

Exposé

Erdgeschosswohnung in Vaterstetten

Moderne 4 Zimmer Wohnung plus Hobbyraum in ruhiger Lage von Vaterstetten



Objekt-Nr. OM-324985

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Walser

Birnen-Anger 6
85591 Vaterstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	105,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	130,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	60.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	367 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:

- Wohnen auf 2 Ebenen (EG und UG)
- Hobbykeller mit direktem Zugang zur Tiefgarage, geeignet für Homeoffice, Fitness oder Gäste, inkl. Bad und Abstellkammer
- Durchdachter Grundriss: Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Südterrasse, Arbeits-/Schlafzimmer mit Zugang zum Nordgarten.
- Fußbodenheizung
- Hochwertiges Parkett und Fliesen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- 2 Gärten
- Aufzug in alle Etagen
- Barrierefreier Zugang zur Tiefgarage
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Ruhige, familienfreundliche Lage in verkehrsberuhigter Spielstraße mit hoher Lebensqualität
- Sehr gute Anbindung: ca. 14 km nach München, S-Bahn-Station Vaterstetten (S4) in der Nähe, schneller Zugang zur A99
- Energieeffiziente Bauweise nach EnEV 2016

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung mit eigenem Hobbyraum (Baujahr 2019) bietet auf ca. 105 m² Wohnfläche und 130 m² Nutzfläche höchsten Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einem durchdachten Raumkonzept über zwei Ebenen ist sie ideal für Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage in Vaterstetten, nur ca. 14 km östlich von München – perfekt für Pendler und Ruhesuchende.

Raumaufteilung:

Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur sonnigen Südterrasse, perfekt zum Entspannen oder Gäste empfangen. Drei Schlaf-/Arbeitszimmer bieten Zugang zu einem zweiten Garten im Norden – ideal zur individuellen Raumgestaltung.

Mobilität:

Zwei barrierefreie Tiefgaragenstellplätze und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum machen die Wohnung ideal für Autofahrer und Radfahrer.

Ihr neues Zuhause:

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, flexibler Raumgestaltung und perfekter Lage in ruhiger Umgebung macht diese Immobilie zu einer Investition in Lebensqualität und Freiheit.

Die auf den Bildern gezeigten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Kaufpreises, können aber bei Interesse separat erworben werden.

Ausstattung

Ausstattung und Highlights:

Hochwertige Materialien, massive Parkettböden, elegante Feinsteinfliesen und Fußbodenheizung sorgen für eine warme und luxuriöse Atmosphäre. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein, während elektronische Rollläden Licht und Privatsphäre flexibel regulieren.

Mehr Raum durch Hobbykeller:

Der zugehörige Hobbykeller ist sowohl über eine Innentreppe als auch über eine separate Eingangstür erreichbar. Er bietet vielfältige Möglichkeiten, ob Homeoffice, Fitnessraum oder Gästezimmer – dieser Bereich passt sich Ihren Bedürfnissen an. Ein angrenzendes Bad und eine Abstellkammer erhöhen den Komfort.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Spielstraße – ideal für Familien. Vaterstetten bietet eine perfekte Mischung aus hoher Lebensqualität und erstklassiger Anbindung: München ist nur 14 km entfernt und über die S-Bahn (ca. 20 Min.) oder die A99 schnell erreichbar. Vor Ort finden Sie Geschäfte, Ärzte, Apotheken und Fachgeschäfte, alle fußläufig erreichbar.

Vaterstetten ist ein optimaler Ausgangspunkt für Pendler und Stadtliebhaber: Die Münchner Innenstadt liegt nur etwa 14 km entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Die S-Bahn-Station Vaterstetten (S4) ist schnell zu erreichen und bringt Sie in ca. 20 Minuten direkt ins Münchner Zentrum. Zudem ist der Autobahnanschluss an die A99 nur wenige Minuten entfernt, wodurch auch andere Städte und Regionen Oberbayerns unkompliziert zu erreichen sind.

Die Lage im Birnen-Anger verbindet ruhiges Wohnen mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Für sportlich Aktive und Naturliebhaber gibt es ein breites Angebot: Der beliebte Kletterpark Vaterstetten, zahlreiche Wander- und Radwege sowie der nahegelegene Ebersberger Forst bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Auch das Schwimmbad und zahlreiche Spielplätze und Grünanlagen in der Umgebung laden zu Erholung und Spaß mit der Familie ein.

