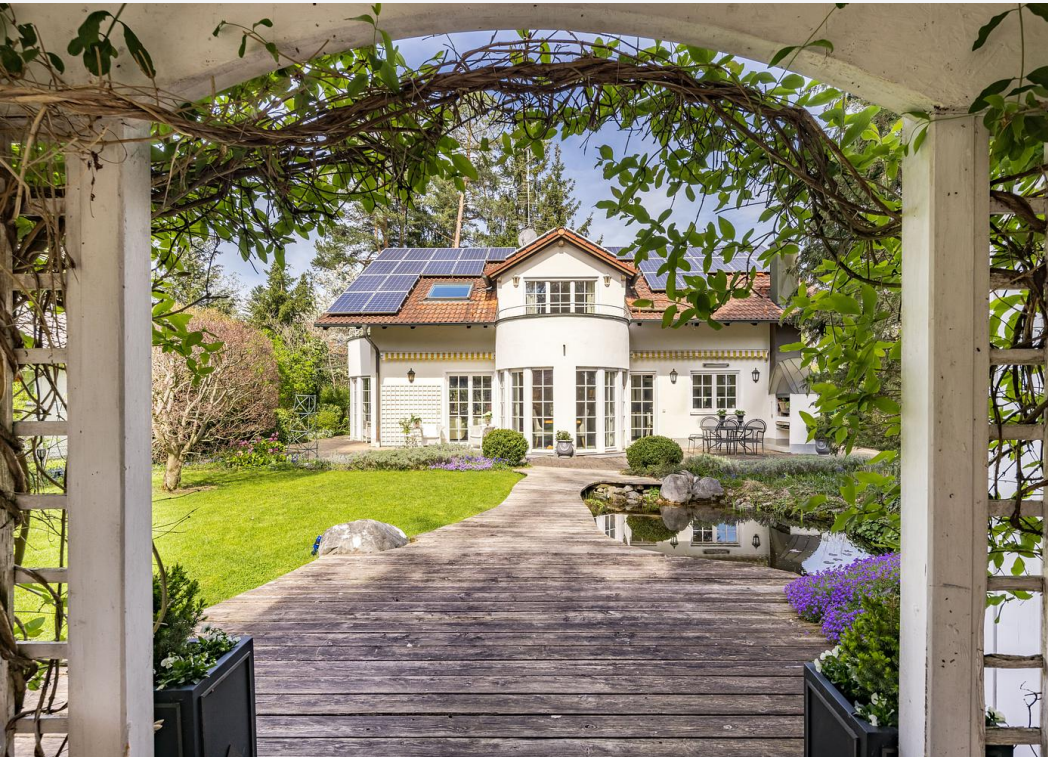




85591 Vaterstetten

Familiendomizil im eleganten Villenstil mit charmantem, großen Südgarten und PV-Anlage



2.230.000 €

Kaufpreis

228 m²

Wohnfläche

983 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Miriam Hirschler
Tel.: +49 89 15 94 55-57
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	228 m ²
Nutzfläche	371 m ²
Grundstücksfläche	983 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	4
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.230.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.12.2034
Baujahr (Haus)	1989
Energieverbrauchskennwert	116
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1989
letzte Modernisierung	2008
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Heller Feinstein in Naturstein-Optik im Erdgeschoss; Ahorn-Parkett im Obergeschoss, Fliesen in den Bädern; heller Feinstein und Fliesen im Untergeschoss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (ausgenommen Heiz- und Technikraum im Untergeschoss), separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefeuertes Kamin mit zwei Sichtseiten im Wohnbereich
- Geschwungene Marmortreppe mit kunstgeschmiedetem Geländer vom Erdgeschoss ins Obergeschoss
- Repräsentative Decken-Stuckleisten in mehreren Räumen
- Erneuerungsbedürftige Einbauküche mit weißen Kassettenfronten, Granit-Arbeitsflächen und Essbar, ausgestattet Cerankochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler (Imperial und Miele), Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination mit Icemaker und Festwasseranschluss (LG)
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit sandfarbenen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, Glas-Eckdusche, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank und seitlichen Einbauschränken, großem Spiegel, WC, Bidet, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Tageslicht-Kinderbad, gestaltet in Schwarz/Weiß, ausgestattet mit Wanne, Glas-Eckdusche, Doppel-Waschtisch samt Unterschrank und seitlichem Einbauschränk, Spiegel, WC, Bidet und Spots
- Gäste-WC mit Fenster, ausgestattet mit Waschtisch samt Unterschrank, beleuchtetem Spiegel und WC
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau in der Diele, maßgeschreinerte Regale im Arbeitszimmer, Kleiderschrank im Masterschlafzimmer, Einbauten im Hauswirtschaftsraum, Einbauschränke im Flur des Kindertrakts Einbauschränke im Hobbyraum/Gästezimmer im Untergeschoss
- Deckenspots in mehreren Räumen, teils dimmbar
- Weiße Kassetten Türen
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster, 2-fach verglast und abschließbar
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss, zentralgesteuert
- Partyraum/Billardzimmer mit Billardtisch und Bar samt Kühlschrank und Spüle
- Wellnessbereich mit finnischer Sauna, Whirlpool (Technik von Ospa, Sandfilter kürzlich erneuert) und Dusche samt Schwallauslass, Handbrause und Kneippschlauch
- Gegensprechanlage
- Geräumige Doppelgarage mit funkgesteuertem Kipptor, Starkstromanschluss und Gartenzugang
- Ein Außenstellplatz
- Fahrradunterstand
- Garten mit Teich, sonniger Südterrasse samt Außenkamin und zwei elektrischen Markisen, überdachtet Freisitz samt Heizstrahler und Beleuchtung, Abstellkammer mit Licht und Steckdose,



Gerätehaus mit Stromanschluss
- Photovoltaik-Anlage (ca. 8,8 kW)



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich im klassisch-eleganten Villenstil und lässt dabei Raum für eine moderne Interpretation. Eingebettet in einen wunderschönen Garten mit Teich, Sonnenterrasse, Außenkamin und überdachtem Freisitz, bietet dieses Objekt viel Platz, Entfaltungsmöglichkeiten und individuelles Gestaltungspotenzial.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 228 m² und zeichnen sich durch intelligente, großzügige Grundrisse aus. Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen und ein Gäste-/Arbeitszimmer untergebracht. Das Obergeschoss beherbergt einen Masterbereich sowie einen Kindertrakt mit zwei weiteren Schlafzimmern und einem zusätzlichen Bad. Im Untergeschoss stehen Sauna, Whirlpool, ein wohnlicher, heller Hobbyraum, ein Party-/Billardraum sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Komplettiert wird diese sehr reizvolle Immobilie durch eine geräumige Doppelgarage mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Fußbodenheizung auf allen Etagen, ein Kamin und Maßeinbauten bilden die Ausstattung dieser ausgesprochen gepflegten, hochwertigen Familienvilla. 2014 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme eingebaut; 2017 kam eine Photovoltaik-Anlage hinzu. Im Rahmen einer Überarbeitung bzw. Modernisierung lassen sich persönliche Vorstellungen von Stil und Komfort realisieren.

Lage

Im Osten Münchens gelegen, verbindet Vaterstetten die Nähe zu Bergen und Seen mit kurzen Wegen in die Stadt. Vaterstetten besitzt einen charmanten Gartenstadt-Charakter; viel Grün und eine gepflegte Bebauung prägen das Bild dieser intakten Wohngegend. Die eigenständige Gemeinde wird für ihre Familienfreundlichkeit geschätzt und zieht ein anspruchsvolles Publikum an. Das hier zum Kauf angebotene Einfamilienhaus liegt absolut ruhig in einem reinen Wohngebiet mit niedriger Bebauung und großen Gärten.

Die gewachsene, vielfältige Infrastruktur bietet zahlreiche Annehmlichkeiten. In Vaterstetten und der Nachbargemeinde Haar ist von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu breit gefächerten Sport- und Freizeiteinrichtungen alles vorhanden. Auch ein Programm kino, Ärzte diverser Fachrichtungen, ein Racket-Park mit Freiluft- und Hallenplätzen, ein Hallen- und ein Freibad, zahlreiche Vereine und ein nahegelegener Golfplatz sorgen für viel Abwechslung.

Im näheren Umkreis stehen Kitas und Schulen aller Sparten zur Auswahl. Zur Europäischen Schule München (ESM) in Neuperlach mit Kita, Grund- und weiterführender Schule gelangt man in ca. 20 Autominuten. Die in ca. zwölf Gehminuten erreichbare S-Bahnstation „Baldham“ bietet eine perfekte Anbindung an den ÖPNV. Die A99/A8 führt schnell zum Chiemsee und in die schönsten Wander- und Skiregionen der Alpen.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

