

# Exposé

## Einfamilienhaus in Vaterstetten

### Wohnen oder neu gestalten – Großes Gartengrundstück mit Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-397441

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.580.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Hager  
Mobil: 0171 3624926

85591 Vaterstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.017,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	191,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	273,00 m²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses ursprünglich als Villa geplante Haus präsentiert sich heute als großzügiges und vielseitiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie.

Das Objekt ist bezugsfertig und kann mit überschaubaren Anpassungen individuell an moderne Wohnansprüche angepasst werden.

Das große Grundstück bietet neben dem attraktiven Garten auch langfristig interessante Nutzungsmöglichkeiten. Zum. Bsp als Neubau eines Doppelhauses. Ideal für Familien, Kapitalanleger oder Bauherren mit Weitblick.

Highlights:

- Großzügiges Wohnzimmer für gemütliche Stunden
- Flexibler Raum als Büro oder Esszimmer
- Moderne Küche mit viel Platz zum Kochen
- Zwei Schlafzimmer und zwei moderne Bäder im Obergeschoss
- Hoher, ausgebauter Keller als zusätzlicher Wohnbereich
- Möglichkeit für separate Einliegerwohnung im Obergeschoss, perfekt für Familie, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen
- Großer, ruhiger Garten mit viel Platz für Spiel, Erholung und Grillabende
- Ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage in Vaterstetten

## Ausstattung

Das Haus ist gepflegt und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen. Die Räume sind hell, gut geschnitten und größtenteils modernisiert. Die Küche ist neuwertig und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen. Im Obergeschoss befinden sich zwei moderne Bäder. Der Keller wurde teilweise zu einem wohnlich nutzbaren Bereich ausgebaut und erweitert das Raumangebot.

Die Beheizung ist Öl. Fernwärme und Glasfaser liegen an der Straße an.

Die Bausubstanz ist in einem guten Zustand. Fenster könnten bei höherem energetischem Anspruch modernisiert werden. Das Dach befindet sich in einem guten Zustand.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Gerne auch Kontaktaufnahme über WhatsApp!

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger Ortsrandlage von Vaterstetten, Richtung Weißenfeld, einer begehrten Wohnlage im Münchner Osten.

Hier wohnen Sie umgeben von gepflegten Häusern, Gärten und mit Blick ins Grüne. Die Straße ist wenig befahren und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien.

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit einer sehr guten Anbindung: Der Ortskern von Vaterstetten mit S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Spielplätzen, Sportstätten und Reiterhof ist nur wenige Minuten entfernt.

Über die A94 und A99 erreichen Sie München in rund 25 Minuten, der Flughafen liegt ebenfalls verkehrsgünstig,

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Grundstück



# Exposé - Galerie



Terrassenansicht



Straßenansicht



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Küche EG



# Exposé - Galerie



Küche EG



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2



# Exposé - Galerie



Küche OG



Wohnzimmer



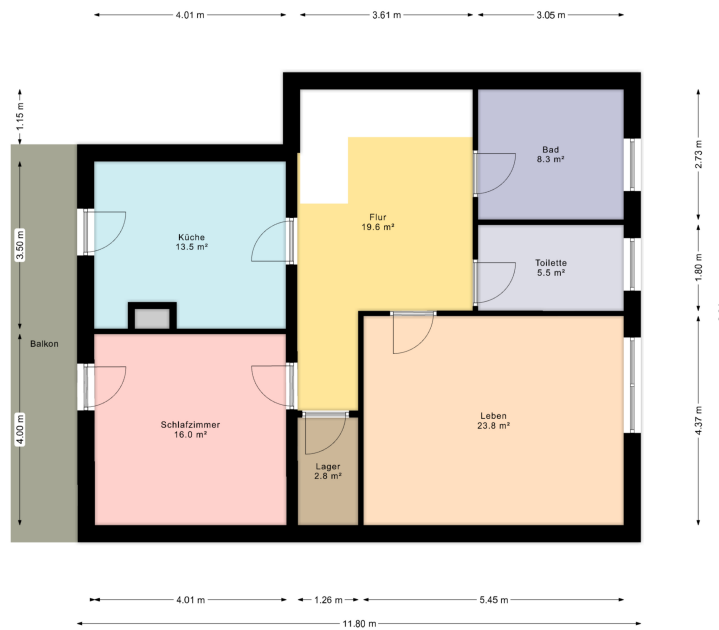
# Exposé - Galerie



Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse

OG





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

KG

