



## 85598 Vaterstetten

# Gesund, zeitgemäß, langlebig: Architektenhaus in Holzbauweise mit Design-Ausstattung



**2.150.000 €**

Kaufpreis

**233 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**477 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL THAN GmbH**

Miriam Hirschler

Tel.: +49 89 15 94 55-57

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	233 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	295 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	477 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.150.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.06.2018
gültig bis	10.06.2028
Baujahr (Haus)	2017
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	13
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



## Zustand

Baujahr	2017
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

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

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichenparkett im gesamten Haus (ausgenommen Duschbäder und Gäste-WC, hier Feinstein)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Design-Küche (next125) mit dunklen Fronten und Metro-Fliesenspiegel (Métroskin Paris), ausgestattet mit Induktionskochfeld inkl. Wok-Mulde und Teppanyakigrill und integriertem Kochfeldabzug, Backofen, Wärmeschublade, Geschirrspüler (alles V-Zug), Kühl-Gefrierkombination (Liebherr), Spülbecken (systemceram) und Wärmelampe
- Profi-Kühlraum (Sonderanfertigung) mit mattschwarzer Innenausstattung und Bullaugen-Tür
- Master-Bad, mit Parkett gestaltet, ausgestattet mit freistehender Badewanne mit Vola-Standarmatur, Waschtisch mit Aufsatzbecken aus Mineralguss und Vola-Armaturen, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, WC und Handtuchwärmer
- Duschbad (OG), mit Feinstein gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Shampoo-Nische, Waschtisch mit Aufsatzbecken aus Mineralguss und Vola-Armaturen, Holzeinbauten, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad (UG), analog gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Waschtisch mit Aufsatzbecken aus Mineralguss und Vola-Armaturen, Handtuchwärmer, Spiegel mit Occhio-Leuchten, Bidet und WC
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit Aufsatzbecken aus Mineralguss und Vola-Armaturen und WC
- Sauna mit Infrarottechnologie (Physiotherm)
- Fitnessraum mit Sprossenwand
- Hauswirtschaftsraum mit Einbauten, Spülzeile und Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Hochwertige Schreinereinbauten: Garderobenschrank und Stauraumbank, Bücherschrank im Arbeitsbereich, Kleiderschrank im Masterschlafzimmer, Stufenregal im Kinderzimmer, Galerie-Ebenen in den Schlafzimmern, ausgestattet mit Tretford-Teppich, Stauraumeinbauten unter der Treppe (UG)
- Fichtenelemente als Raumteiler
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung.
- Holz-Schiebeläden vor den Fenstern
- Vorhangschiene mit Vorhängen (Livingbereich)
- Weiße Innentüren mit matten Edelstahlbeschlägen
- Lichtkonzept: Designer-Leuchten von Occhio, Deckenstrahler im gesamten Haus, teilweise dimmbar
- Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- Photovoltaik (16,5 kWp mit Sonnenbatterie 10 mit 11 kW)



- Wasserentkalkungsanlage (Grünbeck)
- Video-Gegensprechanlage
- Terrasse, mit Echtholz-Terrassendielen, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Rundes Edelstahlbecken (Maßanfertigung) zum Eisbaden
- Gartenhaus mit Schiebetür und Zugang zur Garage
- Einzelgarage mit elektrischem Kipptor und Carport mit Wallbox



## Beschreibung

Wohnen in guter Nachbarschaft: Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 ist eines von sechs Häusern in Holztafelbauweise, die sich am Ende einer Anwohner-Sackstraße als lockeres Ensemble gruppieren und dörfliches Flair ausstrahlen. In höchster Bauqualität errichtet, zeichnen Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und raumgebende Architektur das Objekt aus.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich auf ca. 233 m<sup>2</sup> und verteilen sich auf drei Ebenen. Im Erdgeschoss sieht der Grundriss einen offenen Livingbereich mit integrierter Küche und Kühlraum sowie ein Gäste-WC vor. Ein klug geplanter Masterbereich aus Schlafzimmer mit Ankleide und einem Ensuite-Bad, zwei Schlafzimmern und einem Duschbad bilden das Raumangebot im Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich ein Gästezimmer, ein Duschbad, ein Fitnessraum mit Sauna und ein Hauswirtschaftsraum. An den Livingbereich schließt sich nach Süden eine überdachte Terrasse an, die in einen hübschen Garten übergeht. Zum Objekt gehören eine Einzelgarage und ein Carport mit Wallbox.

Die Innenausstattung spiegelt höchstes Qualitätsbewusstsein und erlesenen Geschmack wider. Eichenparkett mit Fußbodenheizung, Wände und Raumteiler aus Fichtenholz, Holz-Schiebeläden vor den Fenstern und eine Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion vermitteln Komfort und Behaglichkeit. Eine moderne Design-Küche mit Premium-Geräten, stylische Bäder und Leuchten von Occhio unterstreichen den besonderen Anspruch und die stilvolle Design-Ästhetik.

## Lage

Im Osten Münchens gelegen, verbindet Vaterstetten die Nähe zu Bergen und Seen mit kurzen Wegen in die Stadt. Vaterstetten besitzt ein charmantes Gartenstadt-Flair; viel Grün und eine gepflegte Bebauung prägen das Bild dieser intakten Wohngegend. Die eigenständige Gemeinde wird für ihre Familienfreundlichkeit sehr geschätzt. Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich im wunderschönen Ortsteil Baldham, der durch seinen Villen-Charakter ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Die Lage kann als besonders ruhig, idyllisch und naturnah beschrieben werden.

Die gewachsene, vielfältige Infrastruktur bietet zahlreiche Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind in Laufweite vorhanden. Vaterstetten und die Nachbargemeinde Haar bieten ein breit gefächertes Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch ein Programmokino, Ärzte diverser Fachrichtungen, ein Racket-Park mit Freiluft- und Hallenplätzen, ein Hallen- und ein Freibad sowie zahlreiche Vereine 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 wenigen Minuten zu Fuß oder per Rad erreichbare S-Bahn-Station „Baldham“ bietet eine perfekte Anbindung an den ÖPNV. Die A99/A8 führen 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.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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



Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.















