



## 85591 Vaterstetten

Sonniges 2-3 Parteienhaus in Vaterstetten für Familien oder als Renditeobjekt



**1.240.000 €**

Kaufpreis

**235 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**505 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972

### Ihr Ansprechpartner

**Gerschlauer GmbH**

Christopher Kessler

Tel.: 089 749830-20

c.kessler@gerschlauer.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	235 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	505 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	30 m <sup>2</sup>
Stellplätze	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.240.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	04.12.2025
gültig bis	04.12.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	150
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Frühjahr 2026
--------------	---------------

**Zustand**

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2016
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### unterkellert

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

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓
Carport	✓

### Beschreibung zur Ausstattung

Sowohl die Dachgeschosswohnung, als auch die Wohnung im Obergeschoß sind sehr hochwertig ausgestattet, die Wohnung im Erdgeschoß ist aktuell vermietet (gekündigt) und ist normal ausgestattet (Laminat).

Modernisierungen:

2016 wurde das gesamte Dach erneuert und gedämmt.

2013 die Brennwert-Gasheizung eingebaut.

2018 wurde der Kanal erneuert und die Terrasse angebaut, sowie die Fenster erneuert.



## Beschreibung

Dieses gepflegte 3-Parteienhaus überzeugt durch seine klare Struktur, helle Wohnbereiche und eine attraktive Aufteilung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist. Jede der drei Wohneinheiten verfügt über einen eigenen, in sich abgeschlossenen Wohnbereich und bietet damit viel Privatsphäre. Als praktische Ergänzung kann man vom DG über eine separate Stiege in das Arbeitszimmer im 1. OG gelangen. Diese lässt sich bei Bedarf wieder entfernen.

Die großzügige, sehr gut ausgestattete Wohnung im Obergeschoss umfasst ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch ein harmonisches, offenes Raumkonzept. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtatmosphäre, während die gut geschnittenen Räume vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der Wohn- und Essbereich wirkt besonders einladend und schafft ein komfortables Wohngefühl.

Im Erdgeschoss befindet sich eine kompakte, gut nutzbare 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheit eignet sich ideal als Einliegerwohnung, für Singles, Paare oder zur Vermietung. Die Räume sind funktional geschnitten und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Dachgeschoss bietet ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche und beeindruckt durch seinen besonderen Charme unter dem Dach. Sichtbare Dachschrägen, helle Fenster und eine gemütliche Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einem attraktiven Rückzugsort. Sie eignet sich hervorragend als ruhiges, gemütliches Zuhause für Singles oder Paare.

Das gesamte Haus vermittelt einen gepflegten Eindruck und wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Durch die Mischung aus großzügigen und kompakteren Wohneinheiten bietet das Objekt flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen bis hin zu einer renditestarken Vermietungskonstellation.

## Lage

Vaterstetten ist eine der begehrtesten Wohnlagen im Osten Münchens und überzeugt durch die ideale Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnkomfort. Die Gemeinde liegt nur wenige Kilometer von der Münchner Stadtgrenze entfernt und gehört zu den größten sowie attraktivsten Orten im Landkreis Ebersberg.

Die hervorragende Anbindung an das Münchner Verkehrsnetz macht Vaterstetten besonders attraktiv. Über die S-Bahn-Linien S4 und S6 erreichen Bewohner die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit. Zusätzlich sorgen Buslinien sowie die Nähe zur A94, A99 und zur B304 für eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in alle Richtungen. Der Münchner Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und vielfältige Dienstleistungsangebote befinden sich direkt im Ort. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindertagesstätten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu vielfältigen Sport- und Freizeitvereinen.

Vaterstetten ist bekannt für seine hohe Lebensqualität. Weitläufige Grünflächen, Felder, Wälder und Naherholungsgebiete wie das Ebersberger Forstgebiet oder zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten Erholung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sorgt ein aktives Gemeindeleben mit Kulturveranstaltungen, Märkten und Festen für eine lebendige und freundliche Atmosphäre.

## Sonstige Angaben

- Es gibt noch eine weitere Garage, diese ist mit einem Nießbrauch belegt. Ferner ist der Keller mit einem Nießbrauch belegt.



