

Vaterstetten

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

VP azonosító: 26286124



VÉTELÁR: 775.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 225 m²

VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Áttekintés

VP azonosító	26286124
Hasznos lakótér	ca. 130 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 29000 EUR (Eladó)

Vételár	775.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.07.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	89.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Az elso benyomás

... 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.

VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com