

# Exposé

## Wohnung in Vaterstetten

**Genuss bis zum Sonnenuntergang – stilvolles Wohnen in ruhiger Umgebung**



Objekt-Nr. OM-347706

### Wohnung

Verkauf: **596.000 €**

85591 Vaterstetten  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                   |                   |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 2010                 | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 2                    | Zustand           | Neuwertig         |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer      | 2                 |
| Wohnfläche            | 71,40 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1                 |
| Nutzfläche            | 9,00 m <sup>2</sup>  | Etage             | 1. OG             |
| Energieträger         | Holzpellets          | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 34.000 €             | Stellplätze       | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 387 €                | Heizung           | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und bietet Ihnen ein komfortables Wohnambiente.

Genießen Sie die morgendliche Sonne, die Sie sanft aus dem Schlaf weckt. Danach entspannen Sie auf Ihrem sonnigen Balkon mit Süd-West-Ausrichtung. Der unverbaubare Blick und der großzügige Abstand zu den Nachbargebäuden ermöglichen es Ihnen, auch spätabends noch Sonne zu genießen.

Beide Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während die restlichen Räume stilvoll gefliest sind. Die moderne Fußbodenheizung wird nachhaltig und kostengünstig über eine Pelletheizung betrieben. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmeenergieerückgewinnung sorgt auch nachts für frische Luft und ein gesundes Raumklima.

Darüber hinaus bietet die Wohnung neben einem großen Kellerabteil auch einen praktischen Waschkeller mit Anschluss für Ihre eigene Waschmaschine sowie eine Abstellkammer. Die Markise auf dem Balkon spendet angenehmen Schatten an heißen Sommertagen und ist ebenso wie die hochwertige Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten.

Zur Wohnung gehören ein Außenstellplatz sowie ein geräumiger XXL-Tiefgaragenstellplatz, der Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlich für ein Motorrad bietet.

Sichern Sie sich Ihren Platz an der Sonne und kontaktieren Sie mich für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Lage, mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und mit besten Einkaufsmöglichkeiten: Zwei Supermärkte befinden sich in nur 2 Gehminuten Entfernung, was den täglichen Einkauf besonders bequem macht. Die Busse der Linien 451 und 452 halten fast direkt vor dem Haus.

Schulen und Kindergärten, sowie ein großer Spielplatz sind ebenfalls in der Nähe, was die Wohnung sehr attraktiv für Familien macht. Die Wohnanlage ist sehr gepflegt und bietet eine angenehme und sichere Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 82,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Ein sonniges Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Weiter Blick vom Balkon



Da könnten Sie liegen...

# Exposé - Galerie



... und die Sonne genießen!



Nochmal zurück ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Die Küche ist schon dabei!



Der Flur. Rechts die Abstellk.

# Exposé - Galerie



Das deckenhoch geflieste Bad



Das geräumige Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Das zweite Zimmer



