

Vaterstetten

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

Número da propriedade: 26286124



PREÇO DE COMPRA: 775.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 225 m²

Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Numa vista geral

Número da propriedade	26286124
Área	ca. 130 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1971
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 29000 EUR (Venda)

Preço de compra	775.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	89.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.07.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

O imóvel



Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

O imóvel



Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

O imóvel



Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Uma primeira impressão

... 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.

Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Detalhes do equipamento

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.**

Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Pessoa de contacto

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

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com