

Vaterstetten

Modernisiertes Reihenhauses am Wald mit Blick ins Grüne in absolut ruhiger Lage

Property ID: 26286124



PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 225 m²

Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

At a glance

Property ID	26286124
Living Space	ca. 130 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Underground car park, 29000 EUR (Sale)

Purchase Price	775.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2026
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	89.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.07.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

The property



Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

The property



Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

The property



Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

A first impression

... und am Ende der Straße steht ein Haus am Wald!

Wir dürfen Ihnen ein wahrlich besonderes Reihenhhaus anbieten: Es steht am Ende einer absolut ruhigen Stichstraße, es ist in weiten Teilen modernisiert, es hat eine nagelneue Heizungsanlage vom März 2026, es gibt einen Stellplatz in der frisch sanierten Tiefgarage, man kann den beinahe 1.000 m² großen Gemeinschaftsgarten für eigene Grillfeste nutzen und an den privaten Südgarten schließt sich ein Waldstück an, der immer einen Blick ins Grüne garantiert!

Im Erdgeschoss befinden sich Entrée, Gäste-WC, offene Küche mit Essbereich und das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten. Das Obergeschoss verfügt dann über drei Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, von denen zwei Zugang zum Balkon mit Süd-Ausrichtung haben. Das Kellergeschoss bietet einen ca. 26 m² großen Hobbyraum mit Tages-Lichtschächten und den Technikraum mit viel Platz für Abstellmöglichkeiten aller Art.

Komplettiert wird dieses wahrhaft attraktive Angebot durch einen sauberen Stellplatz in der im Jahre 2025 sanierten Tiefgarage.

Nach Notartermin und Kaufpreiszahlung in zwei Raten steht die Immobilie ab spätestens 1. September 2027 zur freien Verfügung - nach Absprache ggf. auch früher.

Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Details of amenities

5-Zimmer-Reihenhaus mit Blick in den Wald

- * 3 Schlafzimmer**
- * Hauptbad mit Dusche und Wanne**
- * Gäste-WC**
- * ca. 26 m² großer Hobbyraum im Keller**
- * Terrasse EG und Balkon OG**
- * geräumiges Gartenhaus**
- * nagelneue Gas-Heizung aus 2026**
- * 2-fach verglaste Kunststofffenster**
- * Stellplatz in sanierter Tiefgarage (separat zu erwerben)**

Bezüglich des Grundstücks ist zu beachten:

- + Für Haus und Garten stehen real geteilte 155 m² zur Verfügung.**
- + Darüber hinaus besitzen die Verkäufer Mit-Eigentumsanteile von 1/19 der von allen nutzbaren Gemeinschaftsfläche von 936 m².**
- + Ebenfalls haben die Verkäufer 1/19 Anteile an den gesamten 406 m² der Tiefgarage.**

Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

All about the location

Die Gemeinde Vaterstetten im Landkreis Ebersberg liegt ca. 16 km östlich vom Zentrum der bayerischen Landeshauptstadt München.

Vaterstetten erfüllt durch seine hervorragende Anbindung an die Metropole und an die bayerischen Alpen perfekte Lagebedingungen, wie man sie an einen gehobenen Wohnort stellt. Dies liegt auch an den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, der kulturellen Vielfalt und der landschaftlichen Ausnahmestellung mit Seen, Wäldern und Wiesen in naher Umgebung.

Im Landkreis Ebersberg gibt es viele zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und Badeseen. Der Ort selbst bietet alles, was man sich zum Leben wünscht. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen von der Grundschule über Mittel- und Realschule bis zum Gymnasium, sowie Ärzte und Apotheken stehen im Ortszentrum zur Verfügung.

Über den S-Bahn-Anschluss der S4 und der S6 ist das Zentrum Münchens (Marienplatz) im 10-Minuten-Takt in nur ca. 20 Minuten zu erreichen.

Zum Flughafen benötigt man über die Flughafentangente nur ca. 25-30 Minuten. Der Autobahnanschluß in Haar ist maximal 5 Minuten entfernt und öffnet die Autobahnwege in alle Himmelsrichtungen - vor allem nach Süden in die Berge und in Richtung Italien.

Die Wohnung selbst liegt am nord-westlichen Ortsrand von Vaterstetten in einer gewachsenen Wohnsiedlung in einer sehr ruhigen Stichstrasse.

Property ID: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com