



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Mehrfamilienhaus Vaterstetten

**Kaufpreis:**

**3.990.000 EUR**

**PLZ** 85591

**Baujahr** 2018

**Objektart** Neubau



## Objektinformationen

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Standort                           | Vaterstetten       |
| Wohnfläche                         | 602 m <sup>2</sup> |
| Kalkulierte Mieteinnahmen pro Jahr | 172.200,00 Euro    |

## Gesamte Anschaffungskosten:

| Kaufpreis                      |               | Nebenkosten             |
|--------------------------------|---------------|-------------------------|
|                                |               |                         |
| ■ Kaufpreis:                   |               | <b>3.990.000 EUR</b>    |
| ■ Maklerprovision (brutto):    | 3,57 %        | 142.443,00 EUR          |
| ■ Notarkosten:                 | 1,00 %        | 39.900,00 EUR           |
| ■ Grunderwerbssteuer:          | 3,50 %        | 139.650,00 EUR          |
| ■ Grundbucheintrag:            | 0,50 %        | 19.950,00 EUR           |
| <b>Summe der Nebenkosten*:</b> | <b>8,57 %</b> | <b>341.943,00 EUR</b>   |
| <b>Gesamtkosten:</b>           |               | <b>4.331.943,00 EUR</b> |

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.





## Beschreibung

Die Wohnungen entstehen im nördlichen Bereich von Vaterstetten in sehr guter und ruhiger Wohnlage (30er Zone -Anliegerverkehr). Kindergärten, Schulen und Ärzte sowie die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Durch die Nähe zu den Autobahnen A99 und A94 kommen Sie schnellstens an Ihr Wunschziel. Mit der S-Bahn (Linie S4 im 10 bzw. 20 Min. Takt die S6) gelangen Sie in knapp 20 Minuten ins Stadtzentrum von München. Buslinie 451/452.

## Umfeld und Lage

Einwohnerzahl: ca. 22.300. Die Gemeinde Vaterstetten liegt größtenteils auf der Münchener Schotterebene, die hier früher mit lichten Laub-und Nadelwäldern bewachsen war. Im nördlichen Gebietsteil grenzt sie

bereits an das Erdinger Moos, im Osten an eiszeitliche Moränenhügel. Heute ist der unbesiedelte Teil der Gemeindefläche landwirtschaftlich genutzt, der Rest besteht aus Waldgebiet.

Der Ebersberger Forst, eines der größten zusammenhängenden Waldstücke Deutschlands, und die weitere Umgebung bieten für Sport-und Wanderfreunde viele Möglichkeiten zur Naherholung. Für Tagesausflüge in die nahen bayrischen und österreichischen Alpen, zum Chiemsee, nach Salzburg oder zu den vielen weiteren Sehenswürdigkeiten im südost-bayrischen Raum ist es von Vaterstetten aus nicht weit. Die günstige Lage mit den sehr guten Verkehrsverbindungen (A 99) machen Vaterstetten zu einem attraktiven Wohnort.

Vaterstetten liegt ca. 6 –8 Kilometer östlich der Landeshauptstadt München. Diese ist schnell und bequem mit der S-Bahn S4 (Haltestelle Baldhamund Vaterstetten) oder über die Bundesstraße 304 (von Wasserburg) zu erreichen. Die BAB A94 Autobahnanschluss an die A99 (Autobahnring München-Ost), die Anschlussstellen Haar und Autobahnkreuz München-Ost sowie die A94 (München-Forstinning), Anschlussstelle Parsdorfsind ein paar Auto-Minuten von Vaterstetten entfernt.

Die Gemeinde Vaterstetten verfügt außerdem über ein leistungsfähiges innerörtliches Bus-/Nahverkehrssystem, das in Rahmen des MVV betrieben wird.



## Ausstattungsdetails

viele Möglichkeiten für eigene Raumgestaltung und Zusatzausbauten

Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und Tageslicht / teilw. Gäste WC (ggf. Sonderwunsch)

Parkettboden oder Fliesenboden -frei wählbar

Fußbodenheizung in allen Räumen einzeln steuerbar

Luft-/Wasser Wärmepumpe

Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung

Rollläden Aluminium(auf Wunsch Raffstore und/oder elektrisch)

Hobbyraum in Wohnraumqualität mit Fußbodenheizung und Tageslicht (große Lichtschächte und Wohnraumfenster)

geregelt Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Terrassen, Balkone oder Dachterrasse

Eigener Gartenanteil mit Süd-West-Ausrichtung (EG-Wohnungen)

1 Tiefgarage + 1 Stellplatz

- Neubau
- 4 ETW in hochwertiger und energieeffizienter Bauweise (KfW 70)
- 1 Penthouse
- barrierefrei
- Fertigstellung Frühjahr 2018
- Kalkulierte Mieteinnahmen pro Jahr: 172.200,00 €
- Faktor: 23,17
- Großzügige Grundrisse
- Praktische Aufteilung
- Wartungsfreie und optimierte Technologie



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11