

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Vaterstetten

**Großzügig, grün & bestens angebunden – Hochwertige Doppelhaushälfte nahe München**



Objekt-Nr. **OM-450105**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.295.000 €**

85591 Vaterstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	630,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen wie im Park – mitten in Vaterstetten und doch ganz nah an München: Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte überzeugt auf ganzer Linie. Durch die versetzte Anordnung zur Nachbarhälfte entsteht ein villenähnlicher Charakter, der beim ersten Blick begeistert.

Auf ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich 7 Zimmer über vier Etagen – durchgehend mit Fußbodenheizung, individuell pro Raum regelbar. Das ca. 620 m<sup>2</sup> große Grundstück beherbergt im rückwärtigen Bereich einen wahrhaft parkähnlichen Garten: Hoch eingewachsene Kiefern, eine Eiche und eine Linde schaffen gemeinsam mit einer stilvollen Gartenbeleuchtung eine einzigartige Atmosphäre. Abende mit der Feuerschale oder gemütliches Grillen auf dem ca. 30 m<sup>2</sup> großen Freisitz aus Natursteinplatten – hier ist das möglich.

Das Haus wurde 1988 mit einem außerordentlich hohen Qualitätsanspruch errichtet und seitdem liebevoll gepflegt. Der umlaufende Dachvorstand von einem Meter, besonders dicke Außenwände und hochwertige Baumaterialien spiegeln sich nicht zuletzt in der Energieklasse B wider. Nahezu alle Fenster sind bereits dreifach verglast; manuelle Rollläden sind in allen Räumen vorhanden.

Die sehr geräumige Doppelgarage bietet Platz für 2 Fahrzeuge, ca. 5 Fahrräder und vieles mehr.

## Ausstattung

Die Böden setzen im gesamten Erdgeschoss mit hochwertigem italienischen Marmor einen eleganten Akzent – in Wohnzimmer, Küche und auf dem Treppenaufgang ins erste Obergeschoss. Die Schlafzimmer und der Flur im ersten Obergeschoss sind mit edlem Eichenparkett ausgelegt, die Treppe ins zweite Obergeschoss verfügt über massive Eichenstufen, während das zweite Obergeschoss mit hochwertigem Laminat belegt ist.

Die zeitlose Einbauküche überzeugt mit hellen Fronten und einer Silestone-Arbeitsplatte. Hochwertige Siemens-Geräte – Kühlschrank, Backofen, 80-cm-Ceranfeld, Spülmaschine und Designer-Abzugshaube – sind selbstverständlich inklusive. Ein charmanter Frühstückstisch mit Bank in Kirschholz lädt zum entspannten Morgenkaffee ein.

Das großzügige Hauptbadezimmer im ersten Obergeschoss wurde vor wenigen Jahren stilvoll renoviert: Eine 120 × 100 cm Dusche mit Glaswänden und gemauertem Sitz, ein 140-cm-Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank, Bidet und neuer Handtuchheizkörper sorgen für echten Wohnkomfort. Ein separates WC mit eigenem Eingang, im gleichen Design gehalten, ergänzt das Angebot.

Der Keller bietet fünf vollwertig nutzbare Räume: Highlight ist die finnische Sauna mit Dusche und Waschbecken. Hinzu kommen ein heller Hobbyraum mit Tageslicht und 2,40 m Deckenhöhe (ca. 14 m<sup>2</sup>), ein Werkraum, eine Ankleide sowie Heizungs- und Waschkammer und ein kühler Vorratskeller.

Nahezu alle Fenster – braune Massivholzfenster bester Qualität – sind bereits dreifach verglast. Manuelle Rollläden sind in fast allen Räumen vorhanden. Sämtliche Innenräume verfügen über massive Türen; ein repräsentativer Bogendurchgang im Wohnzimmer setzt einen besonderen architektonischen Akzent.

Alle fünf Schlafzimmer haben Zugang zu einem der drei Balkone – darunter ein großer Balkon mit herrlichem Blick in den parkähnlichen Garten. Im Freien lädt ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Freisitz mit eleganten Natursteinplatten (40 × 60 cm) zum Verweilen ein. Eine stimmungsvolle Gartenbeleuchtung und mehrere Außensteckdosen auch im hinteren Gartenbereich runden die Außenanlage ab. Der parkähnliche Baumbestand aus Kiefern, Eiche und Linde sowie der gepflegte Vorbereich mit hochwertigen Betonplatten vervollständigen das Bild.