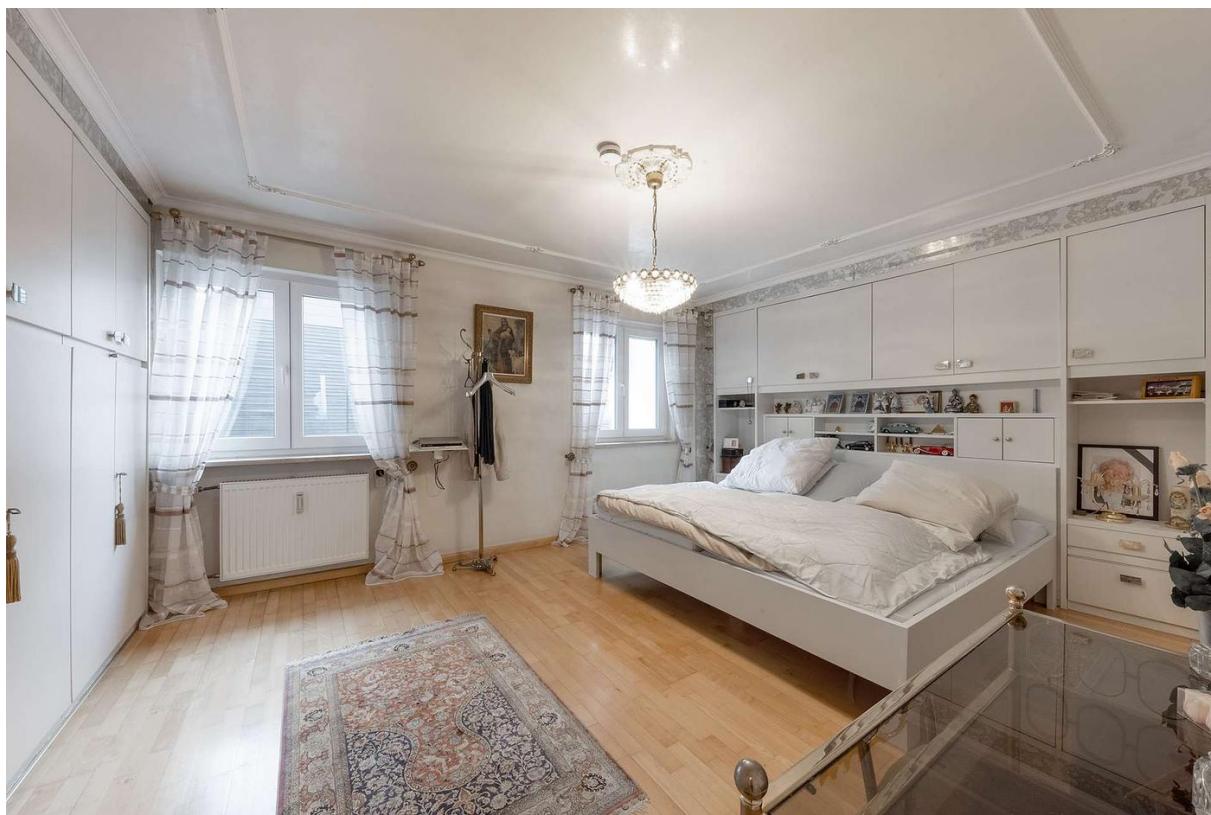
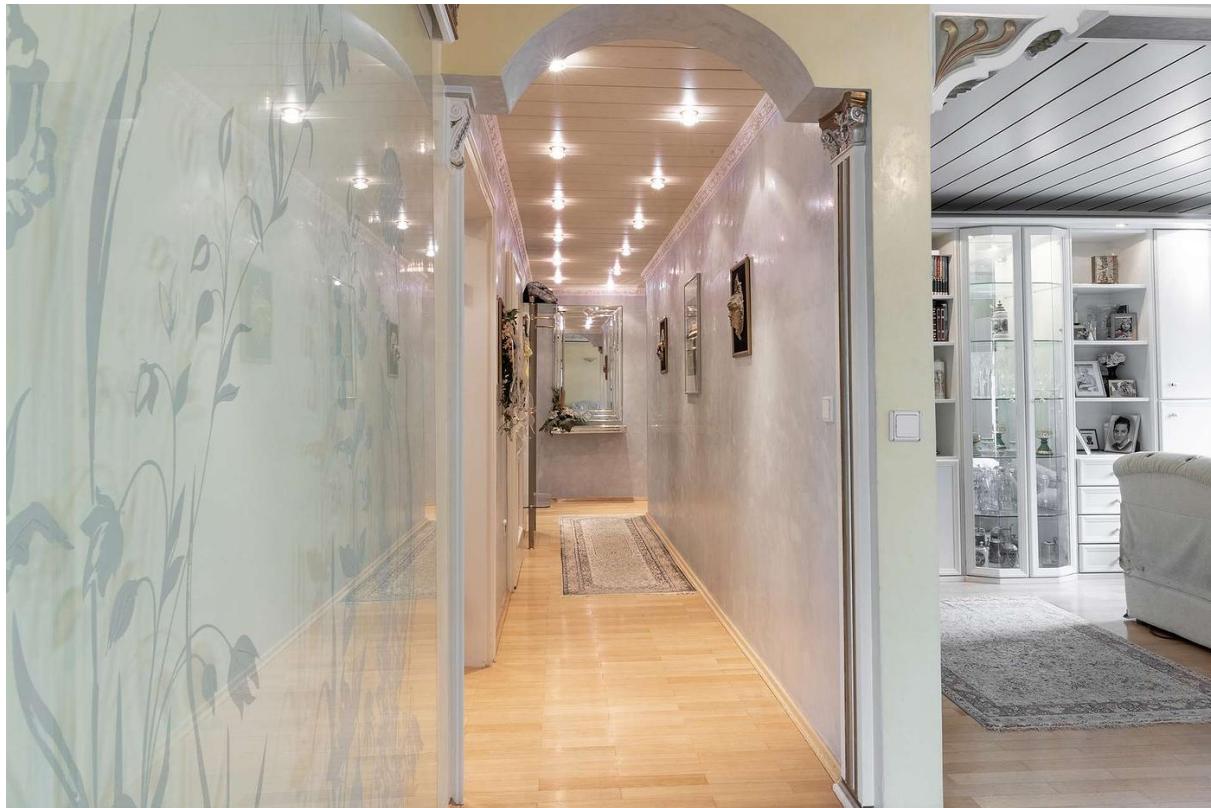
Ergo ist mit einer Nutzung dieser Räumlichkeiten erst in der naher Zukunft zu rechnen.









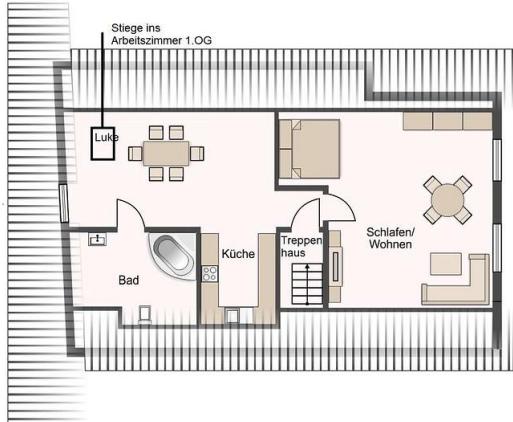




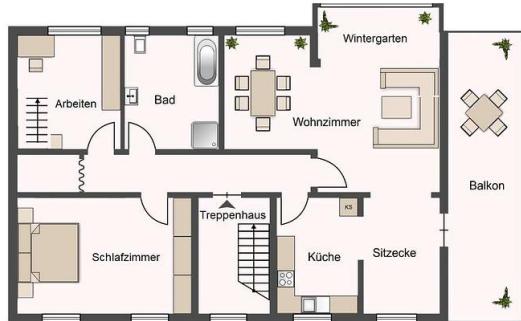




**GERSCHLAUER**  
 Immobilienvermittlung seit 1972



**GERSCHLAUER**  
 Immobilienvermittlung seit 1972



**GERSCHLAUER**  
 Immobilienvermittlung seit 1972

