

Exposé

Zweifamilienhaus in Vaterstetten

Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-447503

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.110.000 €**

Werner-Egk-Str. 20
85591 Vaterstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	424,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1952 (Fertigstellung, Energieausweis weist 1950 aus) befindet sich auf einem ca. 424 m² großen Grundstück und überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen charmanten Gartenbereich.

Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 168 m² und ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt – eine 3-Zimmer-Wohnung im Erd- und eine 4-Zimmer- Wohnung im Obergeschoss. Beide Einheiten verfügen über einen funktionalen Grundriss mit Flur, Tageslichtbad, Küche, Wohnbereich sowie Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer.

Das Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten, sonnigen Garten in Südost-Ausrichtung – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.

Das Obergeschoss ermöglicht über ein Zimmer den Zugang zum bereits ausgebauten Dachgeschoss. Es wurde nachträglich in zwei separate Räume unterteilt, die sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Schlafzimmer nutzen lassen.

Das Haus ist Teilunterkellert. Im Keller befindet sich die Versorgungs- und Heizungstechnik.

Besonderheit:

Ein Fernwärmeanschluss wurde bereits bis ins Haus gelegt und eine Übergabestation ist vorhanden. Der Anschluss ist aktuell noch nicht aktiviert. Derzeit erfolgt die Beheizung über eine zentrale Gas-Brennwerttherme von Buderus.

Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer (z. B. Mehrgenerationenwohnen) als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung

Wohnung 1 EG:

Wohnen ca. 11,50 m²

Essen ca. 10,74 m²

Schlafen ca. 12,69 m²

Kind/Arbeiten ca. 09,36 m²

Küche ca. 10,46 m²

Duschbad ca. 03,80 m²

Vorraum ca. 03,98 m²

Terrasse zu /3 ca. 05,67 m²

Gesamt ca. 68,2 m²

Wohnung 2 OG:

Wohnen/Essen ca. 28,23 m²

Küche ca. 10,93 m²

Schlafen ca. 12,69 m²

Arbeiten ca. 11,59 m²

Bad ca. 05,92 m²

Gesamt ca. 69,36 m²

Wohnung 2 DG:

Schlafen ca. 12,47 m²

Vorraum ca. 9,80 m²

Büro ca. 9,16 m²

Gesamt ca. 31,22 m²

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1952 (Energieausweis weist 1950 aus) befindet sich auf einem ca. 424 m² großen Grundstück und überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen charmanten Gartenbereich.

Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 168 m² und ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt – eine 3-Zimmer-Wohnung im Erd- und eine 4-Zimmer- Wohnung im Obergeschoss. Beide Einheiten verfügen über einen funktionalen Grundriss mit Flur, Tageslichtbad, Küche, Wohnbereich sowie Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer.

Das Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten, sonnigen Garten in Südost-Ausrichtung – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.

Das Obergeschoss ermöglicht über ein Zimmer den Zugang zum bereits ausgebauten Dachgeschoss. Es wurde nachträglich in zwei separate Räume unterteilt, die sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Schlafzimmer nutzen lassen.

Das Haus ist Teilunterkellert. Im Keller befindet sich die Versorgungs- und Heizungstechnik.

Besonderheit:

Ein Fernwärmeanschluss wurde bereits bis ins Haus gelegt und eine Übergabestation ist vorhanden. Der Anschluss ist aktuell noch nicht aktiviert. Derzeit erfolgt die Beheizung über eine zentrale Gas-Brennwerttherme von Buderus.

Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer (z. B. Mehrgenerationenwohnen) als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



