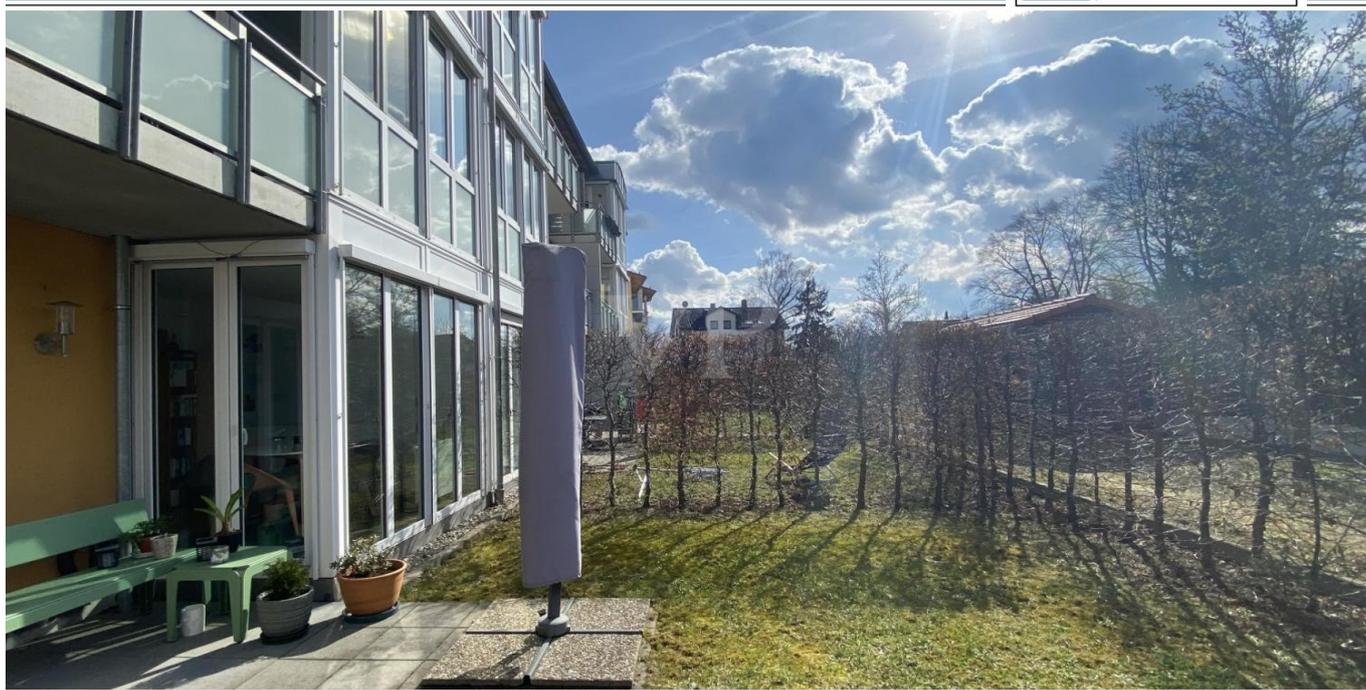


Vaterstetten – Vaterstetten

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

Número da propriedade: 24286116



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

PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 24286116  | Preço de compra             | 599.000 EUR   |
| Área                   | ca. 80 m <sup>2</sup>   | Apartamento                 | Piso  |
| Forma do telhado       | Telhado de sela   | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita  | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 3   | Área útil                   | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Quartos                | 2   | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |
| Casas de banho         | 1   |                             |   |
| Ano de construção      | 2012  |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 15000 EUR (Venda), 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda) |                             |   |

Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Dados energéticos

|                                   |                               |                          |                            |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético   | Consumo energético final   |
| Fonte de Energia                  | LUFTWP                        | Procura final de energia | 47.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 25.05.2031                    | Classificação energética | A                          |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        |                          |                            |

Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## O imóvel



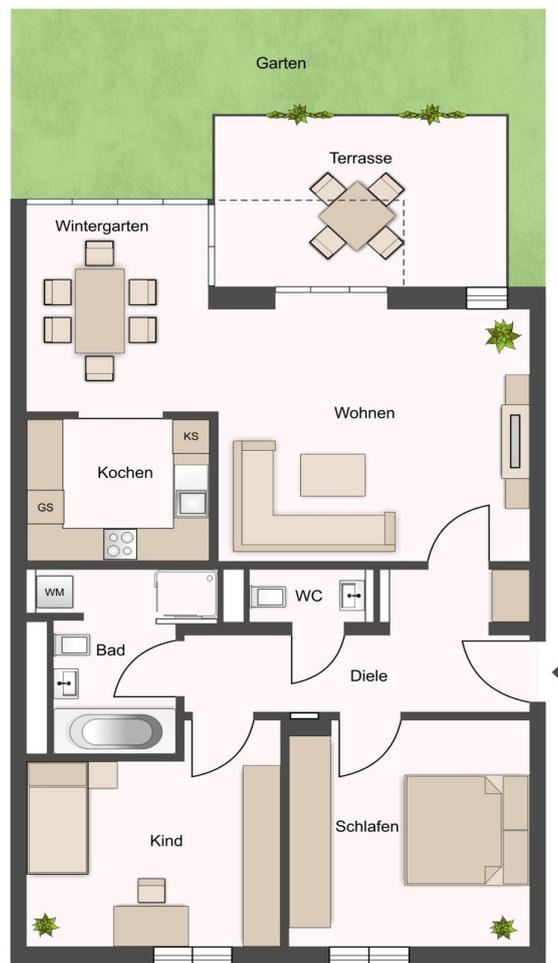
Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Tudo sobre a localização

"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.

Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24286116 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)