

Exposé

Doppelhaushälfte in Vaterstetten

**Gepflegtes Haus mit 3 Wohnungen in guter Lage -
zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. OM-439976

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.287.000 €**

85591 Vaterstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	408,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	235,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	109,35 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte leer stehende 3 Familienhaus präsentiert sich als seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationen-Familien oder weitsichtige Kapitalanleger mit sehr guter Rendite. Das Gebäude besticht durch seine solide Bauweise und einen Zustand, der die liebevolle Instandhaltung der letzten Jahre widerspiegelt.

Das Herzstück der Immobilie ist das separate, großzügige Treppenhaus. Dieses ermöglicht den diskreten Zugang zu allen drei Wohneinheiten und garantiert maximale Privatsphäre für die Bewohner – ideal, um Wohnen und Arbeiten zu trennen oder verschiedene Mietparteien unter einem Dach zu vereinen.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind bereits frei. Die Dachgeschosswohnung wird zum 1. Juli bezugsfrei und bietet somit eine ausgezeichnete Gelegenheit. Entdecken Sie das Potenzial dieser Liegenschaft und gestalten Sie deren Zukunft aktiv mit - egal ob als Eigennutzer oder als Kapitalanleger.

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1972 bietet auf vier Ebenen ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal auch für große Familien. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Insgesamt stehen 9 Zimmer zur Verfügung, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

In den drei Wohnungen werden Sie mit einer offenen und freundlichen Diele im Eingangsbereich empfangen. Von hier gelangen Sie in alle Räume. Neben einer mit Einbauküche ausgestatteten Küche stehen im Erdgeschoss und Obergeschoss ein Bad mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC (außer im DG) zur Verfügung. Das helle Wohnzimmer mit großflächigem Fenster bildet den Mittelpunkt und bietet Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie zum Garten. Außerdem gibt es noch ein großes, helles Schlafzimmer und ein gut proportioniertes Kinderzimmer. Vom Treppenhaus gelangen Sie direkt zur Einzelgarage – ein praktischer Pluspunkt im Alltag.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Räume für Lagerung und Technik. Der große Trockenraum verfügt über einen eigenen Ausgang zum Garten. Weitere Kellerräume 54 qm können als Hobbyraum oder für Home-Office genutzt werden. Dieser sowie die angrenzende Singleküche verfügen über einen großzügigen, begrünten Lichtgraben. Ebenfalls sehr praktisch: ein vollausgestattetes Bad. Neben dem Heiz- und Technikraum und dem Waschaum komplettieren 4 Kellerabteile das Raumangebot.

Ausstattung

Ausstattung: Gehobener Komfort & Technische Raffinesse

Die Ausstattung dieses Dreifamilienhauses überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitloser Eleganz, hoher Funktionalität und moderner Technik. Hier wurde konsequent auf Qualität und Langlebigkeit gesetzt.

Wohnkomfort & Bodenbeläge:

Edle Materialien: In allen Wohnräumen wurde hochwertiges Echtholz-Parkett verlegt, das für eine warme und behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Pflegeleichte Eleganz: Die Flure, Küchen sowie die Badezimmer sind mit geschmackvollen, robusten Fliesen ausgestattet.

Im Treppenhaus wurde ein heller, zeitloser Naturstein verwendet. Das kunstvoll geschmiedetes Geländer komplettiert den edlen Gesamteindruck.

Fenster & Lichtmanagement

Effiziente Wärmedämmung: Das Haus verfügt über wärmegeämmte Fenster mit moderner Isolierverglasung (2-fach und 3-fach), die für exzellenten Schallschutz und niedrige Energiekosten sorgt.

Optimierte Dachflächenfenster: Die Fenster im Dachgeschoss bieten maximalen Komfort durch einen außenliegenden Sonnenschutz gegen Sommerhitze und eine vollständige Verdunkelung im Innenraum.

Küche & Bad

Drei Einbauküchen: Jede der drei Wohneinheiten ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet – ideal für die sofortige Vermietung oder Eigennutzung.

