebensqualität des Standorts.

Im Ort und in der näheren Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Auch gastronomische Angebote sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten tragen zu einer guten Nahversorgung und einem vielseitigen Wohnumfeld bei.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Über die S-Bahn besteht eine direkte Verbindung in Richtung München. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnen A94 und A99 für eine gute Anbindung an die Münchner Innenstadt, den Flughafen sowie das überregionale Straßennetz.

Gleichzeitig bietet Vaterstetten mit seinen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie dem landschaftlich reizvollen Münchner Umland zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Metropole München macht Vaterstetten zu einem nachhaltig attraktiven und begehrten Wohnstandort.

Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26236032 - 85591 Vaterstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com