Vaterstetten

Attraktive Doppelhaushälfte mit viel Platz und Gartenparadies in Vaterstetten

Objektnummer: 26236041



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171.18 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 324 m^2

Objektnummer: 26236041 - 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: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26236041
Wohnfläche	ca. 171.18 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	995.000 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: 26236041 - 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: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26236041 - 85591 Vaterstetten

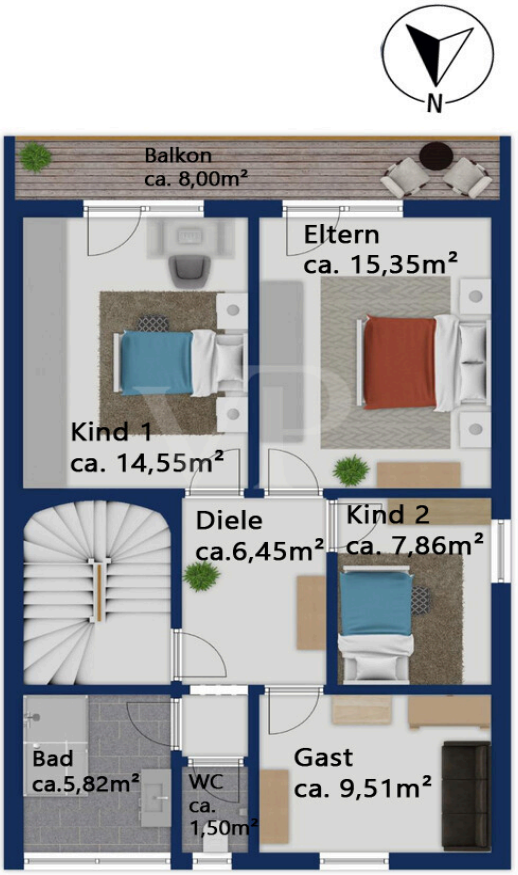
Die Immobilie



Objektnummer: 26236041 - 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: 26236041 - 85591 Vaterstetten

Ein erster Eindruck

Diese attraktive und liebevoll modernisierte Doppelhaushälfte in gefragter Wohnlage von Vaterstetten überzeugt durch ihr großzügiges Platzangebot, eine familienfreundliche Raumaufteilung und einen idyllischen Garten, der zum Verweilen und Erholen einlädt. Die Immobilie vereint gemütlichen Wohnkomfort mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und bietet dank der zusätzlichen Flächen im Dach- und Untergeschoss ausreichend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des familiären Zusammenlebens. Das geräumige Wohnzimmer besticht durch seinen behaglichen Kachelofen, der für eine besonders wohnliche Atmosphäre sorgt. Von hier gelangen Sie unmittelbar auf die sonnige Terrasse und in den gepflegten Garten mit idyllischem Teich. Ob gemütliche Sommerabende, gesellige Stunden oder unbeschwertes Spielen – hier lässt sich die Zeit im Freien in vollen Zügen genießen. Das separate Esszimmer mit einem weiteren Kachelofen schafft einen stilvollen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten. Eine angrenzende Küche ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle und gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zwei dieser Räume bieten Zugang zum sonnigen Südbalkon, von dem sich ein schöner Ausblick in den Garten eröffnet. Das zeitgemäß ausgestattete Badezimmer mit großzügiger Dusche sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und vervollständigt diese Etage.

Besonders vielseitig präsentiert sich das ausgebaute Dachgeschoss. Hier steht ein nahezu separat nutzbarer Wohnbereich zur Verfügung, bestehend aus einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit integrierter Kochecke, einem eigenen Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Diese Ebene bietet ideale Voraussetzungen für heranwachsende Familienmitglieder, Gäste, ein Au-pair oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Hobbyraum bietet Platz für Freizeitaktivitäten oder persönliche Projekte. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Waschküche sowie weitere Kellerräume, die ausreichend Abstellfläche und zusätzliche Flexibilität im Alltag schaffen.

Eine Einzelgarage komplettiert das attraktive Immobilienangebot. Diese charmante Doppelhaushälfte bietet somit eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem wunderschönen Garten. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnambiente, viel Platz für die Familie und eine begehrte Wohnlage in Vaterstetten legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne öffnen wir Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause.

Objektnummer: 26236041 - 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: 26236041 - 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: 26236041 - 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: 26236041 - 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