

Vaterstetten – Vaterstetten

Neubau-Einfamilienhaus in guter Lage und gehobener Ausstattung

Property ID: 24286120



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 279 m²

Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

At a glance

Property ID	24286120	Purchase Price	1.495.000 EUR
Living Space	ca. 147 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 0 m ²
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	2025		
Type of parking	2 x Duplex, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	33.84 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.05.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump		

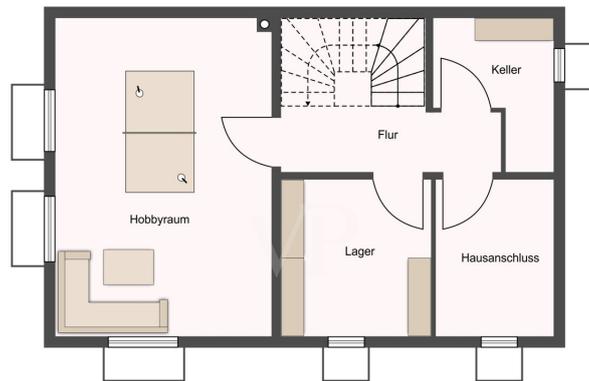
Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

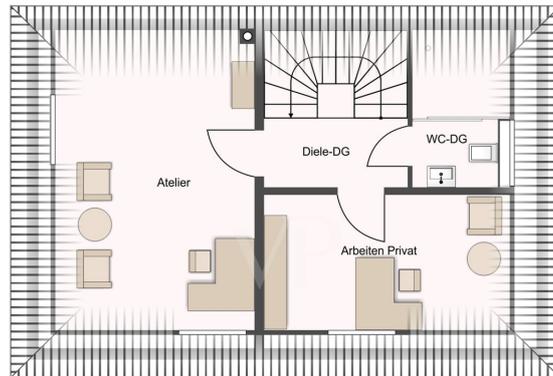
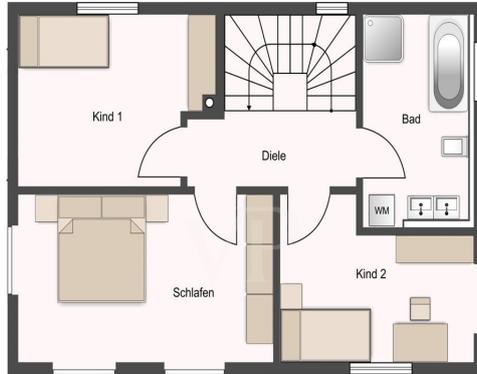
The property



Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

A first impression

Energie-Effizienzklasse A! Top-energetisches, frei stehendes Einfamilienhaus (Wohn-/ Nutzfläche: ca. 236 m²) mit herausragenden Dämmungseigenschaften, 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden sowie Luft-Wärmepumpe mit einem Endenergiebedarf von nur 33,84 kWh/(m²*a)! Wir freuen uns, Ihnen diese eindrucksvoll kompakte Neubau-Immobilie mit ausreichend Platz für die Familie, Hobby, Freunde und Beruf in guter Wohnlage von Vaterstetten anbieten zu können. Architektonisch wertvoll, mit außergewöhnlichen Details und modernster Technik - dieses Anwesen steht für Geschmack und Stil. Der Bauherr ist sehr erfahren und hat das Haus nach seinen eigenen Überzeugungen energetisch äußerst sparsam geplant. Das Erdgeschoss gefällt mit puristisch-eleganter Ästhetik und durchdachter Raumplanung. In dieser Etage befinden sich der Eingangsbereich mit Garderobe, der groß dimensionierte Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Süd-West-Garten, eine praktische Abstellkammer sowie das Gäste-WC. Über die innen liegende Treppe gelangt man ins Obergeschoss zu drei Schlafräumen und dem Hauptbad mit Badewanne und Dusche sowie Doppel-Waschtisch. Das mit Gauben ausgestatte Dachgeschoss bietet zwei Zimmer zu unterschiedlichen Nutzungszwecken sowie ein weiteres Duschbad. Das vollwertige Kellergeschoss überzeugt mit einer ungewöhnlich hohen Decke von 2,50 Metern, und es stehen der Technik- und ein Abstellraum sowie ein voll zu Wohnzwecken nutzbarer Hobbyraum mit Fussbodenheizung zur Verfügung. Zwei Stellplätze in der eigenen Duplex-Garage sind zusätzlich für insgesamt 50.000 Euro zu erwerben, die übrigen Außenanlagen sind im Preis bereits inbegriffen. Bodenbeläge und Fliesen kann der Käufer im vorgegebenen Rahmen selbst auswählen, kleine Änderungen am Grundriss sind unter Berücksichtigung der Statik und Bauvorschriften möglich. So können beispielsweise im Obergeschoss bis zu drei Balkone gegen Extra-Zahlung errichtet werden. DIE FERTIGSTELLUNG DES HAUSES IST FÜR DEN HERBST 2025 GEPLANT, Änderungen vorbehalten.

Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

Details of amenities

Besondere Ausstattungsmerkmale

- Hebeschiebetüren im Erdgeschoss
- Badezimmer mit ebenerdigen Duschen und Sicherheitsglas
- Innen-Treppen aus Beton
- Farbe der Fenster außen Anthrazit-schwarz und innen weiß
- Keine Dusche und WC im Keller.
- Ziegelbauweise
- Gauben im Dach vorhanden
- Vollständig unterkellert
- Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung vom Keller bis zum Dach
- Die Option der Balkone ist möglich, bevor mit dem Bau des Erdgeschosses begonnen wird und mit zusätzlichen Kosten verbunden.
- Eine Duplex-Garage für zwei Stellplätze.
- Die Duplexgarage kostet insgesamt zusätzlich 50.000 Euro.

Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

All about the location

"Grünwald des Münchner Osten...", so wird Vaterstetten oft genannt! Die Gemeinde Vaterstetten mit seinen ca. 22.000 Einwohnern im Landkreis Ebersberg liegt ca. 16 km östlich der bayerischen Landeshauptstadt München - und bietet wirklich alles, was man sich nur wünschen kann! Vaterstetten erfüllt durch seine hervorragende Anbindung an die Metropole und an die bayerischen Alpen perfekte Lagebedingungen, wie man sie an einen gehobenen Wohnort stellt. Dies liegt auch an den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, der kulturellen Vielfalt und der landschaftlichen Ausnahmestellung mit Wäldern und Wiesen in naher Umgebung. Der Ortskern Vaterstetten ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Hier finden Sie Gastronomie, Sportvereine, Ärzte, Apotheken, Banken und vieles mehr - so z.B. außergewöhnliche Boutiquen fern ab vom ansonsten üblichen Filialangebot. Im Landkreis Ebersberg gibt es darüberhinaus viele zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und Badeseen. Über den S-Bahn-Anschluss der S4 und der S6 ist das Zentrum Münchens (Marienplatz) in ca. 20 Minuten zu erreichen. Zum Flughafen kommen Sie über die Flughafentangente in ca. 35 Minuten. Der Autobahnanschluss in Haar ist maximal 5 Minuten entfernt und öffnet das Autobahnnetz in alle Himmelsrichtungen.

Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 33.84 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24286120 - 85591 Vaterstetten – Vaterstetten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29 Vaterstetten
E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com