Eine Fußbodenheizung ist in allen Räumen über alle vier Etagen verbaut und lässt sich individuell pro Raum regeln. Eine Alarmanlage der Marke Blaupunkt wird mit dem Haus übergeben. Energieklasse B (Verbrauchsausweis), Heizung Gas.

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Kein Maklerkontakt erwünscht. Makleranfragen werden nicht beantwortet!

**Lage**

Das Haus befindet sich in Vaterstetten, einer der attraktivsten Wohngemeinden im Münchner Umland. Die Gemeinde liegt im Landkreis Ebersberg, nur rund 20 Kilometer östlich der Münchner Innenstadt – und bietet damit das Beste aus zwei Welten: großstädtische Nähe und entspannte, naturnahe Lebensqualität.

## Verkehrsanbindung

- S-Bahn S4/S6: München Marienplatz in nur 23 Minuten
- Flughafen München: ca. 30 Minuten erreichbar
- Autobahnanschlüsse A94 und A99 in unmittelbarer Nähe
- Bushaltestelle ist an der Ecke, S-Bahnstation bequem zu Fuß in 8 min erreichbar

## Nahversorgung &amp; Bildung

- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Restaurants fußläufig erreichbar
- Mehrere Kindergärten und Grundschulen in direkter Umgebung
- Humboldt-Gymnasium Vaterstetten – eine der bekanntesten Schulen der Region
- Zahlreiche Sporteinrichtungen und Vereinsangebote in der Gemeinde

## Natur &amp; Freizeit

Die Nähe zum Ebersberger Forst – einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Bayerns – bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung in der Natur. Die Region zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im gesamten Münchner Umland und verbindet hohe Lebensqualität mit einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



mittlerer Bereich des Gartens

# Exposé - Galerie



Seiten Ansicht

# Exposé - Galerie



Eingangshalle



Gästebad



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich im Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Durchgang Küche

# Exposé - Galerie



hochwertige Marmortreppe

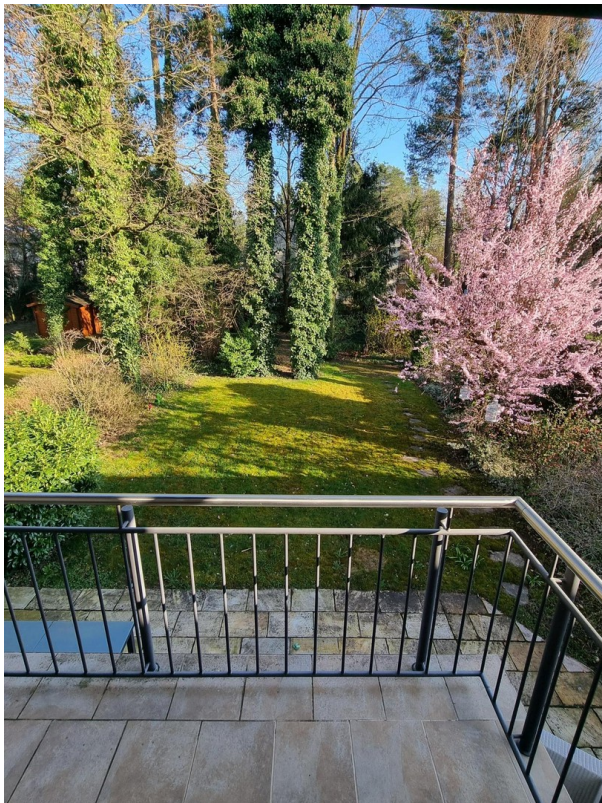


Master Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Blick vom Balkon in den Garten



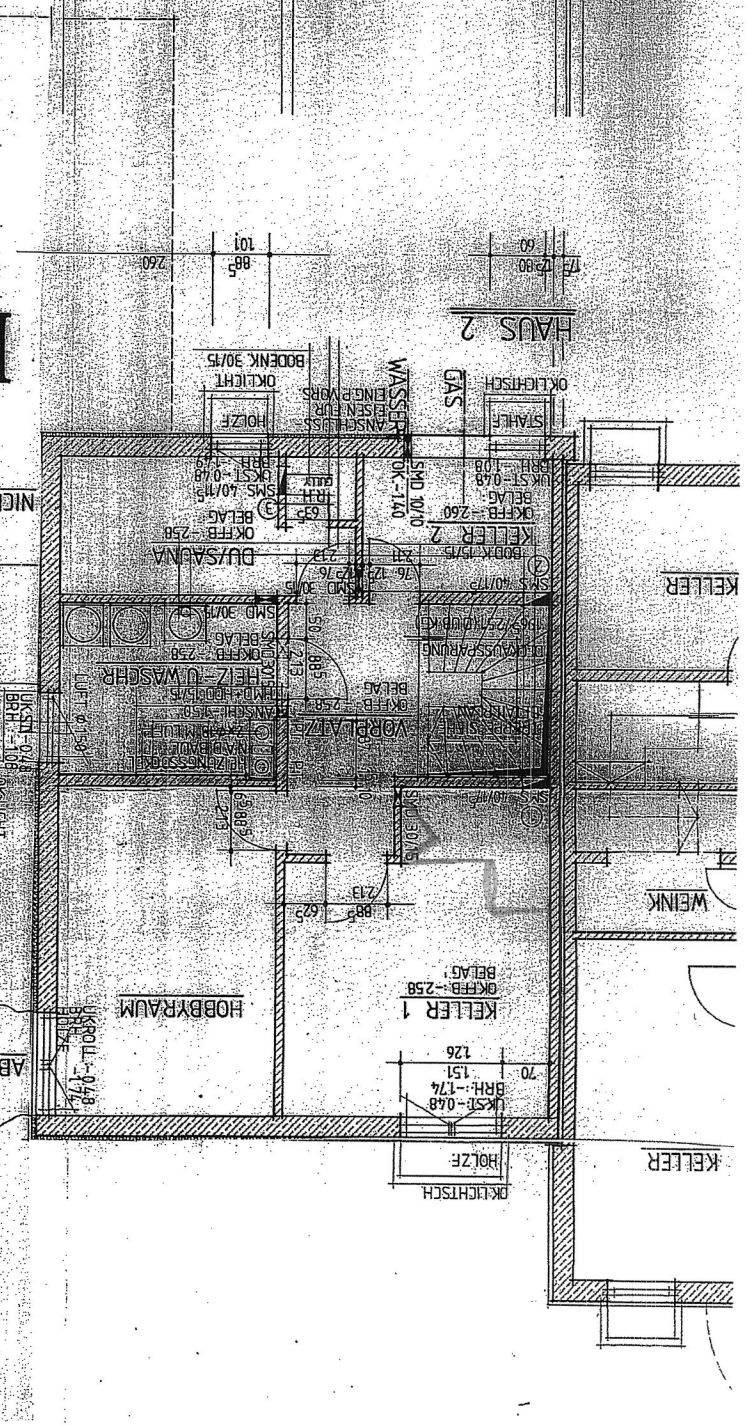
hinterer Bereich im Garten

# Exposé - Anhänge

1.

75	2515	174	175	214	175	115	1635	175	3195	3065
75	2515	174	175	720	175	115	759	3065		
16.27										

75	2515	175	175	383	175	115	3195	3065
75	276	175	175	276	175	115	4325	3065
75	376	175	175	1015	175	115	3065	7865



SCHUTZE NR. 1,2,3  
 VON: UK BOBENPLATTE BIS -0,38, 15/17,5 (175)  
 AB -0,38 - +4,91, 6,0/17,5 (175)  
 AB +4,91 BIS UBDACH 15/17,5 (175)

**KIG**

865	201	175	251	175	4765	3065	2375
630	94,5	115	101	115	376	3065	
530	207	115	251	175	364	3065	
530					4765	3065	
530					9635	3065	
530					10365		