Profi-Abluft: Ein besonderes Plus für Kochliebhaber – alle Dunstabzugshauben führen die Luft direkt nach draußen (Abluftsystem), was für ein deutlich besseres Raumklima sorgt als herkömmliche Umluftgeräte.

Wellness-Vorbereitung: Die Badezimmer verfügen bereits über Anschlüsse für Bidets, was den gehobenen Anspruch der sanitären Anlagen unterstreicht.

Zusatz-Komfort: Im Untergeschoss befindet sich zudem eine praktische Singleküche, und ein Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken.

Technik & Energetik

Moderne Heiztechnik: Das Gebäude wird über eine neue Gastherme (2024) effizient beheizt.

Smarte Abrechnung: Für eine stressfreie und präzise Nebenkostenabrechnung sind alle Wohnungen mit modernen Zählern zur Funkabfrage für Heizung, Kalt- und Warmwasser ausgestattet. Das Betreten der Wohnungen zur Ablesung ist somit nicht mehr erforderlich.

Garage, Keller & Außenanlagen

Die "XL-Garage": Ein absolutes Highlight ist die große, beheizbare Garage. Sie ist zudem voll unterkellert, was enormen zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bietet.

Freisitz: Direkt hinter der Garage befindet sich ein geschützter Freisitz, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Fahrradstellplätze: Für die Bewohner stehen fest installierte Fahrradständer zur Verfügung, die bequem Platz für zwei Fahrräder pro Wohneinheit bieten.

Energetische Kennwerte (gemäß Energieausweis) Das Gebäude weist für sein Baujahr eine überdurchschnittlich gute Energieeffizienz auf, was die niedrigen Nebenkosten unterstreicht:

Art des Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 69 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: B

Wesentlicher Energieträger: Erdgas H

Baujahr Wärmeerzeuger: 2024

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Vaterstetten – Erstklassige Lebensqualität im „Gartenstadt“-Idyll

Die Immobilie befindet sich in einer guten Wohnlage von Vaterstetten. Diese Adresse steht für gehobenes Wohnen in einer gewachsenen, äußerst gepflegten Nachbarschaft, die durch Einfamilienhäuser und kleine Wohneinheiten geprägt ist.

Wohnen mit höchstem Freizeitwert

Die Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder Radtouren im nahegelegenen Ebersberger Forst oder dem Reitsberger Hof ein. Trotz dieser idyllischen Beschaulichkeit ist

man infrastrukturell perfekt angebunden: Die S-Bahn-Station (S4/S6) ist in wenigen Minuten erreichbar und bringt Sie in ca. 20 Minuten direkt zum Münchner Marienplatz.

Bildung wird hier großgeschrieben

Für Familien bietet Vaterstetten ein Bildungsangebot, das keine Wünsche offen lässt. Alle Schulformen sind direkt am Ort oder im unmittelbar angrenzenden Baldham vertreten:

Grundschulen: Mehrere renommierte Grundschulen im Gemeindegebiet (z.B. an der Wendelsteinstraße oder Brunnenstraße).

Mittelschule: Die Mittelschule Vaterstetten bietet moderne Lernkonzepte.

Realschule: Die staatliche Realschule Vaterstetten genießt einen exzellenten Ruf.

Gymnasium: Das Humboldt-Gymnasium Vaterstetten ist weit über die Gemeindegrenzen hinaus für sein breites Bildungsangebot bekannt.

Sonderschulen & VHS: Auch Förderzentren sowie eine der größten Volkshochschulen Bayerns befinden sich direkt vor Ort.

Medizinische Versorgung auf Top-Niveau

Die gesundheitliche Infrastruktur ist hervorragend. Rund um das Ortszentrum und im nahegelegenen Baldham finden Sie:

Fachärzte aller Fachrichtungen: Von Allgemeinmedizinern über Kinderärzte bis hin zu spezialisierten Kardiologen und Orthopäden ist eine lückenlose Versorgung gewährleistet.

Apotheken: Mehrere Apotheken sind fußläufig oder mit dem Rad schnell erreicht.

Kliniknähe: Die Kreisklinik Ebersberg sowie die Münchner Kliniken (z.B. Bogenhausen oder Neuperlach) sind über die Autobahn oder Landstraße in kurzer Zeit erreichbar.

