

Exposé

Wohnung in Vaterstetten

**Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon,
Einzelgarage mit Wallbox – ruhig gelegen in Vaterstetten**



Objekt-Nr. OM-477230

Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Markhauser

Friedenstraße 27
85591 Vaterstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung liegt im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Vaterstetten. Das Haus liegt ruhig in zweiter Reihe zur ohnehin schon ruhigen Friedenstraße – ein seltenes Plus an Privatsphäre, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

Die Wohnung wurde soeben aufwendig saniert: komplett erneuerte Küche und Bad mit Walk-in-Dusche und Handtuchheizkörper, neue Innentüren, neue Markise und komplett neue Elektroinstallation. Sie ziehen in ein Zuhause, das technisch und optisch auf dem neuesten Stand ist.

Highlights der Sanierung

Look: Wände frisch gestrichen, Heizkörper und Türzargen lackiert, neue Innen- und Haustüre.

Böden: Hochwertiges Parkett im Wohnzimmer.

Küche: Kernsaniert, großzügig mit Steckdosen ausgestattet.

Bad: Kernsaniert – Walk-in-Dusche, neue Toilette, neues Waschbecken, Handtuchheizkörper. Anschluss für Waschmaschine/Trockner vorhanden.

Elektrik & Sicherheit: Komplette Neuinstallation, zusätzliche Steckdosen, aktueller E-Check.

Energie & Komfort: Neue Fensterdichtungen für gute Dämmwerte. Balkon mit neuer Markise.

Ausstattung

Raumaufteilung

Wohnzimmer: Lichtdurchflutet, Zugang zum West-Balkon, Blick ins Grüne.

Schlafzimmer: Großzügig, viel Platz für Doppelbett und Kleiderschrank.

Kinder-/Arbeitszimmer: Flexibel nutzbar – Home-Office oder Kinderzimmer.

Küche: Separat, mit Fenster, frisch kernsaniert.

Bad: Kernsaniert, Walk-in-Dusche, Anschluss für Waschmaschine/Trockner.

Flur: Praktischer Eingangsbereich mit Platz für Garderobe.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Perspektivisch: Bis Ende 2026 ist eine PV-Anlage geplant, über die optional vergünstigt Strom bezogen werden kann. In diesem Zuge wird die Garage auch mit Strom und der Wallbox ausgestattet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Friedenstraße 27 in Vaterstetten. Vaterstetten gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland und bietet eine perfekte Kombination aus hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Schulen, Kindergärten sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die S-Bahn-Anbindung nach München ist exzellent.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

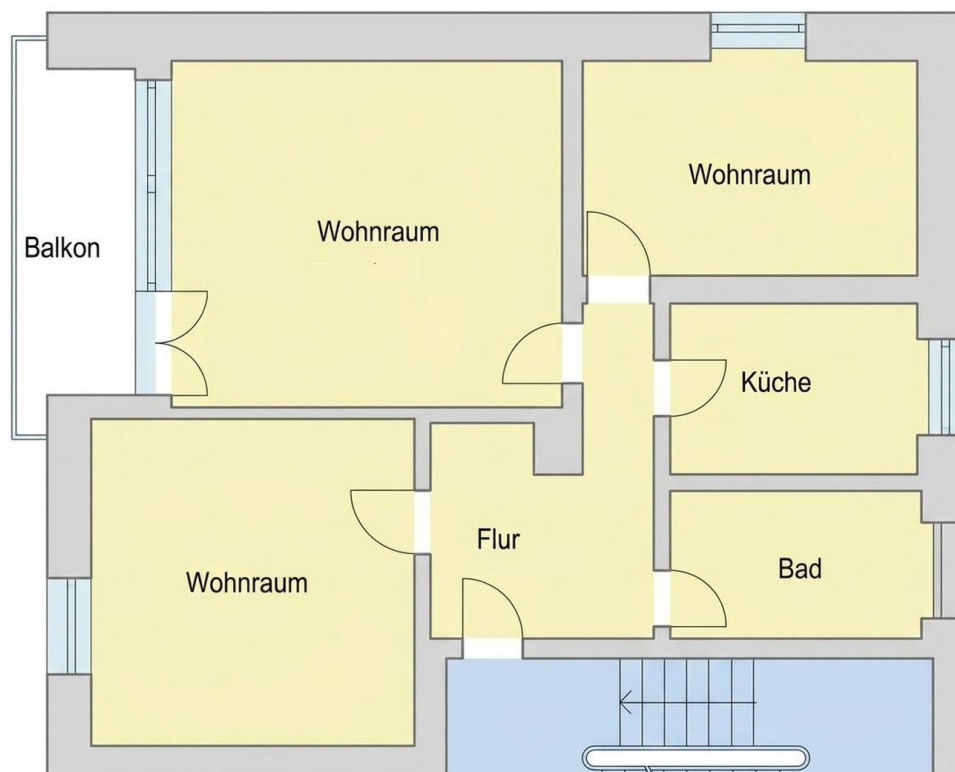


Flur



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss