



85591 Vaterstetten

DHH auf Süd-West-Eckgrundstück in S-Bahn-Nähe



795.000 €

Kaufpreis

118 m²

Wohnfläche

380 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert

Tel.: 00498966676890

sven.steinert@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m ²
Nutzfläche	141,7 m ²
Gesamtfläche	259,7 m ²
Grundstücksfläche	380 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	118

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.03.2036
Baujahr (Haus)	1977
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	168.00
Primär-Energieträger	GAS

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.05.2026
----------	------------



Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Süd-West-Terrasse
- Süd-West-Balkon
- Holzfenster (2-fach verglast)
- Rollläden (handbetrieben)
- Duschbad (EG) und Wannenbad (OG)
- Hobbyraum m. Heizung (nicht in Wohnfläche eingerechnet)
- Dachboden mit ca. 60 m² Nutzfläche
- Gasheizung
- Garage (im Kaufpreis inkludiert)



Beschreibung

Die Doppelhaushälfte ist in einer ruhigen 30er-Zone gelegen und befindet sich auf einem schönen Eckgrundstück mit Süd-West-Ausrichtung. Somit erhalten das Wohnzimmer und der Garten so viele Sonnenstunden wie nur möglich. Das Grundstück ist durch die Hecke rundum eingeraht.

Im Erdgeschoss befinden sich die separate Küche mit Einbauküche (im Kaufpreis enthalten), das Duschbad, welches gleichzeitig als Gäste-WC dient und das Wohnzimmer mit großzügigen Fensterflächen.

Das Obergeschoss bietet drei hervorragend geschnittene Schlaf-/Kinderzimmer mit 16 m² bzw. 12 m² Fläche und das Wannenbad.

Das Dach wurde im Verlaufe der Zeit neu gedeckt und macht augenscheinlich einen neuwertigen Eindruck. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heizraum, zwei Nutzkellerräume und ein beheizter Hobbyraum (nicht in Wohnfläche inbegriffen). In mehreren Kellerräumen sind Putzabplatzungen im Sockelbereich vorhanden, welche möglicherweise aufgrund von Feuchtigkeit in den Kellerwänden entstanden sind (siehe Bilder).

In den Außenwänden ab EG sind teilweise Risse zu erkennen, welche zumindest eine Überarbeitung des Putzes erfordern. Eine bautechnische Begutachtung durch einen Sachverständigen hat nicht stattgefunden. Diese kann auf Wunsch und auf Kosten des Kaufinteressenten ermöglicht werden.

Eine Garage ist Teil des Angebots und bereits im Kaufpreis enthalten.

Lage

VATERSTETTEN

Vaterstetten gilt als gefragte Wohnlage im östlichen Umland von München. Die Gemeinde überzeugt durch eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit hohem Freizeitwert sowie einer gewachsenen Infrastruktur. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete prägen das Ortsbild und bieten eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor Ort vorhanden.

Vaterstetten ist über die S-Bahn-Linie S4 8 (nur 8 Gehminuten) hervorragend an die Münchner Innenstadt angebunden. Die Fahrzeit zum Münchner Ostbahnhof beträgt rund 25 Minuten. Zudem verkehren mehrere Buslinien innerhalb der Gemeinde und in die umliegenden Orte. Durch die nahegelegenen Autobahnen A94 und A99 besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Gemeinde Vaterstetten umfasst unter anderem die Ortsteile Baldham, Parsdorf, Neufarn und Purfing. Besonders Baldham zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur mit Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen aus. Vaterstetten verbindet dörflichen Charakter mit einer sehr guten Anbindung an die Landeshauptstadt und ist daher besonders bei Familien und Berufspendlern äußerst beliebt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2036.
Endenergiebedarf beträgt 168.00 kWh/(m²*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.





















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Sven Steinert
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 315 17 77
svsteniert@grafimmo.de