Zusammenfassend bietet der Standort im Luitpoldring die seltene Kombination aus absoluter Privatsphäre, familiärer Geborgenheit und einer Infrastruktur der kurzen Wege.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außenansicht Süden

Exposé - Galerie



Außenansicht Norden



Freisitz für gemütliche Stunde

Exposé - Galerie



Einfahrt mit Fahrradständern



Kaffeeküche im Untergeschoss

Exposé - Galerie



Gym oder Home-Office



Helles Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie

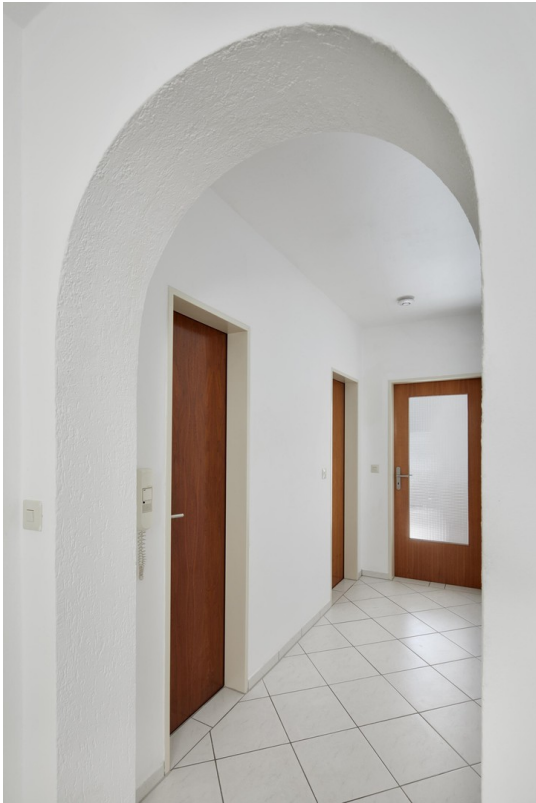


Schlafzimmer mit Parkett



Kinderzimmer m. großem Fenster

Exposé - Galerie



Diele mit Rundbogendurchgang



Treppe mit Natursteinbelag



vollausgestattete Einbauküche

Exposé - Galerie



helles Bad mit Einbausports



geflieste Diele

Exposé - Galerie

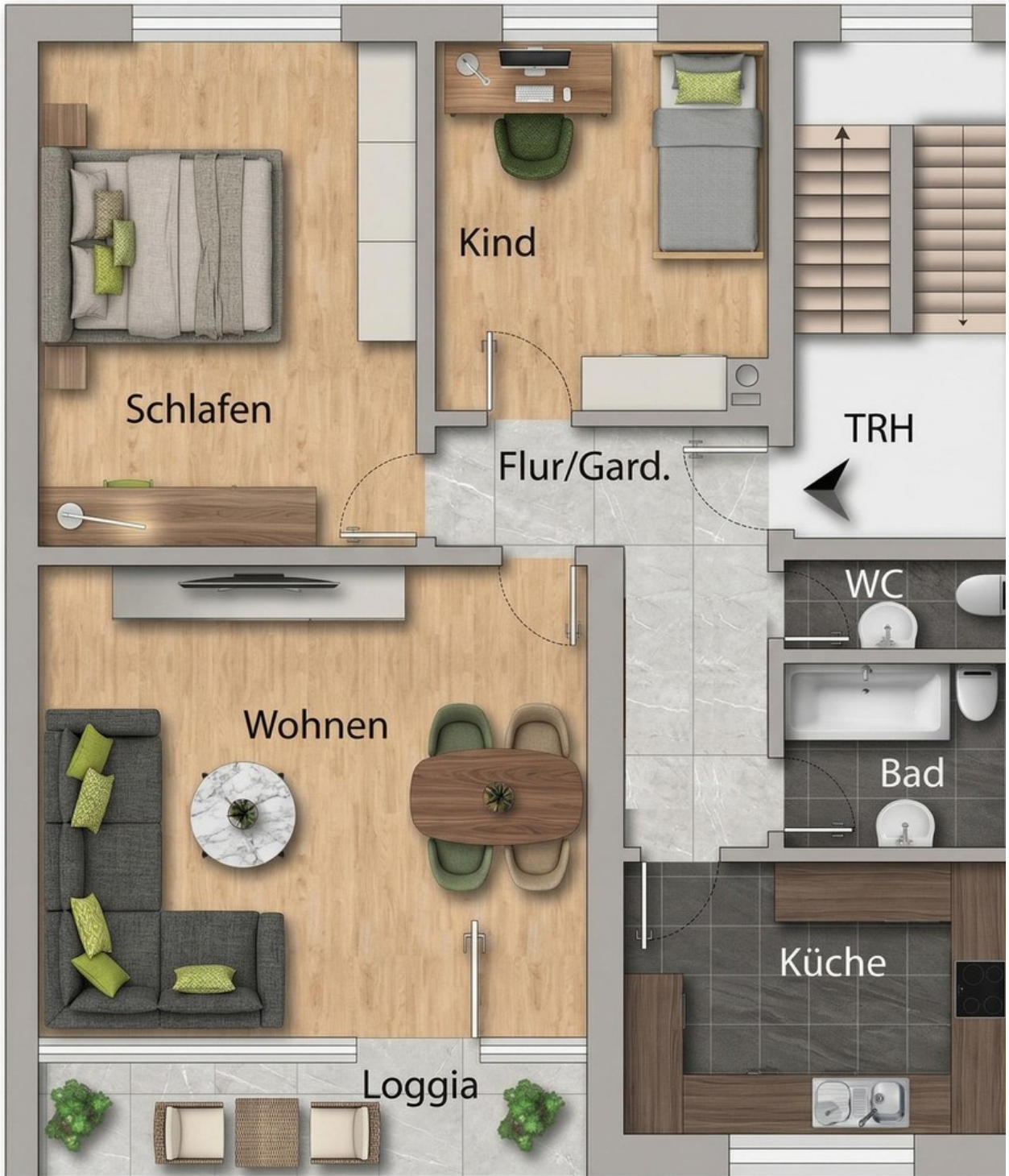


Separates Gäste-WC mit Fenster



Duschbad im Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

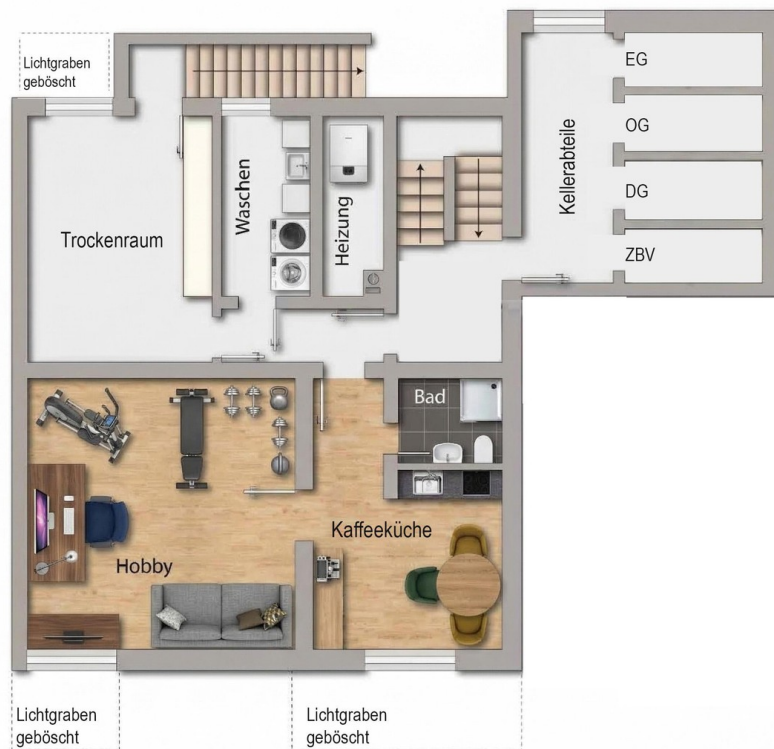


Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss