

Exposé

Wohnung in Vaterstetten

Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon



Objekt-Nr. OM-286888

Wohnung

Verkauf: **655.000 €**

Ansprechpartner:

Baruffa

Telefon: 0157 77025847

Birnen-Anger 2
85591 Vaterstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.09.2024
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	77,98 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	81,43 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche, 2 Schlafzimmer, 1 Tageslichtbad, 1 Duschbad
- Gehobene Ausstattung
- Kellerabteil
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Baujahr 2018
- Energieeffizienzklasse B
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Provisionsfrei von privat
- Kaufpreis: 669.000 Euro (Wohnung) + 50.000 Euro (beide TG-Stellplätze zusammen)

Objektbeschreibung:

Die helle 3-Zimmer-Wohnung ist barrierefrei und befindet sich im 1 OG eines kleinen Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen. Im Wohn-/Esszimmer sowie den beiden Schlafzimmern findet man ausschließlich bodentiefe Fenstertüren. Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche mit Glas-Duschwand, einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken und einem WC ausgestattet. Im Gäste-WC befindet sich ebenfalls eine Dusche. Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Süd-Balkon durch die breite Fensterfront.

Zu der Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragenstellplätze, die sich direkt neben dem Hauszugang befinden.

Ausstattung:

- Bad mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- Duschbad mit Waschbecken, WC und Dusche
- Sanitärgegenstände namhafter Hersteller
- Eichenparkettboden und großformatige Wand- und Bodenfliesen
- Fußbodenheizung mit Thermostatregler in jedem Raum
- Bodentiefe Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Wärmedämmte Rollladenkästen mit elektrischen Rollläden
- Gegensprechanlage mit Video
- Glasfaseranschluss bis zur Wohnung
- Süd-Balkon

Ausstattung

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Fernwärme

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Internet: Kabelanschluss durch Vodafone mit max. 1 Gbit/s; Glasfaseranschluss durch die Telekom wird am Laufe des Jahres angeschlossen (Glasfaser in die Wohnung ist schon vorbereitet)

E-Mobilität: Ausbau der Infrastruktur in der Tiefgarage mit Lastmanagement wurde in der Eigentümerversammlung beschlossen und ist bereits per Sonderumlage bezahlt.

Bauausführung/Energieeffizienz:

Wärmedämmverbundsystem und 3-fach isolierte Fenster sorgen für geringe Heizkosten; Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme der Gemeinde Vaterstetten, geplant ist der Umstieg auf Geothermie in 2025/2026

Kinderwagenraum im Hauseingang, sowie mehrere große Fahrradräume in der Tiefgarage.

Lage

Die Wohnung liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich innerhalb eines neuen Wohnviertels mit einem angenehmen Mix aus Jung und Alt, vielen Grünflächen und Spielplätzen.

Die Gemeinde Vaterstetten bietet eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zu München und den gleichzeitig eher ländlichen Charakter. Man findet hier eine ausgezeichnete Infrastruktur für alle Altersgruppen:

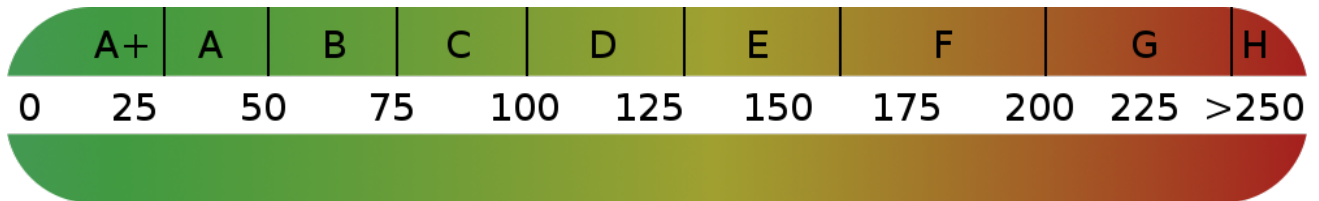
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants
- Verschiedene Allgemein- und Fachärzte
- Viele Kitas und Kindergärten, mehrere Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium
- Sportpark mit Stadion, ein Hallenbad sowie das Freibad Haar (in 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen)
- Großes Freizeitangebot durch Sportvereine, vhs, Nachbarschaftshilfe usw.
- Innerhalb des Ortes ist alles fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar
- Haltestelle für zwei Buslinien direkt vor der Haustür (halten unter anderem am S-Bahnhof)
- Carsharing-Stellplatz direkt vor der Haustür
- S-Bahn-Anschluss durch die Linien S4 und S6 (20-Minuten-Takt, zu Stoßzeiten 10-Minuten-Takt)
- Autobahnanschlüsse A99 und A94
- Wasserburger Landstraße B304