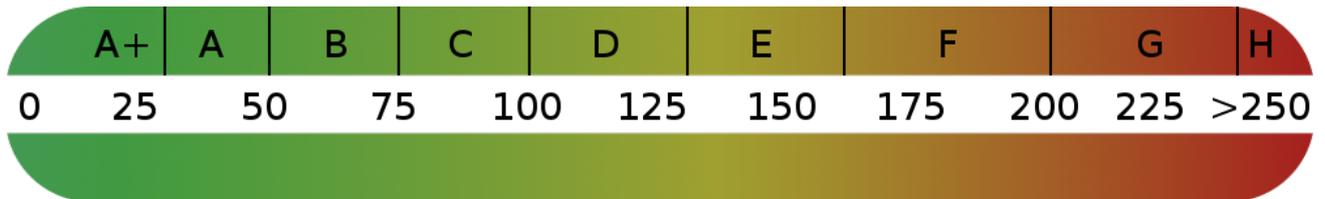
Vaterstetten ist besonders familienfreundlich: Kindergärten, Schulen und Spielplätze sind gut erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die Wohnanlage selbst liegt in einer ruhigen Spielstraße, wodurch Anwohner eine entspannte und sichere Wohnatmosphäre genießen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Außenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Bad UG

dahoaam

Wohnen und Leben in Vaterstetten

grundriss



4- ZIMMER
HAUS C | WHG 07 | EG/UG
Wohnfläche ca. 104,56 m²
Nutzbare Fläche ca. 130,79 m²

Grundriss

Exposé - Grundrisse

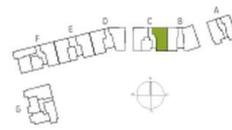


B = Barrierefreie Wohnung gem. BayBo
 Art. 48 Abs. 1
 WM = Waschmaschinenanschluss
 HKV = Heizkreisverteilung
 EV = Elektroverteilung
 BgDu = Bodengleiche Dusche
 HK = Handtuch-Heizkörper
 RR = Regenfallrohr
 AD = Abgehängte Decke

Sanitäre Einrichtungsgegenstände
 und Möblierung sind beispielhaft.
 Die dargestellte Möblierung gehört
 nicht zum Leistungsumfang.

Maßstab ca. 1:150

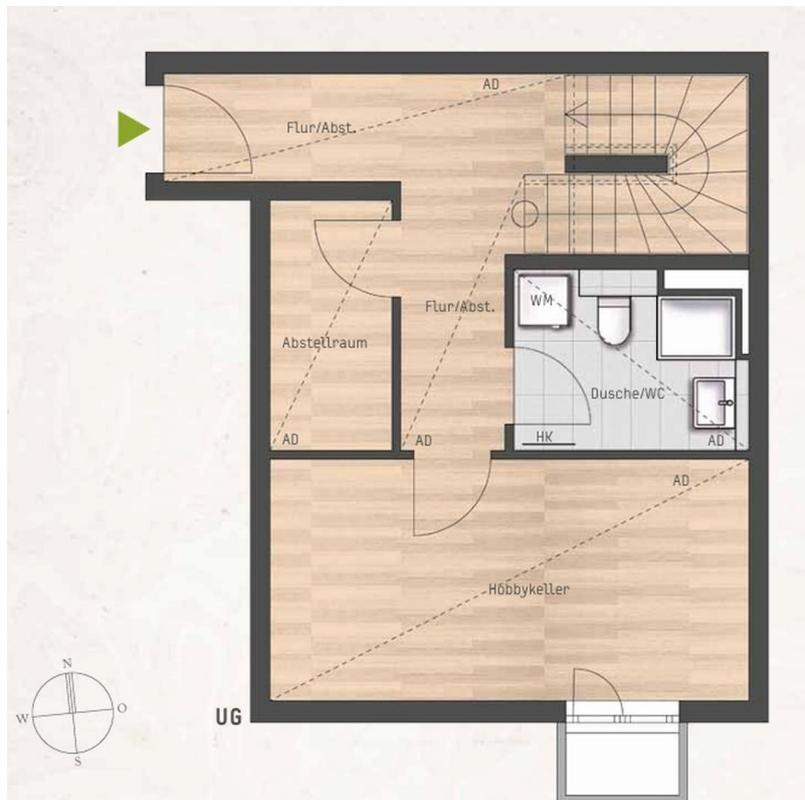
	Wohnfläche	Nutzbare Fläche
EG Wohnen/Essen	21,83 m ²	21,83 m ²
Küche	8,32 m ²	8,32 m ²
Schlafen	14,44 m ²	14,44 m ²
Kind 1	11,33 m ²	11,33 m ²
Kind 2	10,06 m ²	10,06 m ²
Bad	6,63 m ²	6,63 m ²
Flur/Abst.	9,22 m ²	9,22 m ²
Terrasse	6,76 m ²	13,52 m ²
UG Hobbykeller		15,42 m ²
Dusche/WC	5,22 m ²	5,22 m ²
Flur/Abst.	10,75 m ²	10,75 m ²
Abstellraum		4,05 m ²
Wohnfläche	104,56 m²	
Nutzbare Fläche		130,79 m²



dahoam

4-ZIMMER
 HAUS C | WHG 07 | EG/UG
 Wohnfläche ca. 104,56 m²
 Nutzbare Fläche ca. 130,79 m²

Grundriss EG



Grundriss UG