

Exposé

Reihenhaus in Vaterstetten

Energieeffizienz trifft Familienglück – Reihenmittelhaus in Vaterstetten



Objekt-Nr. OM-459141

Reihenhaus

Verkauf: **980.000 €**

85591 Vaterstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahmedatum	15.01.2027
Grundstücksfläche	170,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Osten erwartet Sie dieses hochwertige Reihenmittelhaus in Vaterstetten – ein Zuhause, das wie geschaffen ist für Familien.

Hier wohnen Sie in einer ruhigen, sicheren und besonders familienfreundlichen Umgebung, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Mit einer Wohnfläche von ca. 113,5 m² sowie zusätzlichen ca. 40,7 m² Nutzfläche bietet das Haus ausreichend Platz für gemeinsames Familienleben und individuelle Rückzugsorte. Das 171 m² große Grundstück mit immergrünen Garten und Dachterrasse schafft wertvollen Freiraum für Groß und Klein.

Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ausstattung

Energieeffiziente Ausstattung:

- Wärmepumpe
- Solarthermie
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

Dieses Haus wurde gezielt auf die Bedürfnisse moderner Familien ausgerichtet.

Besonders praktisch im Alltag:

- Zwei vollwertige Badezimmer – kein morgendlicher Engpass
- Separates Gäste-WC
- Dachterrasse für entspannte Familienmomente
- Edler Parkettboden (geölt) im 1. OG und Dachgeschoss, Fliesen im Erdgeschoss und Untergeschoss
- Dreifachverglaste Fenster für optimale Wärmedämmung und angenehme Ruhe im Innenbereich
- Hochwertige Türen im Innenbereich

Die moderne Haustechnik garantiert:

- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- Niedrige Betriebskosten
- Angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Kaufpreis beträgt 980.000 €. Hinzu kommen 35.000 € für die Garage und den Stellplatz.
Gesamtkaufpreis: 1.015.000€

Lage

- Sehr familienfreundliche Wohnlage

- Spielplatz direkt in der Wohnsiedlung – kurze Wege, maximale Sicherheit für Kinder
- Schulen, Kitas und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld
- Eigener Garten – ideal zum Spielen und Entspannen

Infrastruktur:

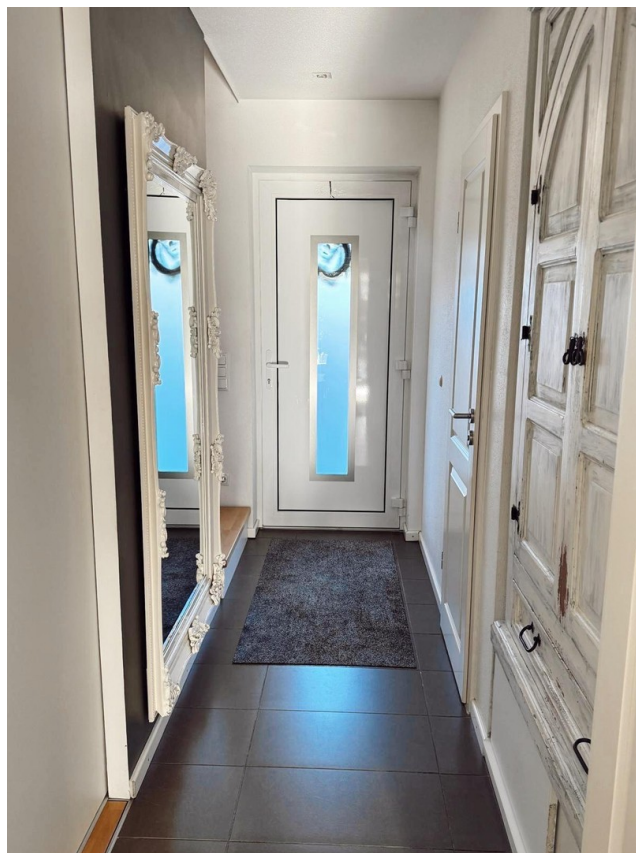
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Ess- und Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gang 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Ankleide

