

Exposé

Wohnung in Vaterstetten

Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit Südbalkon in Parkanlage



Objekt-Nr. **OM-302636**

Wohnung

Verkauf: **610.000 €**

Nuss-Anger 2
85591 Vaterstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,52 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	100,07 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	23.450 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere geliebte 4-Zimmer Wohnung im Neubaugebiet in Vaterstetten / Nuss-Anger! Eine einmalige Chance eine gehobene, neuwertige, sehr gepflegte Wohnung ca. 25% unter Marktwert zu erwerben.

Wie das geht?

Die Wohnung haben wir 2018 (Erstbezug) über das Einheimischen Modell erworben.

Da wir bald zu Fünft sind wird die Wohnung auf Dauer für uns zu klein.

Was das bedeutet?

Das Angebot richtet sich an Personen, die gerne die nächsten Jahre in Vaterstetten leben möchten, da die Restlaufzeit dieses Modells bei Einzug noch ca. 13 Jahre beträgt.

Was ist zu beachten?

Es müssen Einkommensgrenzen eingehalten und bei der Gemeinde Vaterstetten nachgewiesen werden. Bei Interesse können die genauen Zahlen persönlich mitgeteilt werden.

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages müssen wir voraussichtlich noch 12-15 Monate in der Wohnung wohnen bis wir umziehen können. Für diese Zeit sehen wir eine Nutzungsentschädigung ("Miete") vor.

Die Vorteile:

Heute eine Immobilie ca. 25% unter Marktwert erwerben, die nach der Restlaufzeit zum Marktwert verkauft werden könnte.

Klingt alles soweit noch interessant? Dann kommen nun die Details:

Neuwertige, gehobene 4-Zimmer Wohnung im 2. Stock (von 2), mit Aufzug

ca. 100 m², ruhig, hell, uneinsehbar und freier Blick Richtung Süden, Osten, Norden (bei guter Sicht Berge zu sehen :-))

Zur Wohnung gehört eine Photovoltaikanlage (mit 9 Modulen), sodass der Stromverbrauch sehr gering ist. Eine Vorrichtung für einen Stromspeicher liegt ebenfalls im Kellerabteil vor. Glasfaseranschluss (Telekom) bis in die Wohnung. Leerrohre führen vom Multimediaschrank in alle Zimmer z.B. zum Verlegen von LAN-Kabel (2 bereits verlegt).

10 m² Südbalkon, 2 Bäder (eins davon En-Suit mit Fenster im Eltern Schlafzimmer), Wanne, Dusche, Deckenhöhe 2,60m, Abstellraum, Fußbodenheizung

Parkett / Fliesen in den Bädern, elektrische Rollläden in jedem Raum

EBK sollte abgelöst werden genauso wie Einbauschränk im Flur, Kellerabteil, 2 Tiefgaragenstellplätze (zu 46900 € - noch nicht im Kaufpreis enthalten), separater Müll- sowie Fahrradraum neben der Eingangstür

Ausstattung

Bei Interesse und gleichzeitiger Erfüllung der oben genannten Kriterien freuen wir uns auf Kontaktaufnahme. Interessenten aus Vaterstetten werden bevorzugt behandelt (ist aber kein Ausschlusskriterium)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Grün und weitläufig, direkt vor der Türe eine große Wiese, verschiedene Spielplätze, Felder, und ein Wald, ca. 10 Minuten zu Fuß zum Biomarkt, Penny, Norma und ca. 15 Min. zu Fuß zur S-Bahn, Bushaltestelle direkt vor der Haustüre

