



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MGa-76343

**Charmante Erdgeschosswohnung mit echtem Gartenidyll –
Wohnen wie im eigenen Haus.**

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

598.000,00 €

2,38 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	90,0 m²
Nutzfläche	148,0 m²
Grundstücksfläche	321,4 m²
Gesamtfläche	148,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2006
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

08.09.2035

149.4

Öl

E

09.09.2025

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Vaterstetten gehört zu den beliebtesten Wohnorten im Münchner Umland und überzeugt durch seine ideale Kombination aus Stadtnähe und hoher Lebensqualität. Mit der S-Bahn erreichen Sie die Münchner Innenstadt in rund 25 Minuten, auch die Autobahnen A94 und A99 sowie der Flughafen sind schnell angebunden.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Zahlreiche Kitas, Schulen aller Stufen sowie ein breites Angebot an Ärzten und Apotheken machen den Alltag für Familien besonders komfortabel. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants finden sich im Ort, für größere Shoppingtouren bietet Parsdorf City vielfältige Auswahl.

Umgeben von Grünflächen, Badeseen und dem Ebersberger Forst bietet Vaterstetten zudem ein großes Freizeit- und Erholungsangebot. Sportvereine, moderne Anlagen und ein aktives Kulturleben schaffen Abwechslung für Jung und Alt. Ruhige Straßen, gepflegte Wohngebiete und eine sehr niedrige Kriminalitätsrate unterstreichen die Familienfreundlichkeit und machen die Lage gleichermaßen für junge Familien wie für Paare attraktiv.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

Diese Maisonette-Wohnung mit großem Südgarten liegt in einer ruhigen Wohngegend in Vaterstetten und vereint praktische Raumaufteilung mit großzügigen Außenflächen. Das Objekt erstreckt sich über Erdgeschoss und Kellergeschoss und bietet damit sowohl gut nutzbare Wohnräume als auch vielfältige Nebenflächen.

Im Erdgeschoss prägt der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 35 m² das Zentrum der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen eine helle Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang auf die Südterrasse mit anschließendem Garten. Der Essplatz fügt sich harmonisch in den Raum ein und verbindet Wohnen und Essen zu einer offenen Einheit.

Eine separate Küche mit ca. 6,8 m² ist über die Diele erreichbar und bietet Platz für eine funktionale Ausstattung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sorgen für Rückzugsmöglichkeiten, die sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Über eine interne Treppe führt der Weg in das Kellergeschoss, das die Nutzfläche der Wohnung erheblich erweitert. Der Hobbyraum mit rund 15,6 m² lässt sich flexibel einsetzen und bietet sich insbesondere als Büro oder Gästezimmer an. Ergänzt wird diese Ebene durch Vorratsräume, eine Waschküche sowie zusätzliche Abstellflächen, die für Ordnung und praktischen Stauraum sorgen.

Ein zur Wohnung gehörender Garagenstellplatz rundet das Angebot ab. Das Zusammenspiel aus durchdachtem Grundriss, großzügigem Garten und ruhiger Lage macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wohnlösung in Vaterstetten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Alle Highlights auf einen Blick:

- + *Garten mit Südausrichtung und ca. 21 m² Terrasse*
- + *Großzügiger Wohn- und Essbereich*
- + *Zwei Schlafzimmer im Erdgeschoss*
- + *Gäste-WC*
- + *90 m² Wohnfläche zzgl. 58 m² Nutzfläche*
- + *Hobbyraum im Kellergeschoss, nutzbar als Büro oder Gästezimmer*
- + *Zusätzliche Abstell- und Vorratsräume, Waschküche im Untergeschoss*
- + *Ruhige Lage in Vaterstetten mit guter Anbindung*
- + *Eigene Ölheizung im Keller (Volle Kostenkontrolle)*
- + *Reihenhaus- bzw. Haus im Haus Gefühl durch eigenen Eingang & eigene Heizung*
- + *58 m² Nutzfläche*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de.

Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.

Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

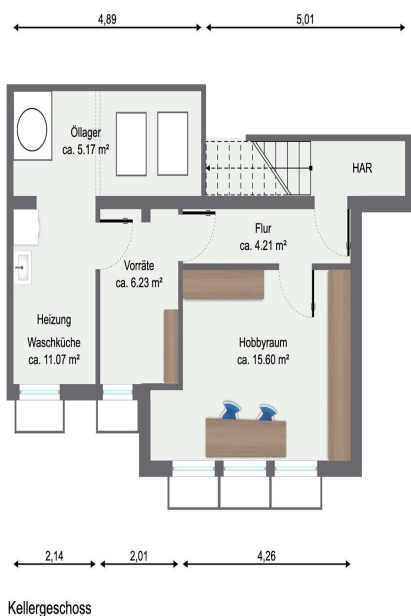
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)