

Vaterstetten

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

Objektnummer: 26286124



KAUFPREIS: 775.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 225 m²

Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26286124
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	775.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	89.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Ein erster Eindruck

... 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.

Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Ausstattung und Details

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.**

Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com