

EXPOSÉ

Charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung mit EBK, Balkon und KFZ-Stellplatz in Vaterstetten (Ortsteil Neufarn)



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 85646 Vaterstetten
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 59 m²
Nutzfläche (ca.): 7 m²
Nebenkosten (ca.): 135,- €
Warmmiete (ca.): 1.215,- €
Etage: 1

**Kaltmiete
€ 1.080,-**

Wegener Immobilien

Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Vaterstetten

> 2 Zimmer

> 59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1184-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	85646 Vaterstetten
Baujahr	1994
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59 m²
Nutzfläche (ca.)	7 m²
Kaltmiete	1.080,- €
Nebenkosten (ca.)	135,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.215,- €
Kaution	3.240,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 35,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	94,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-08-27
Energieausweis gültig bis	26.08.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	4,32 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Haustiere	nein
Keller (ca.)	5 m²

Zustand

gepflegt

bezugsfrei ab

01.10.2026

> Etagenwohnung

> Vaterstetten

> 2 Zimmer

> 59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1184-Gry4mH



Objektbeschreibung:

*** Charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung mit EBK, Balkon und KFZ-Stellplatz in Vaterstetten (Ortsteil Neufarn) ***

Wohnen mit Lebensqualität vor den Toren Münchens

- Ideal für den 1-2 Personenhaushalt! *** Bezugsfrei ab: 01.10.26

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1994 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine moderne Ausstattung sowie ihre attraktive Lage im beliebten Gemeindegebiet Vaterstetten im Münchner Osten.

Der helle Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die separate Küche ist mit einer modernen EBK ausgestattet.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz - ein Kleiderschrank ist bereits vorhanden. Badezimmer mit Wanne und WMA.

- + Der Mieter erhält einen unbefristeten Mietvertrag
- + Bezugsfrei ab: 01.10.2026
- + Kein Index- kein Staffelmietvertrag
- + Haustiere sind nicht gewünscht
- + 3 Kaltmieten Kaution
- + Die Wohnung wird geweißelt übergeben
- + Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Ausstattung im Überblick:

- + 2-Zimmer-Etagenwohnung, 1. Obergeschoss
- + Baujahr 1994 - gepflegte Wohnanlage
- + Moderner Grundriss / moderne Ausstattung
- + Ca. 59 m² Wohnfläche + Nutzfläche
- + Diele mit praktischem Einbauschränk
- + Moderne Einbauküche - wird f. d. Mietdauer zur Verfügung gestellt (Keine Ablöse)
- + Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- + Schlafzimmer bereits mit modernen Schrank ausgestattet
- + Gepflegtes, hell gefliestes Bad mit WMA
- + Wohnräume mit Laminatboden
- + Alle Fenster mit Rollläden ausgestattet
- + Eigenes Kellerabteil mit Strom und Licht
- + Kfz-Außenstellplatz (optional noch 1 TG-Einzel für mtl. 70 EUR anmietbar)
- + Ein Glasfaseranschluss ist bereits im Haus vorhanden

**** Aufteilung:

- + Großzügiger Wohnbereich ca. 25,53 m², Diele ca. 8,1 m², Küche ca. 4,97 m², SZ ca. 12,65 m²
- + Bad ca. 5,17 m² mit WMA
- + Wohnen mit Zugang zum Ost-Balkon ca. 4,3 m²

Diese charmante Etagenwohnung verbindet eine attraktive Wohnlage, eine gute Ausstattung und ein angenehmes Wohngefühl zu einem Zuhause, das überzeugt.

Mietkonditionen mtl. Kaltmiete: 1.080 EUR + Nebenkosten: 135 EUR (Heizung + WW sind in den Nebenkosten enthalten) + Außenstellplatz 35,00 EUR = Gesamtmiete: 1.250 EUR pro Monat

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung.

Lagebeschreibung:

*** Charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung mit EBK, Balkon und KFZ-Stellplatz in Vaterstetten (Ortsteil Neufarn) ***

Die Wohnung befindet sich in der Münchener Straße in Vaterstetten (Ortsteil Neufarn), einer gefragten Wohnlage im östlichen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Die Münchener Straße verbindet den Ortsteil mit dem regionalen Verkehrsnetz. Das Objekt ist ausgerichtet zur Seitenstraße - Ringweg.

Im Gemeindegebiet bestehen Anschlüsse an die S-Bahn-Linien S4, S6 und S2.

Mehrere MVV-Buslinien verbinden die Ortsteile sowie die S-Bahnhöfe Vaterstetten, Baldham und Grub.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Sehr gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße B304 sowie die Autobahnen A99 (Münchner Autobahnring) und A94 (München-Passau).

Sonstiges:

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:

Truderinger Str. 296, 81825 München

Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr

(weitere Termine nach Vereinbarung)

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadensersatzansprüche aus. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service! Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Vaterstetten
- > 2 Zimmer

- > 59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1184-Gry4mH



Fragen rund um Ihre Immobilie.





Telefon:
Mobil: +49 171 8007020
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für
Wertermittlung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (VfB) e.V)

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (vFb) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr
 Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
 Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14
 E-Mail: office@wegenerimmobilien.de
 Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering
Truderinger Str. 296 - 81825 München
Öffnungszeiten in Trudering:
Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach
Absprache)

Ihre Notizen: