



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

«Pastetten – Nähe Erding» Charmante Doppelhaushälfte mit Alpenblick, Südgarten, Garage, zwei Stellplätzen u.v.m.



Eckdaten

Wohnfläche	153 m ²
Grundstücksfläche	368 m ²
Zimmer	6

Objektbeschreibung

Diese nach Süden ausgerichtete Doppelhaushälfte wurde im Jahre 2001 in der ca. 2800 Einwohner-Gemeinde Pastetten im Landkreis Erding in massiver Ziegelbauweise auf einem ca. 368 m² großem Grundstück errichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 153 m², diese teilt sich auf in Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Immobilie ist bis auf die Garage unterkellert.

Wir betreten die Doppelhaushälfte über den kleinen Vorgarten von der Nordseite her und gelangen über einen geräumigen Flur (mit angrenzender Garderobe und Gästetoilette) linker Hand in den lichtverwöhnten, offenen ca. 20 m² großen Koch- und Essbereich und weiter in das nach Süden ausgerichtete, ca. 31 m² große Wohnzimmer; ein Zugang auf die Terrasse und weiter in den nach Süden ausgerichteten, alpenblickverwöhnten Garten ist von hier aus möglich.

Das Obergeschoss bietet neben einer im Gangbereich integrierten Ankleidenische ein geräumiges Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein ca. 12 m² großes Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Das mit hochwertigem Sichtdachstuhl ausgestattete Dachgeschoss bietet neben einem ca. 11 m² großen Kinder-



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

oder Gästezimmer weiter einen WC-Raum sowie ein ca. 33 m² großes, lichtdurchflutetes Dachstudio. ... hier bleiben keine Wünsche mehr offen!

Im Untergeschoss sind zwei geräumige Hobby-/Abstellräume verfügbar, weiterhin ist hier der Heiz- und Tankraum untergebracht.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus mediterranen Fliesen und neu verlegtem Parkett (Erdgeschoß: Bambusparkett, Ober- und Dachgeschoss: gebürsteter und gewachster Lärchenparkett).

Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung (Bj.: 2001); eine auf dem Dach montierte, ca. 6 m² große Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung. In den Bädern dient außerdem eine Fußbodenheizung.

Der pflegeleicht angelegte Garten mit seinem wunderschönen, nach Süden hin freien Alpenblick verspricht Ihnen einen hohen Wohlfühlfaktor.

Weitere Informationen zur Immobilie:

- Holzfenster (2-fach verglast)
- Holztüren
- Buchenholztreppe
- französische Balkone
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Telefon- und Fernsehanschluss (Satellit) in jedem Wohnraum
- Glasfaseranschluss liegt an der Grundstücksgrenze
- Garage
- zwei Stellplätze vor dem Haus
- kleiner Vorgarten
- eingezäunter Südgarten

Lage

Die Gemeinde Pastetten liegt in der Region München etwa 14 km südlich der Kreisstadt Erding, 20 km südwestlich von Dorfen, 17 km nördlich von Ebersberg und 32 km östlich von der Landeshauptstadt München entfernt. Die nächst gelegenen Bahnhöfe befinden sich im jeweils 6 Kilometer entfernten Hörkofen und Markt Schwaben, von dem eine Anbindung mit der S-Bahn München an die Landeshauptstadt gewährleistet ist. Über den internationalen Flughafen Franz-Josef-Strauß, welchen Sie in ca. 35 Autominuten über die B388 und Flughafentangente (St2580) erreichen, ist der Landkreis an alle Metropolen und Regionen im In- und Ausland angebunden. Ebenfalls im Gemeindebereich liegt der Schnittpunkt der beiden Staatsstraßen 2332 und 2331; an letztgenannter liegt mit der Anschlussstelle 13 (Pastetten) auch die am 31.08.2011 eröffnete Autobahn A 94.

Sonstiges

Pastetten verfügt über Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, z.B. über zwei Metzgereien sowie über einen Dorfladen. Neben einer Grundschule sind auch zwei Kindergärten vom Objekt aus in ein paar Gehminuten gut erreichbar. In den nahe gelegenen Ortschaften Forstern und Markt Schwaben befinden sich diverse Supermärkte; Ärzte, (z.B. Allgemeinarzt, Zahnarzt, Tierarzt) finden Sie im nahe gelegenen Reithofen und Forstern. Die im 13. Jahrhundert gegründete Kreisstadt Erding mit Ihrem historischen Kern lädt zum Bummeln, Einkaufen und Verweilen ein. Über Sehenswertes und Kultur, Brauchtum und Tradition bis hin zu Sport und Erholung, z.B. in der größten Therme der Welt, spannt sich der Bogen. Besichtigungen sind ab voraussichtlich Montag, den 28.12.2020 möglich.

