

Vaterstetten – Vaterstetten

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

Número de propiedad: 24286113



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

PRECIO DE COMPRA: 399.800 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## De un vistazo

Número de propiedad	24286113	Precio de compra	399.800 EUR
Superficie habitable	ca. 73 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	2	Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Dormitorios	1		
Baños	1		
Año de construcción	2012		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 15000 EUR (Venta), 1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.05.2031	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

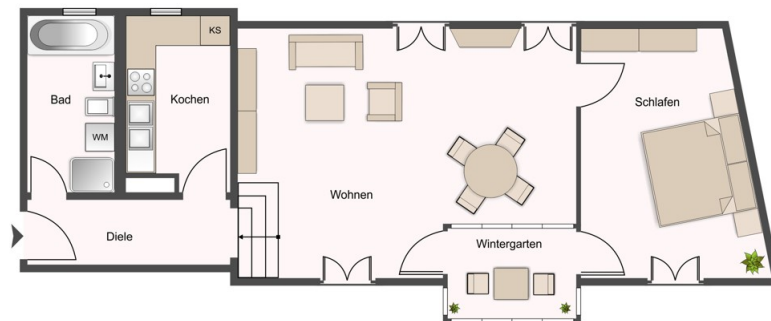
## La propiedad





Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Todo sobre la ubicación

"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 de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Otros datos

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 de propiedad: 24286113 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)