

Exposé

Wohnung in Vaterstetten

**Traumhafte 4-Zi.-Familienwohnung (Bj. 2021) mit
großem Sonnenbalkon, TG & Wallbox in Vaterstetten**



Objekt-Nr. OM-429450

Wohnung

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:
Mirjam Hackl

Mirabellen-Hof
85591 Vaterstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	96,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	104,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige und barrierefrei erreichbare 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, viel Licht und einer ruhigen, familienfreundlichen Lage.

Der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche und Steinarbeitsplatte bildet das Herz der Wohnung und öffnet sich zum großen Balkon mit Markise (oben & vorne).

Die Wohnung befindet sich in einem 2021 erbauten, gepflegten Mehrfamilienhaus. Zu diesem Hauseingang gehören nur sechs Parteien, die alle ausschließlich Eigentümer sind – eine ruhige und angenehme Hausgemeinschaft inklusive.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- Barrierefreier Zugang
- Großzügige offene Wohn-Küche mit hochwertiger Steinarbeitsplatte
- Sonniger großer Balkon mit Markise (oben und frontal)
- Edles Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Gefliester Eingangsbereich
- Baujahr 2021 – moderner Energiestandard

Raumaufteilung

- Helles, großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- Elternschlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer, eines ideal auch als Homeoffice
- Moderne Badezimmer
- Praktischer Eingangsbereich mit Platz für Garderobe

Komfort & Nebenräume

- 2 Tiefgaragenstellplätze, jeweils mit Wallbox-Option
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum, Kinderwagenraum und Müllraum

Kaufpreis

- Wohnung: 765.000 €
- Tiefgaragenstellplätze: je 25.000 €

Eine moderne, bezugsfertige Familienwohnung mit hochwertiger Ausstattung, viel Platz und hervorragender Lage – perfekt für alle, die ohne Kompromisse einziehen möchten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt in einer besonders familienfreundlichen Gegend von Vaterstetten mit vielen Spielplätzen, Grünflächen und jungen Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen sowie die S-Bahn sind schnell erreichbar – ideal für den Alltag mit Kindern und kurze Wege nach München.

Vaterstetten zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Osten und verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt. Die Gemeinde überzeugt durch ihre gewachsene Infrastruktur, viel Natur und eine besonders familienfreundliche Atmosphäre.

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Rad- und Spazierwege sowie Vereine sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Lage zu einem Ort, an dem sich sowohl Familien als auch Berufstätige langfristig wohlfühlen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich mit offener Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



Badezimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Badezimmer mit Dusche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gefliester Flur mit Garderobe

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



TG-Stellplätze mit Wallbox

Exposé - Galerie



Hauseingang



Balkon im Winter

Exposé - Galerie



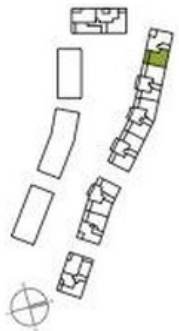
Balkon im Winter



Balkon im Sommer

Exposé - Grundrisse

Wohnen/Essen/Küche	30,32 m²
Schlafen	16,64 m²
Kind 1	10,15 m²
Kind 2	10,08 m²
Bad	7,35 m²
Dusche/WC	4,22 m²
Diele	2,75 m²
Flur	5,71 m²
Abstellfläche	0,87 m²
Loggia 1/2	7,78 m²
Wohnfläche	95,87 m²
Nutzbare Fläche	103,65 m²



B = barrierefreie Wohnung gem. BgBO
 Art. 48 Abs. 1
 WM = Waschmaschinenanschluss
 HKV = Heizkreisverteilung
 EV = Elektroverteilung
 BgDu = Bodenbelag Dusche
 RI = Heizkörper
 RR = Regenrinne
 AD = Regenrinne Decke
 Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Möblierung und Verteilung sind dargestellt. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Lieferumfang.
 Maßstab ca. 1:50

