

Vaterstetten – Vaterstetten

# 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und TG-Stellplatz zum Eigennutz

CODE DU BIEN: 24286116



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24286116
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2012
Place de stationnement	1 x surface libre, 15000 EUR (Vente), 1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	599.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	LUFTWP	Consommation d'énergie	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2031	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Une première impression

Zum Eigennutz: Lichtdurchflutete, neuwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit perfektem Schnitt, Wannenbad mit Dusche, separatem Gäste-WC, kompletter Einbauküche und Wintergarten! Diese barrierefrei zugängliche Immobilie befindet sich im Erdgeschoss dieser 2012 bezugsfertigen und sehr gepflegten Wohnanlage, die über einen Aufzug in die Tiefgarage und die Kellerabteile verfügt. Das neue Zuhause bietet ein modernes Ambiente, ist sehr hell und ruhig gelegen. Vom Flur gehen zwei nach links, also in Richtung Osten, ausgerichtete Räume ab, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Am Ende des Flurs liegt das Bad mit WC, Waschtisch, Badewanne und Dusche, außerdem gibt es ein separates, innen liegendes Gäste-WC. Nach Westen ausgerichtet öffnet sich dann das groß dimensionierte und mit vielen Fenstern versehene Wohnzimmer, von dem aus man Zugang zur Terrasse und dem eigenen Privatgarten hat. Zum Garten gehört noch eine praktische Gartenhaushälfte, in der notwendiges Outdoor-Equipment verstaut werden kann. Der offen gestaltete Wohnbereich wird komplettiert durch eine dahinter liegende Einbauküche in U-Form und einem sonnigen Wintergarten als Essbereich. Alle Wohnräume und der Flur sind mit Parkett ausgestattet, Bad und Gäste-WC sowie die Küche sind gefliest. Das moderne Heizungssystem mit Luft-/ Wärmepumpe sieht Fußbodenheizung in allen Räumen vor. Zur Einheit gehört ein Kellerabteil, außerdem können ein Stellplatz in der Tiefgarage für 25.000 Euro und ein Außen-Stellplatz vor dem Haus für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden. **W I C H T I G** : Die Wohnung ist momentan noch vermietet, ist aber von den derzeitigen Mietern zum 31.05.2024 gekündigt und steht dann zum Eigennutz oder als Kapitalanlage zur freien Verfügung.

CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Détails des commodités

3-Zimmer-Gartenwohnung Nr. 8 mit sehr gutem Energiewert "A"

- \* Bad mit Badewanne, Dusche, gefliest
- \* Moderne Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- \* Flur, Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer mit Parkett
- \* Sonniger Wintergarten
- \* Sehr hell und ruhig
- \* Fußbodenheizung
- \* barrierefrei
- \* Terrasse mit Privatgarten und eigener Gartenhaushälfte
- \* Kellerabteil
- \* zusätzlicher Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 32: (25.000 Euro)
- \* zusätzlicher Außen-Stellplatz Nr. 7: (15.000 Euro)
- \* Einheit ist bereits von den derzeitigen Mietern zum 31.05.2024 gekündigt und kann dann zum Eigennutz oder als Kapitalanlage genutzt werden.

CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Tout sur l'emplacement

"Grünwald des Münchner Osten...", so wird Vaterstetten oft genannt! Die Gemeinde Vaterstetten mit seinen ca. 22.000 Einwohnern im Landkreis Ebersberg liegt ca. 16 km östlich der bayerischen Landeshauptstadt München - und bietet wirklich alles, was man sich nur wünschen kann! 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 Wäldern und Wiesen in naher Umgebung. Der Ortskern Vaterstetten ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Hier finden Sie Gastronomie, Sportvereine, Ärzte, Apotheken, Banken und vieles mehr - so z.B. außergewöhnliche Boutiquen fern ab vom ansonsten üblichen Filialangebot. Im Landkreis Ebersberg gibt es darüberhinaus viele zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und Badeseen. Über den S-Bahn-Anschluss der S4 und der S6 ist das Zentrum Münchens (Marienplatz) in ca. 20 Minuten zu erreichen. Zum Flughafen kommen Sie über die Flughafentangente in ca. 35 Minuten. Der Autobahnanschluss in Haar ist maximal 5 Minuten entfernt und öffnet das Autobahnnetz in alle Himmelsrichtungen.

CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 47.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29 Vaterstetten  
E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)