

Vaterstetten

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

CODE DU BIEN: 26286124



PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m²

CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

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

CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26286124
Surface habitable	ca. 130 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 29000 EUR (Vente)

Prix d'achat	775.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	89.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Une première impression

... und am Ende der Straße steht ein Haus am Wald!

Wir dürfen Ihnen ein wahrlich besonderes Reihenhauses 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.

CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Détails des commodités

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.**

CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26286124 - 85591 Vaterstetten

Contact

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

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com