

Viel Licht, viel Natur und viel Erlebnis: Charmante Wohnung mit großer Terrasse in Vaterstetten

85591 Vaterstetten, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-006104



Wohnfläche ca.: **61,44 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **389.000 EUR**



Viel Licht, viel Natur und viel Erlebnis: Charmante Wohnung mit großer Terrasse in Vaterstetten

Objekt ID	MM-006104
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	85591 Vaterstetten Bayern
Etage	2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	61,44 m ²
Nutzfläche ca.	94,26 m ²
Vermietbare Fläche ca.	61,44 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer



Hausgeld	407 EUR
Kaufpreis	389.000 EUR



Objektbeschreibung

Die etwa 61,44 m² große Dachgeschosswohnung im 2. OG besticht durch großzügige 28 m² Dachterrasse mit Südwestausrichtung – ein Traum für jeden, der gerne sein Leben in der warmen Jahreszeit auch draußen genießen möchte und sein Wohnzimmer nach draußen verlagern möchte. Die große Terrasse und recht hohe Räume machen diese Wohnung zu einem besonderen Kleinod. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil für Ihre Schätze sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Energieeffizienzklasse B

Eine effiziente Beheizung durch fortschrittliche Fernwärme und die dank zahlreicher Fensterflächen lichtdurchfluteten Räume runden das Bild vom perfekten Zuhause ab.

Genießen Sie die Morgensonne vor Ihrem separaten Eingang – beispielsweise, wenn Sie unterwegs sind zum eigenen Tiefgaragenstellplatz oder einem Ausflug auf dem Rad.

Das Innere der Wohnung überzeugt mit einer modernen Ausstattung und positivem Ambiente, sie ist auch einfach toll geschnitten. Im Eingangsbereich finden Sie praktische Fliesen, im Wohnbereich edles Holzparkett. Hier ist an alles gedacht: Die zum Wohnraum hin offene Küche verfügt über hochwertige Einbaumöbel, die Waschmaschine und Ofen auf bequemer Höhe integrieren. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Einbauschrank zwischen Bad und Wohnzimmer. Im Wohnraum gibt es genug Platz für einen gemütlichen Essbereich. Im Badezimmer müssen Sie nicht zwischen Dusche und Badewanne wählen, denn beide laden im weiß gefliesten Raum zu Entspannung und Erfrischung ein.

Die gepflegte Wohnanlage zeichnet sich durch viel Glas und ein gläsernes Treppenhaus aus, was der Immobilie einen modernen und einladenden Charakter verleiht. Die Wohnung wird bis zum 01. Juli frei, sodass Sie sich auf Ihr neues Zuhause freuen können – zur Eigennutzung oder als Wertanlage.

Für alle, die einen aktiven Lebensstil lieben, aber auch Ruhe und Natur zum Abschalten lieben, die sich nicht zwischen urbaner Kultur und Landleben entscheiden möchten, bietet diese Dachgeschosswohnung in Vaterstetten das Beste aus beiden (oder sogar mehr) Welten.

Diese Immobilie ist sowohl für Kapitalanleger, als auch Eigennutzer interessant und bietet reichlich Raum zur Entfaltung.

Warten Sie nicht länger, um Ihr neues Zuhause zu entdecken! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen persönlichen Termin zu vereinbaren. Erleben Sie selbst, was diese charmante Wohnung in Vaterstetten so besonders macht. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen! Zusätzlich bieten wir exklusiv eine virtuelle Besichtigung an, sodann können Sie sich entspannt von zu Hause aus einen ersten Eindruck verschaffen.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 61,44 m² Dachgeschoss inklusive Terrasse
- Außenbereich: Dachterrasse ca. 28 qm
- Innenraum: Neuwertige Einbauküche



- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Überdurchschnittliche Deckenhöhe
- Parkmöglichkeit: Tiefgaragenstellplatz
- Ausreichend Besucherparkplätze vor dem Haus
- aktuelle Mieteinnahmen 890 EUR (NK-VZ 210 EUR), Stellplatzmiete 50 EUR
- Nach Absprache kann Wohnung leerstehend übergeben werden
- Energie: Energieeffizienzklasse B; 70 kWh, Fernwärme
- Die Wohnung wird bis zum 1. Juli frei und kann an dann selbst bezogen werden

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.03.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Willkommen in Vaterstetten! Hier erwartet Sie eine charmante Mischung aus naturverbundenem Wohnen, ländlichem Charme, ausgezeichneter Infrastruktur und einer exzellenten Anbindung an die pulsierende Metropole München. Das Städtchen grenzt an das Naherholungsgebiet Ebersberger Forst, das Sie zu Wanderungen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten einlädt.

Ihre neue Adresse punktet mit ihrer Nähe zu Freizeitmöglichkeiten wie dem Bürgerpark, Hallenbad und Sportstadion mit Leichtathletik, Basketball- und Beachvolleyballfeldern sowie Fußballplatz – alles in nur ca. 350 bis 450 m Entfernung. Für Tierfreunde gibt es zu einigen Reiterhöfen auch Voltigierverein und eine Hundetagesstätte im Umfeld. Der Kletterwald Vaterstetten, ein Westerncamp und viele Felder ringsum laden zu vielerlei Aktivitäten in der Natur ein. Da ist für jeden Geschmack ein tolles Angebot dabei!

Mit schnellem Zugang zur B304 und A99, 15 Minuten zu Fuß zur S-Bahn Station (S4/6) mit Park and Ride, nur 11 km zur Messe München und 20 km zum Marienplatz in München liegt Ihre Wohnung wirklich verkehrsgünstig. Den Rest der Welt erreichen Sie ab Flughafen-Drehkreuz München auch bestens.

Die hohe Lebensqualität und eine gute Infrastruktur ziehen unter anderem junge Familien an. Mit zahlreichen Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche ist Vaterstetten eine sehr familienfreundliche Gemeinde. Zahlreiche kultureller und sportliche Aktivitäten fördern durch Konzerte, Aufführungen, Ausstellungen und diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen ein aktives Gemeinschaftsleben. Feste und Veranstaltungen sind für Einwohner wie Besucher gleichermaßen attraktiv.







Viel Licht, viel Natur und viel Erlebnis: Cha



Eingangsbereich



Einbauküche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse im Sommer



Terrasse im Sommer





Blick von der Terrasse



Kaffee trinken am Morgen



Grundriss

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

