

Vaterstetten – Vaterstetten

# Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit besonderem Charme und Wintergarten

Objektnummer: 24286113



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

**KAUFPREIS: 399.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

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

Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24286113	Kaufpreis	399.800 EUR
Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2012		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.05.2031	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Die Immobilie



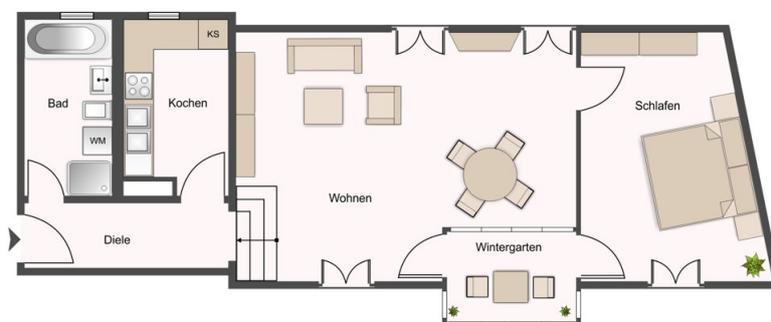
Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Ein erster Eindruck

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in außergewöhnlicher Split-Level-Bauweise, überdurchschnittlicher Deckenhöhe und Wintergarten! Mit dem Aufzug dieser 2012 bezugsfertigen und sehr gepflegten Wohnanlage wird das neue Zuhause oder die attraktive Kapitalanlage bequem erreicht, vom großzügigen Flur gehen dann jeweils nach Osten ausgerichtet zunächst das Bad mit Badewanne und Dusche und anschließend die Küche ab. Dann öffnet sich der Zugang zum groß dimensionierten und mit vielen Fenstern sowohl nach Osten als auch Westen versehene Wohnzimmer über 3 Treppenstufen: Das sorgt für lichtdurchflutete Raumverhältnisse und eine Deckenhöhe von fast 3 Metern. Hier befindet sich auch die eine Glastür zum nach Westen ausgerichteten, beheizten Wintergarten. Der andere Weg in diesen Wintergarten ist vom hinter dem Wohnzimmer liegenden Schlafzimmer. Alle Wohnräume und der Flur sind mit Parkett ausgestattet, das Bad und die Küche sind gefliest. 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. Charmante 2-Zimmer-Wohnung in außergewöhnlicher Split-Level-Bauweise, überdurchschnittlicher Deckenhöhe und Wintergarten! Mit dem Aufzug dieser 2012 bezugsfertigen und sehr gepflegten Wohnanlage wird das neue Zuhause oder die attraktive Kapitalanlage bequem erreicht, vom großzügigen Flur gehen dann jeweils nach Osten ausgerichtet zunächst das Bad mit Badewanne und Dusche und anschließend die Küche ab. Dann öffnet sich der Zugang zum groß dimensionierten und mit vielen Fenstern sowohl nach Osten als auch Westen versehene Wohnzimmer über 3 Treppenstufen: Das sorgt für lichtdurchflutete Raumverhältnisse und eine Deckenhöhe von fast 3 Metern. Hier befindet sich auch die eine Glastür zum nach Westen ausgerichteten, beheizten Wintergarten. Der andere Weg in diesen Wintergarten ist vom hinter dem Wohnzimmer liegenden Schlafzimmer. Alle Wohnräume und der Flur sind mit Parkett ausgestattet, das Bad und die Küche sind gefliest. 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 wird momentan vom Eigentümer selbst bewohnt, der auch bis zum 1. Quartal 2026 darin wohnen bleiben möchte. In dem Fall mietet er nach Notartermin, Kaufpreiszahlung und Übergabe die Wohnung zurück. Ab da steht die Wohnung dann zum Eigennutz oder weiterer Vermietung zur freien Verfügung.

Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Ausstattung und Details

- 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 mit sehr gutem Energiewert "A"
- \* Bad mit Badewanne, Dusche, Fliesen und Fenster
- \* Küche mit Fliesen und Fenster - momentan KEINE Einbauküche
- \* Flur, Wohn- und Schlafzimmer mit Parkett
- \* Beheizter Wintergarten
- \* Sehr hell, ruhig und überdurchschnittlich hohe Decken
- \* Kellerabteil
- \* zusätzlicher Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 45: (25.000 Euro)
- \* zusätzlicher Außen-Stellplatz Nr. 13: (15.000 Euro)
- \* Einheit ab sofort als Kapitalanlage und/ oder ab Mitte 2025 zum Eigennutz

Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Alles zum Standort

"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.

Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)