Wir handeln im Alleinauftrag.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,38 %, Courtage inkl. MwSt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	153 m ²
Grundstücksfläche	368 m ²
Zimmer	6
Baujahr	2001
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab (Datum)	01.01.2021

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	08.12.2030
Energieverbrauchskennwert	102kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2011
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.12.2020
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Öl

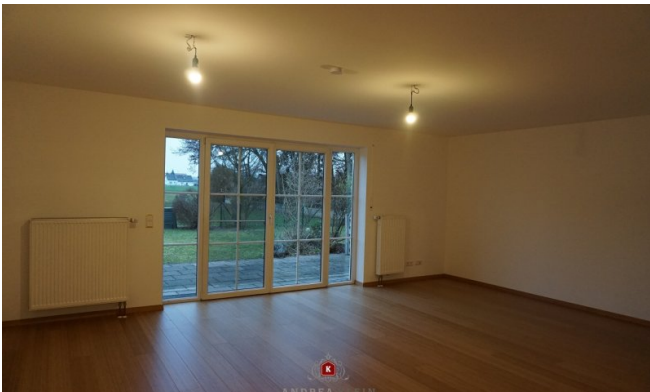
Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
-------------	----------------



ANDREA KLEIN

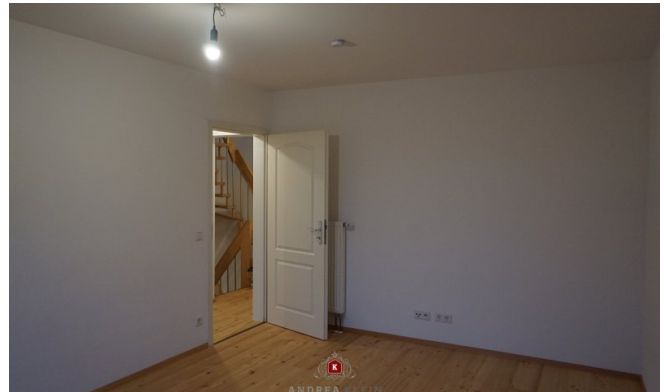
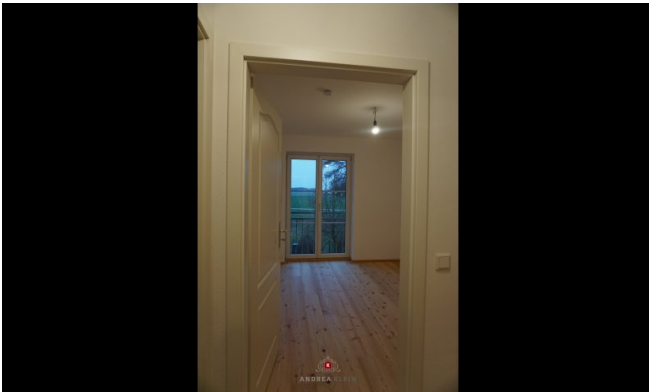
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

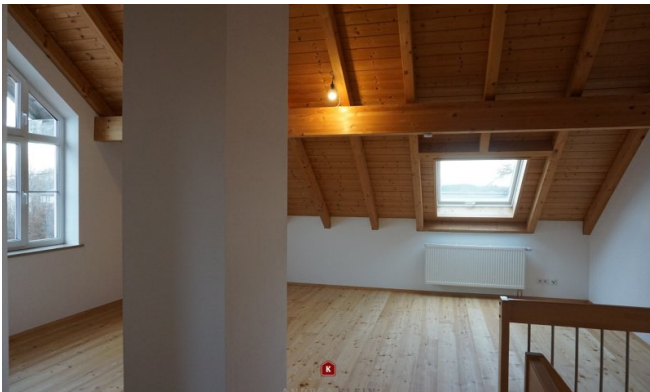
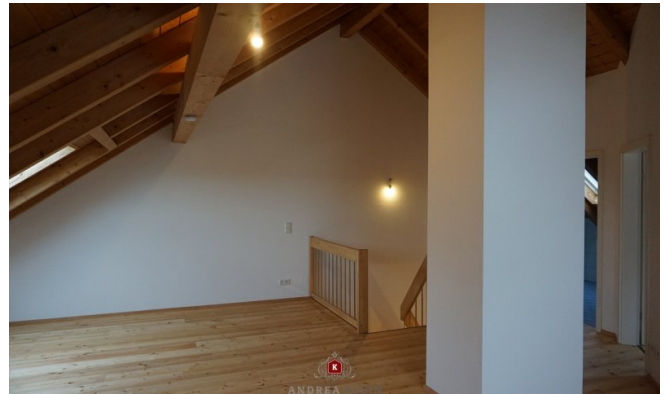
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