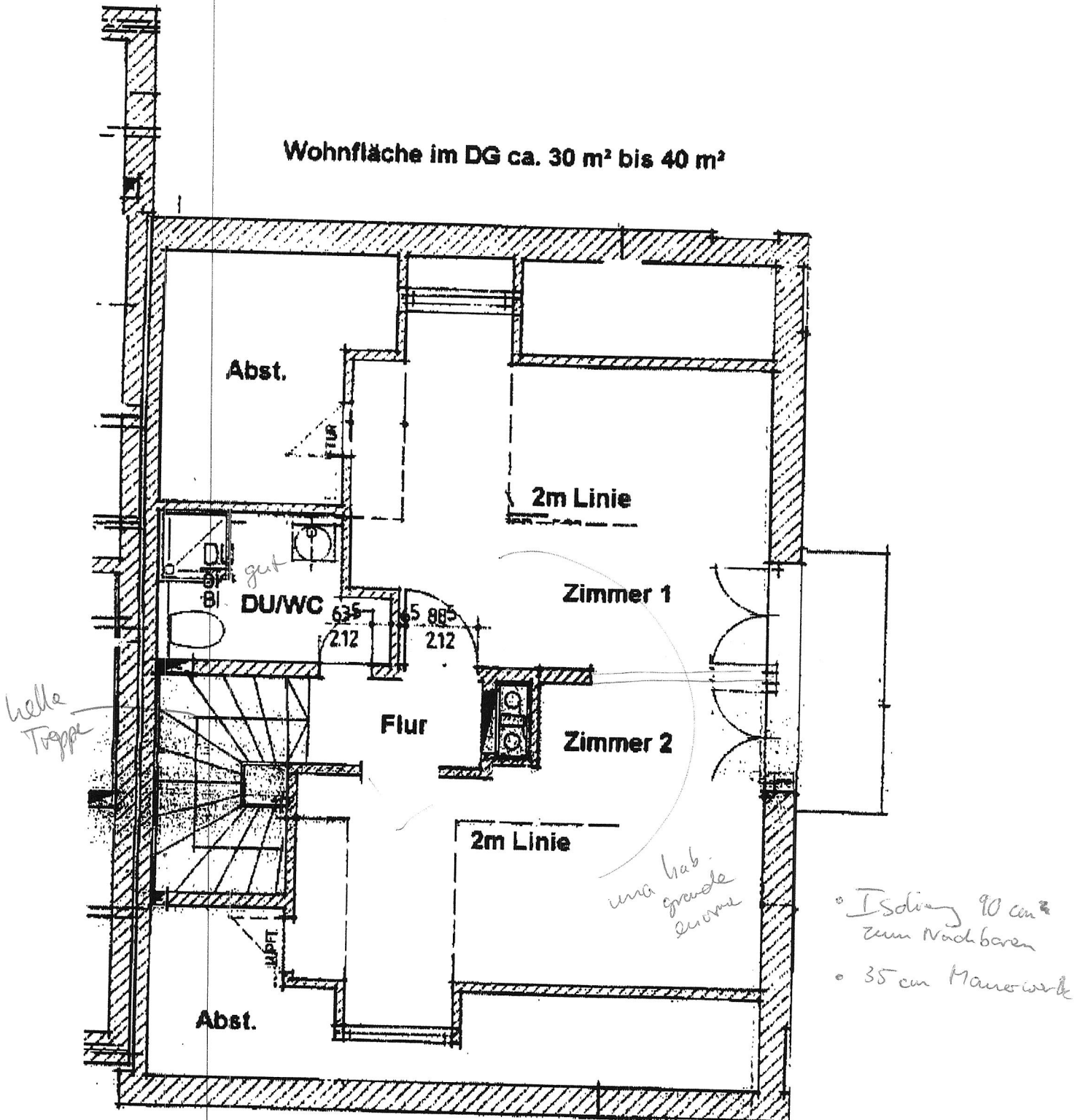
80	362	151	365
80		176	



# Grundrisse

TOP LAGE: „Hochwertige + elegante DHH in Süd-/West-Lage“  
in 85591 Vaterstetten

Wohnfläche im DG ca. 30 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup>



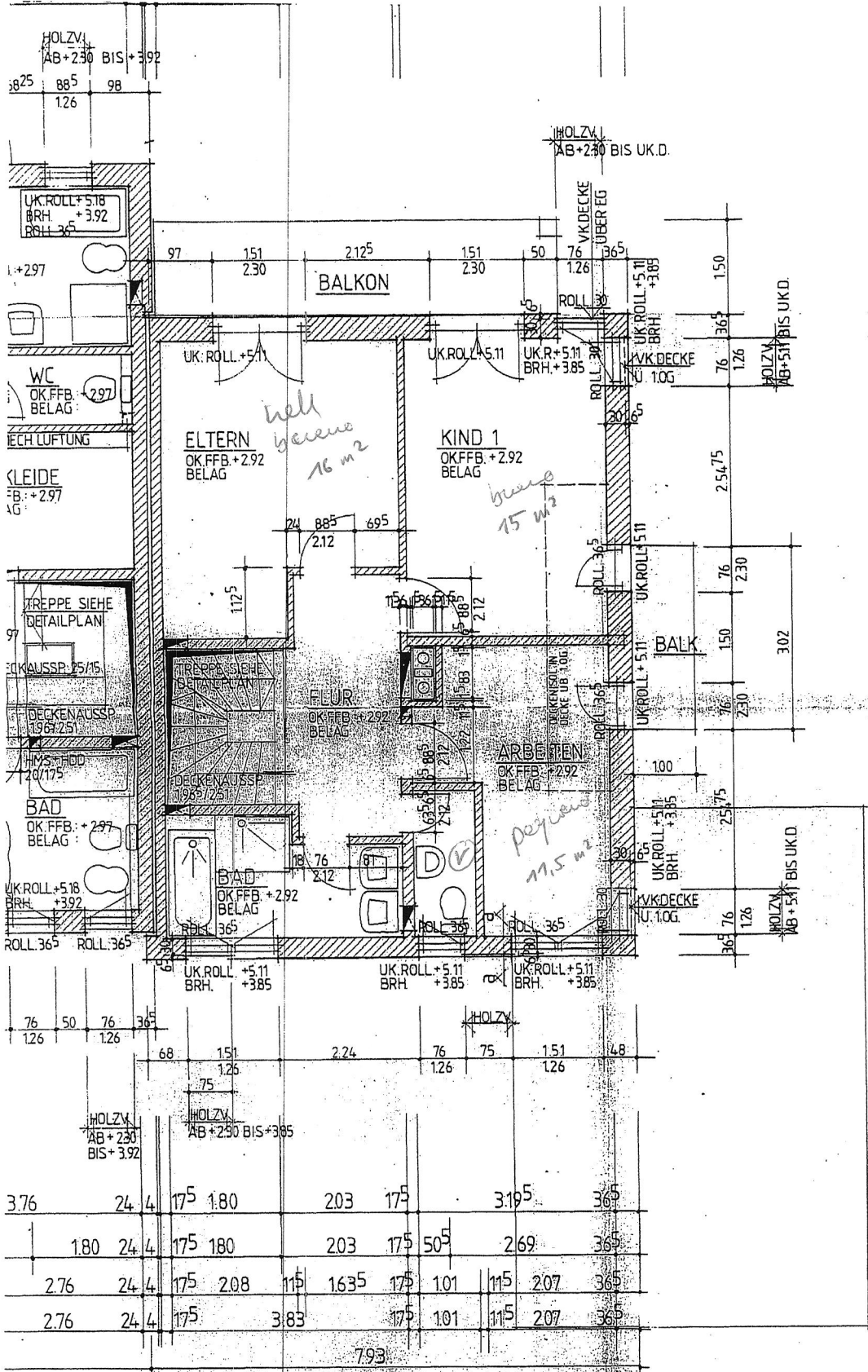
## Dachgeschoss

( Plan zur Maßentnahme nicht geeignet )



Arbeiten  
44,57 m<sup>2</sup>





365	175	4,765	365
365	115	3,64	365
365	175	4,765	365
365	175	4,765	365
365	10,365		
365	2,51	4,625	365
365	1,15	2,195	365
365	1,15	2,195	365
365	4,695		365

1.OG

- OG Fußbodenheizung
- ~~Teppich~~ Teppich Gran per laubhar

3,76	24	4	175	1,80	2,03	175	3,195	365			
1,80	24	4	175	1,80	2,03	175	2,69	365			
2,76	24	4	175	2,08	1,15	1,635	1,75	1,01	1,15	2,07	365
2,76	24	4	175	3,83	1,75	1,01	1,15	2,07	365		
7,93											