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



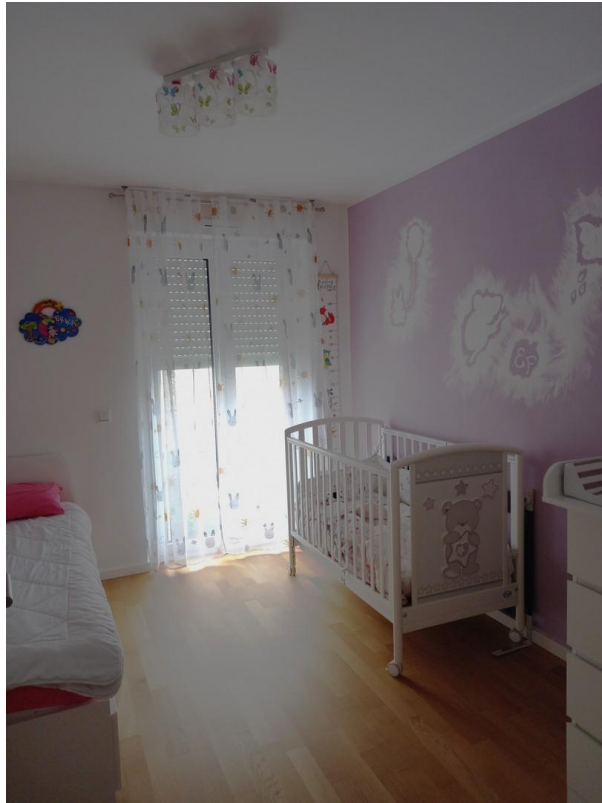
Exposé - Galerie



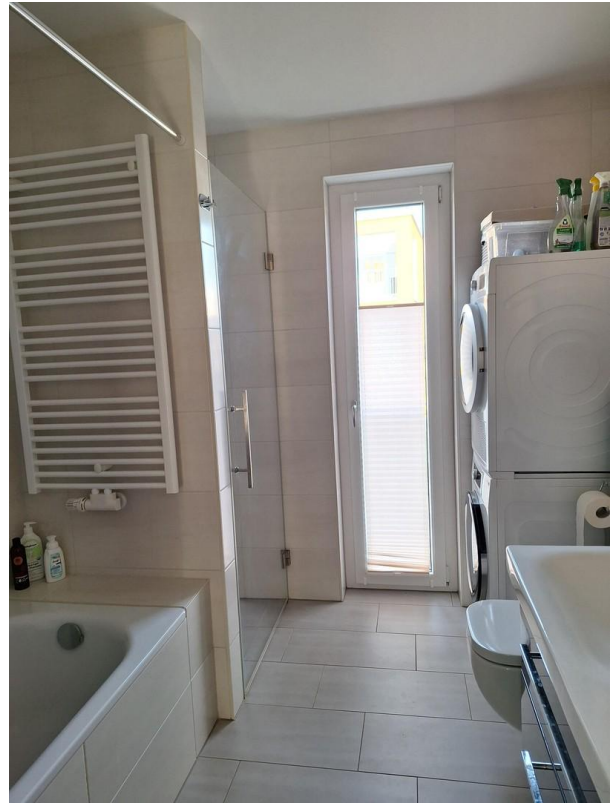
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



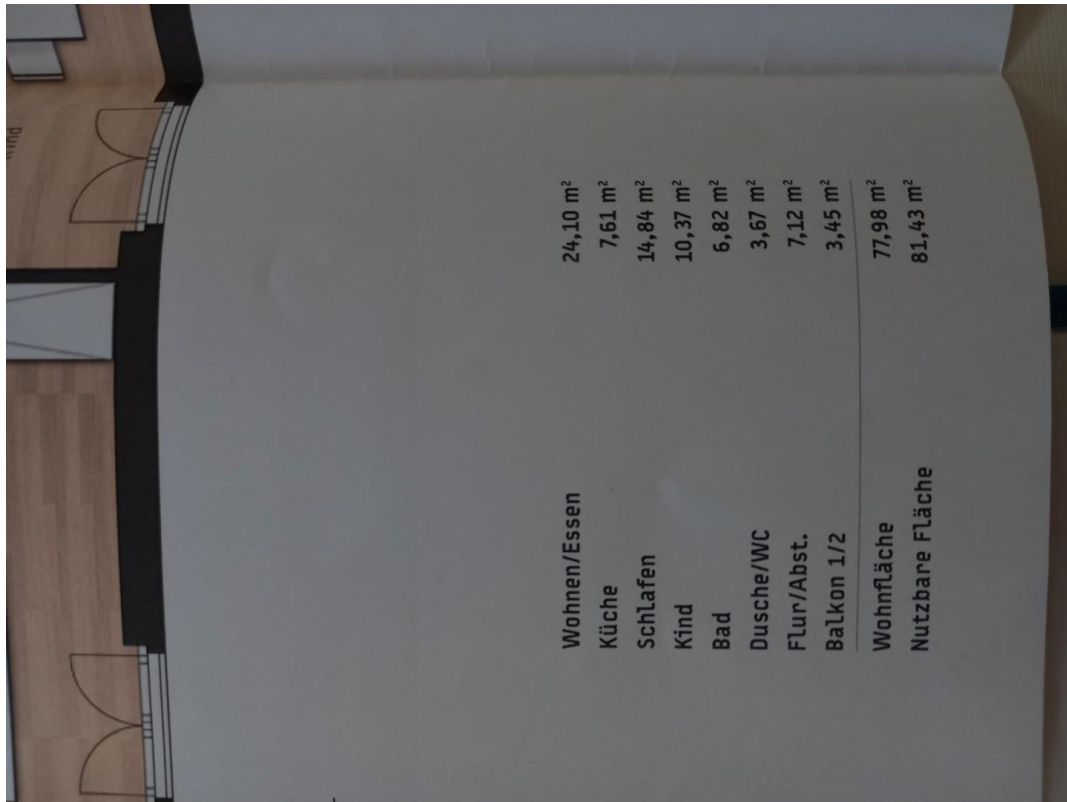
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