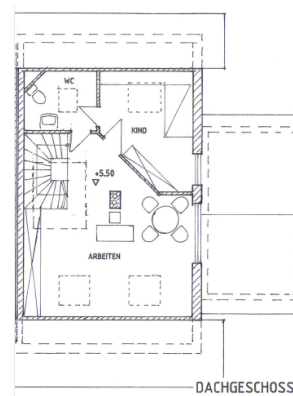
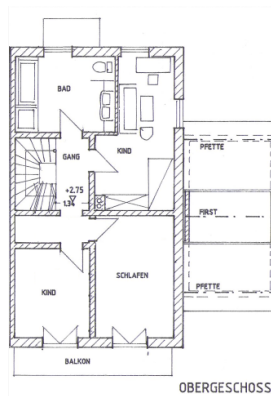
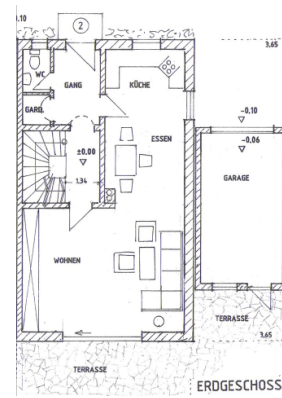
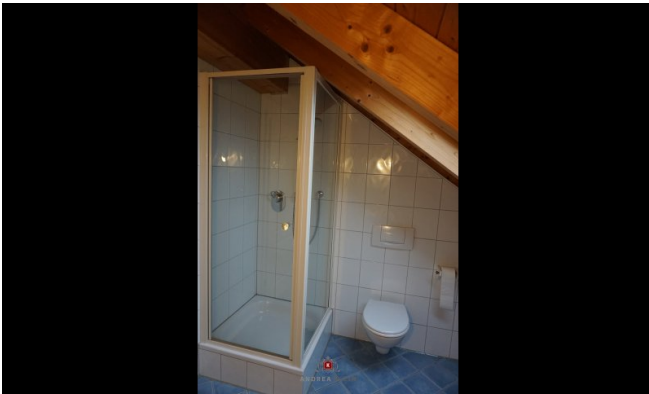
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

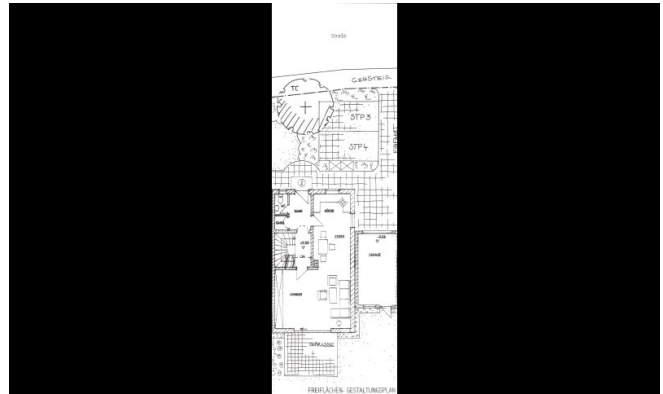
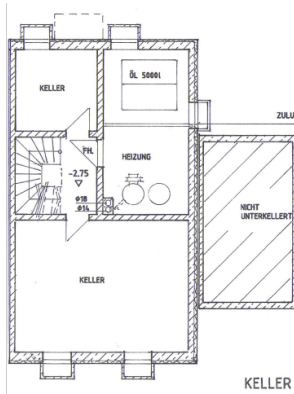
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Mobil +49 1516 4738888
Zentrale +49 89 206021182
Fax +49 89 206021610
E-Mail info@andrea-klein-immobilien.de