Exposé - Galerie

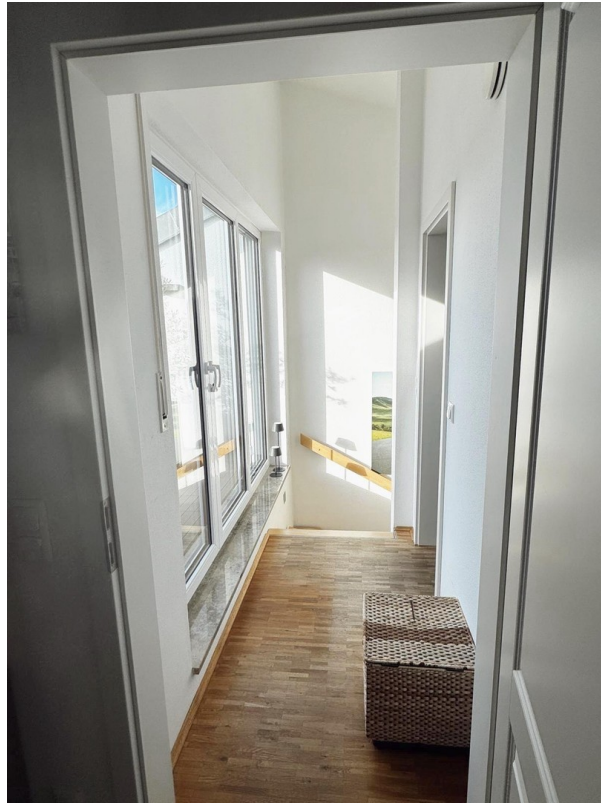


Treppe zum Dachgeschoss



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Gang Dachgeschoss



Kinderzimmer / Dachstudio

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Dachstudio



Bad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Gang Untergeschoss

Exposé - Galerie



Heizungsraum



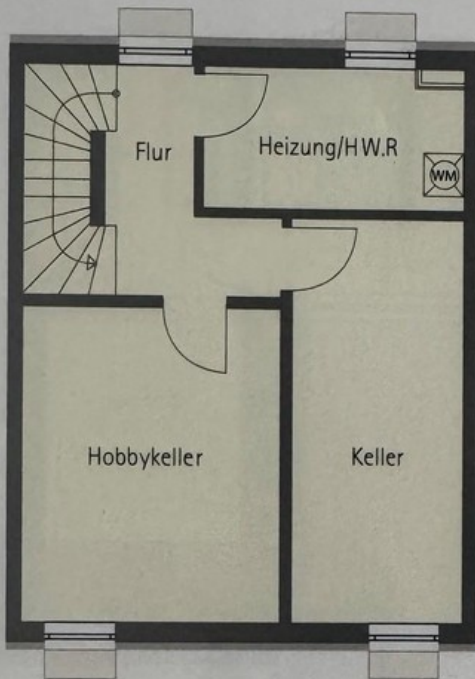
Hobbyraum Untergeschoss

Exposé - Galerie

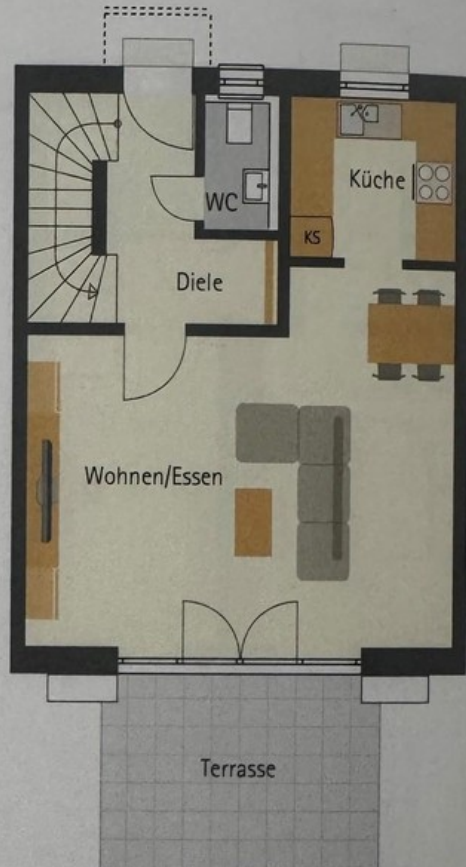


Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Erdgeschoss

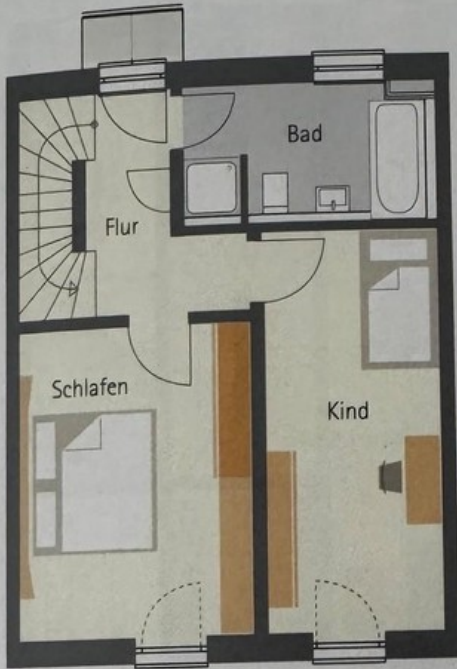


Kellergeschoss	Nfl.
Hobbykeller	15,4
Keller	13,4
Heizung/HWR	7,0
Flur	4,9
Gesamt	40,7

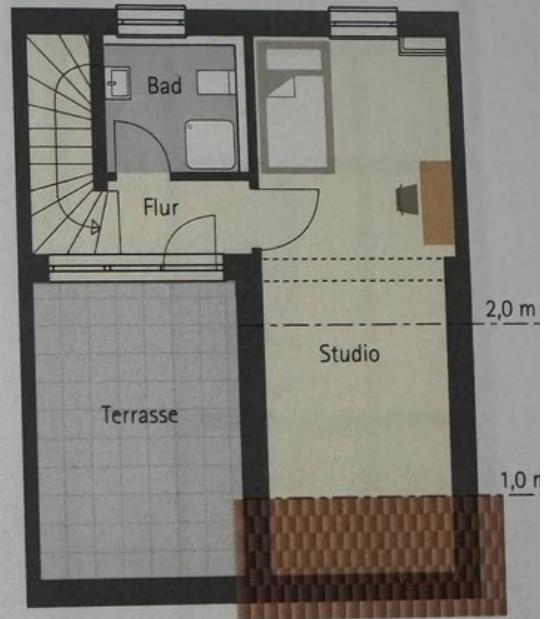
Erdgeschoss	Wfl.
Wohnen/Essen	29,1
Küche	5,1
Diele	5,0
WC	2,0
Terrasse zu 1/2	5,6
Gesamt	46,8

Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss	Wfl.
Schlafen	15,2
Kind	13,7
Bad	6,5
Flur	4,7
Gesamt	40,1

Dachgeschoss	Wfl.
Studio	14,5
Bad	4,0
Flur	2,0
Terrasse zu 1/2	6,1
Gesamt	26,6