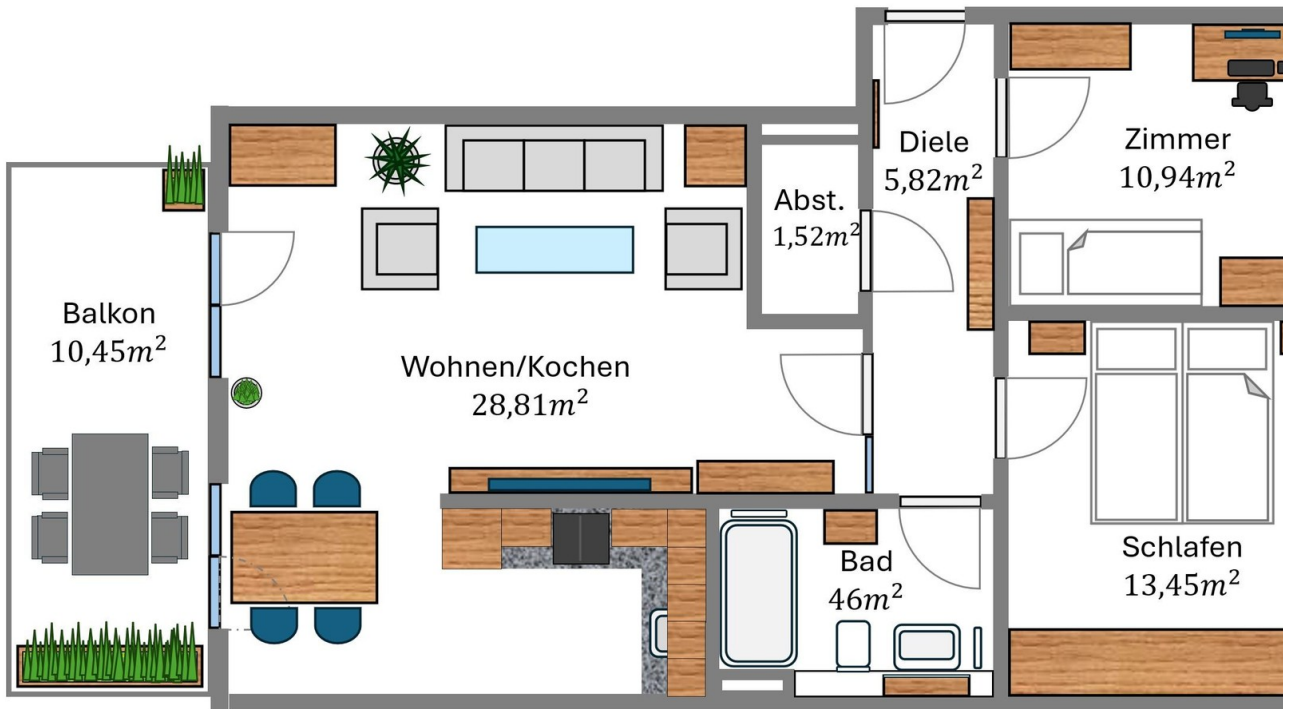
... mit tollen Außenanlagen

# Exposé - Galerie



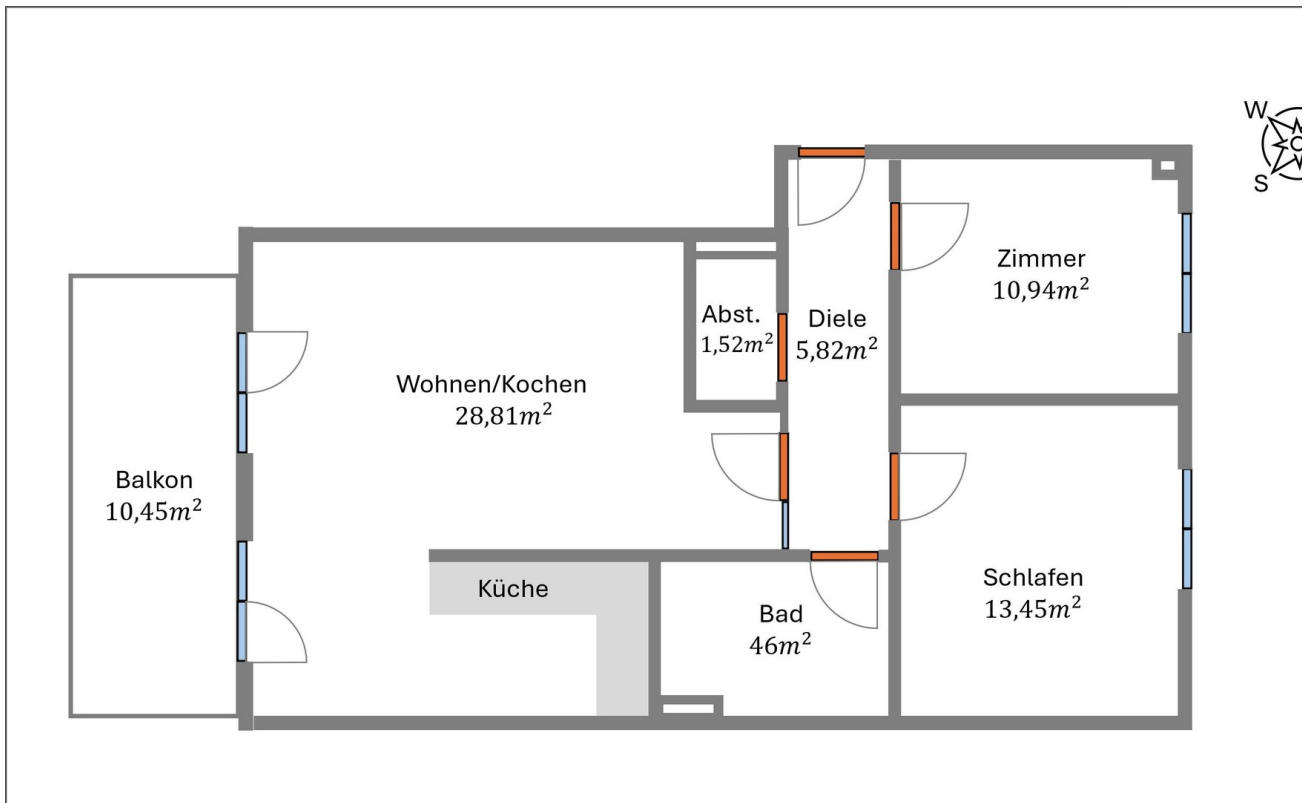
... in einer gepflegten Anlage

# Exposé - Grundrisse



nicht maßs

Optimal geschnitten!



Wie möblieren Sie?