WG 1 EG Wohnbereich

Exposé - Galerie



WG 1 EG Essbereich



WG 1 EG Küche

Exposé - Galerie



WG 1 EG Bad



WG 1 EG Büro

Exposé - Galerie



WG 2 DG Schlafzimmer



WG 2 DG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



WG 2 DG Zwischenzimmer



WG 1 EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WG 2 OG Bad



WG 2 OG Essbereich

Exposé - Galerie



WG 2 OG Schlaf-/Kinderzimmer



WG 2 OG Küche

Exposé - Galerie



WG 2 OG Wohnbereich

Exposé - Grundrisse

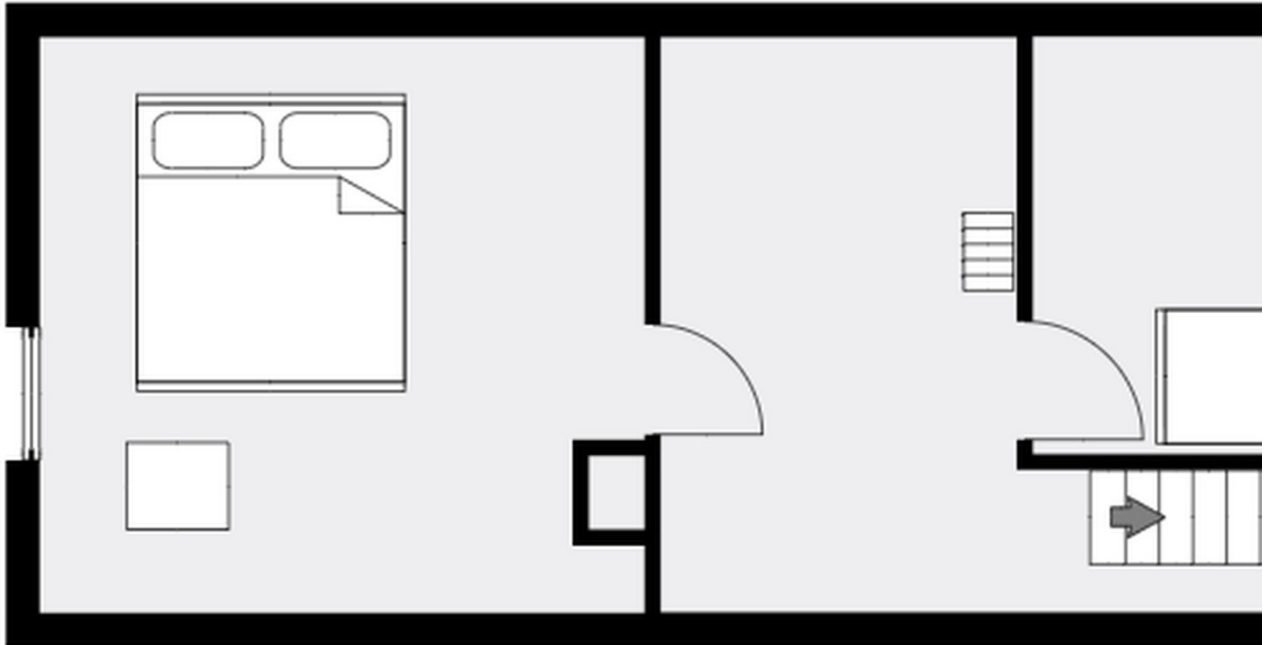


Erdgeschoss

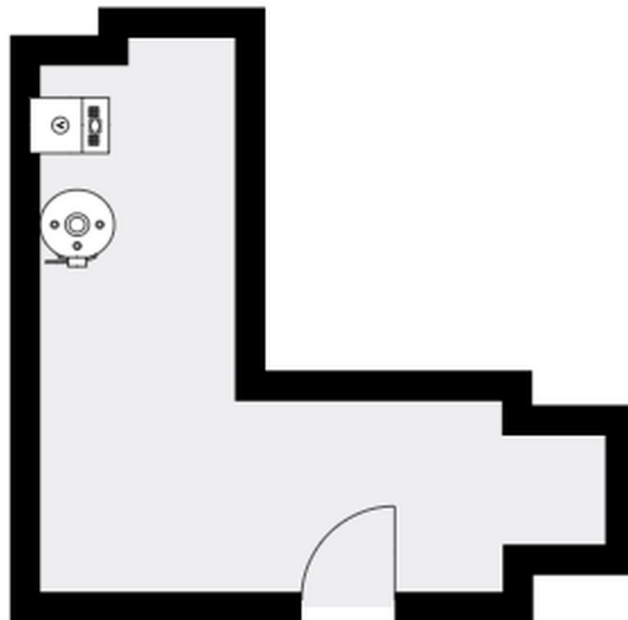


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Kellerraum