

Exposé

Reihenendhaus in Vaterstetten

Reihenendhaus I 1996 umfassend saniert I 371 m² Grundstück



Objekt-Nr. OM-473499

Reihenendhaus

Verkauf: **979.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Källhardt

85591 Vaterstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	371,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	150,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	193,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage von Vaterstetten bietet auf ca. 150 m² Wohnfläche und einem 371 m² großen Grundstück ein ideales Zuhause für Familien.

Das Haus verfügt über 4,5 Zimmer, eine großzügige Wohnküche mit Essbereich, einen begehbaren Kleiderschrank im ausgebauten Dachgeschoss sowie einen gemütlichen Wohnbereich mit genehmigtem Kachelofen. Von der sonnigen Südost-Terrasse mit hochwertiger, fest installierter Markise gelangen Sie in den liebevoll angelegten, schön eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand – ein idyllischer Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Das Haus wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen der Dachgeschossausbau, der Anbau des Erkers, die Erneuerung der Elektrik, neue Fenster, die Dämmung der Kelleraußenwände, die Erneuerung der Heizrohre sowie die Vorrüstung von Leerrohren für eine Solar- bzw. PV-Anlage in den Jahren 1996-1998. Zu den weiteren Renovierungsmaßnahmen zählen die Erneuerung der Ölheizung (Erstinbetriebnahme 2001), die Erneuerung des Parketts sowie des Treppengeländers im Jahr 2005, die Erneuerung der Böden in Flur und Schlafzimmern des 1.OGs (ca. 2010), die Sanierung des Badezimmers im 1.OG (2017), die Haustüre sowie die Innentüren (2019), der Balkon (2020), die hochwertige Wohnküche (2023) sowie die Klimaanlage im Ober- und Dachgeschoss im Jahr 2024.

Das Haus ist voll unterkellert (mit Ausnahme des Erkers) und realgeteilt. Eine Einzelgarage samt einem 1/6-Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Innenhof runden dieses attraktive Angebot ab. Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und kann kurzfristig bezogen werden.

Ausstattung

- Klimaanlage im 1.OG und DG
- Herrlich eingewachsener Garten mit altem Baumbestand
- Toller Kachelofen im Wohnzimmer
- Hochwertige Markise
- Neuwertige Einbauküche aus dem Jahr 2023
- Saniertes Badezimmer im 1.OG mit Badewanne und Dusche (2017)
- Wasserentkalker (Einbau 2020)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Vaterstetten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern sowie schön eingewachsenen Gärten und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Vaterstetten verfügt über mehrere Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium.

Der S-Bahnhof Vaterstetten ist bequem erreichbar und bietet mit der S-Bahn eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch die Autobahnen A99 und A94 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt macht Vaterstetten zu einem der gefragtesten Wohnstandorte im Münchner Osten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,15 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen

Exposé - Galerie



Ansicht Haus



Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad mit Blick auf Dusche



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Ansicht Haus mit Erker



Eingangsbereich

Exposé - Galerie

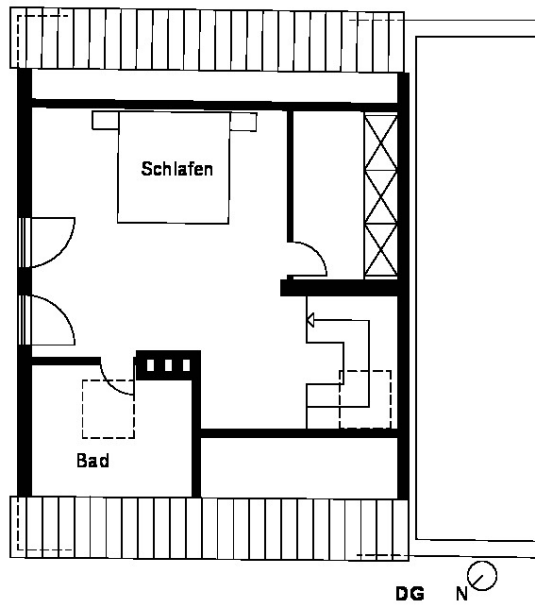


Haustüre

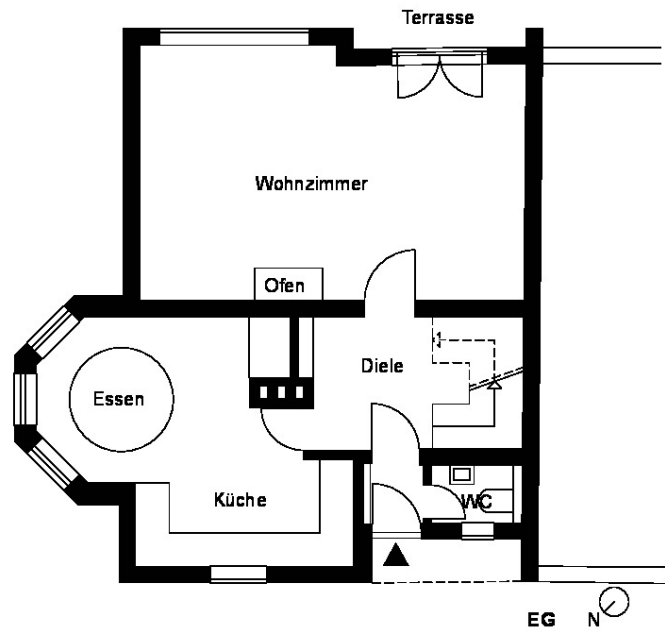


Blick auf Garagenhof

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