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick aus dem Fenster

Exposé - Galerie



4 x Riesenschaukeln



Weg ums Haus mit Seilbahn

Exposé - Galerie

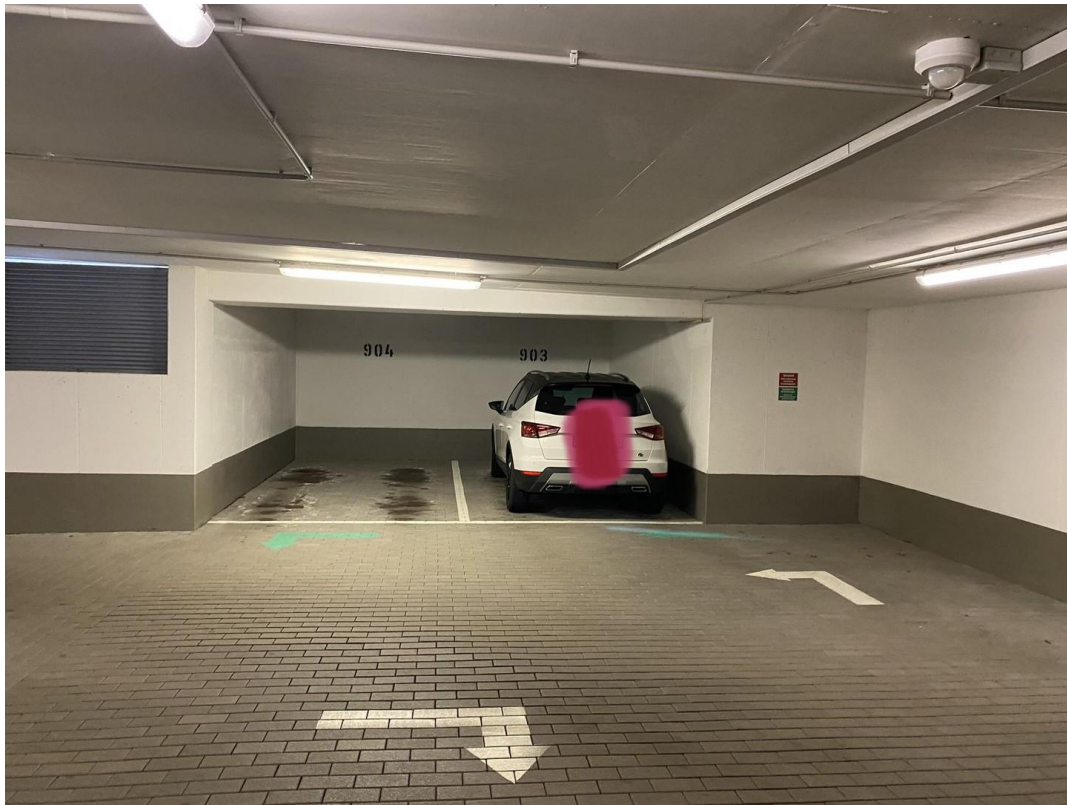


Wiese vor der Haustüre



Müllraum und Fahrradkeller

Exposé - Galerie



2 Stellplätze



Exposé - Galerie

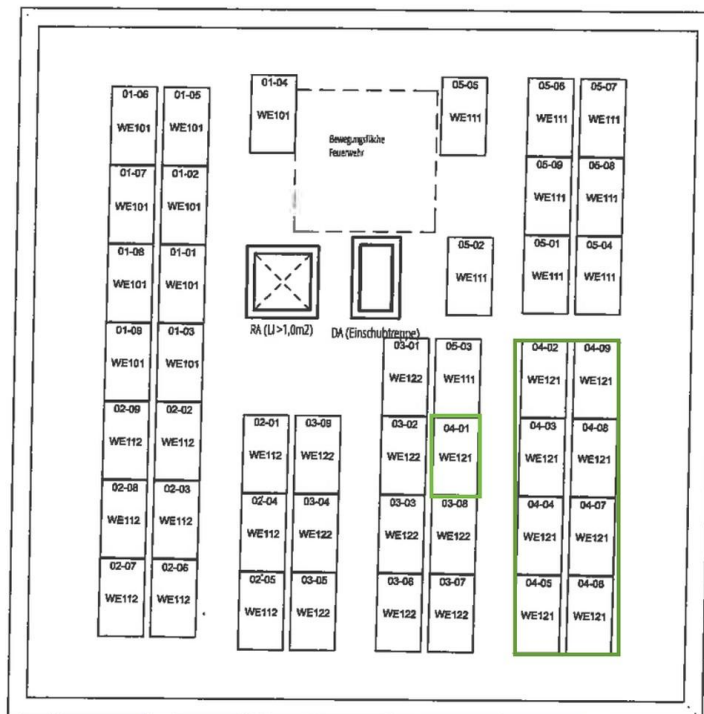


Rohbau 2017 - Ziegelbauweise

Exposé - Galerie



Rohbau 2017 - Ziegelbauweise



HAUS 1 9 Photovoltaik-Module,
die exklusiv zur Wohnung gehören

Strom sparen mit 9 PV-Modulen

Exposé - Grundrisse



	Wfl.	Nfl.
Wohnen/Kochen	30,99 m ²	30,99 m ²
Schlafen	14,55 m ²	14,55 m ²
Kind 1	12,89 m ²	12,89 m ²
Kind 2	10,21 m ²	10,21 m ²
Bad	5,02 m ²	5,02 m ²
Duschbad	4,79 m ²	4,79 m ²
Flur	9,32 m ²	9,32 m ²
Abstell 1	1,50 m ²	1,50 m ²
Abstell 2	0,73 m ²	0,73 m ²
Balkon	2,52 m ²	10,07 m ²
Gesamt	92,52 m²	100,07 m²