The image shows a photograph of a printed architectural floor plan. The plan depicts a house with a semi-circular balcony on the left side, a curved wall on the right, and a central hallway. The rooms are labeled in German, and their respective areas in square meters (m²) are listed to the right of the plan.

Wohnen/Essen	24,10 m²
Küche	7,61 m²
Schlafen	14,84 m²
Kind	10,37 m²
Bad	6,82 m²
Dusche/WC	3,67 m²
Flur/Abst.	7,12 m²
Balkon 1/2	3,45 m²
Wohnfläche	77,98 m²
Nutzbare Fläche	81,43 m²

Exposé - Grundrisse



Beratung und Verkauf:
walser immobiliengruppe
info@walser-immobiliengruppe.de
www.walser-immobiliengruppe.de
Telefon 089 - 66 59 60

Projektgesellschaft: Vaterstetten Nordwest GmbH & Co. Wohnbau 2 KG
Ein Unternehmen der

 HI Wohnbau GmbH
www.hi-wohnbau.de
www.facebook.com/hiwohnbau 

 **investa**
Holding Investa Holding
www.investa.de

dahoam

Wohnen und Leben in Vaterstetten

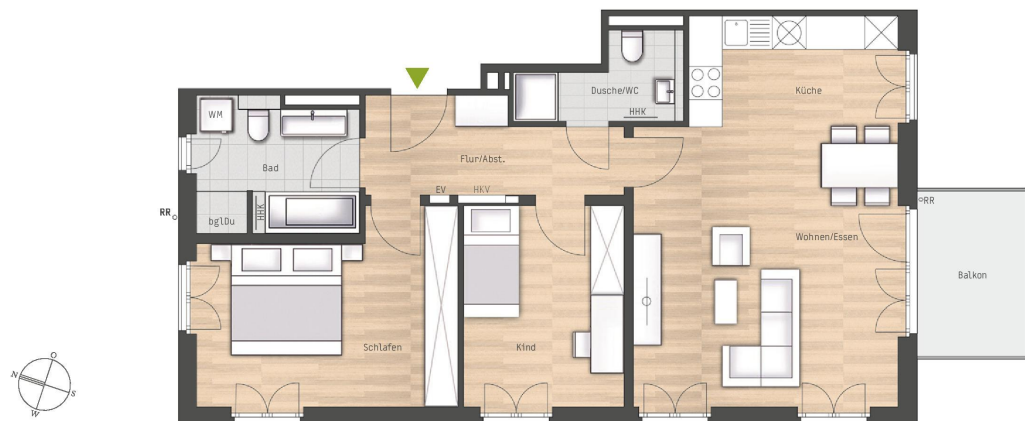
grundriss



3-ZIMMER
HAUS A | WHG 22 | 1.06
WHG 44 | 2.06
Wohnfläche ca. 77,98 m²
Nutzbare Fläche ca. 81,43 m²

 HI Wohnbau

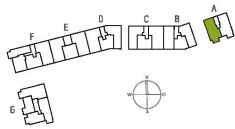
Exposé - Grundrisse



Im Grundriss wird die Wohnung Nr. 22/Haus A dargestellt. Aufgrund einer sehr individuellen Architektur und der abwechslungsreichen Fassade kann es in einigen Grundrissen zu Abweichungen bei Fenstern, Schächten und Balkonen kommen. Gerne überreichen wir auf Nachfrage einen verbindlichen Grundriss der Wohnung.

B = Barrierefreie Wohnung gem. BayBo
Art. 48 Abs. 1
WM = Waschmaschinenanschluss
HKV = Heizkreisverteilung
EV = Elektroverteilung
bgDu = Bodengleiche Dusche
HK = Handtuch-Heizkörper
RR = Regenfallrohr
AD = Abgehängte Decke
Sanitäre Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind beispielhaft. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Leistungsumfang.
Maßstab ca. 1:50

Wohnen/Essen	24,10 m²
Küche	7,61 m²
Schlafen	14,44 m²
Kind	10,39 m²
Bad	6,82 m²
Dusche/WC	3,67 m²
Flur/Abst.	2,12 m²
Balkon 1/2	3,46 m²
Wohnfläche	77,98 m²
Nutzbare Fläche	81,43 m²



dahoam

3-ZIMMER
HAUS A | WHG 22 | 1.06
WHG 44 | 2.06
Wohnfläche ca. 77,98 m²
Nutzbare Fläche ca. 81,43 m²