

EXPOSÉ

Frauenschuhstr. 24
85591 Vaterstetten

Provisionsfrei – Ihre neue 6 Zimmer-Doppelhaushälfte in
Vaterstetten, Energiekl. A+

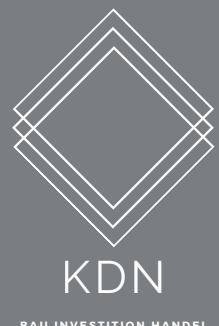
Kaufpreis: **1.198.000 €** inklusive zwei Stellplätzen



Kdn-Bau
Daniela Hampp

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



EXPOSÉ

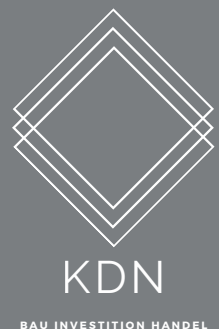
Frauenschuhstr. 24
85591 Vaterstetten



Kdn-Bau
Daniela Hampp

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



Objektdaten

Typ:	Doppelhaushälfte	Zimmer	6
Etagenanzahl:	3	Badezimmer:	2
Wohnfläche:	155 m ²	Terassen:	1
Nutzfläche:	190 m ²	Stellplatz	2
Grundstück:	200 m ²	Verfügbar ab:	11.2026

Highlights auf einem Blick

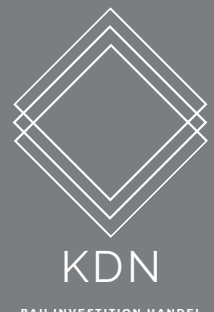
- Hervorragende Energieeffizienz (**A+**)
- Massiver **Ziegelbau**, vollständig **unterkellert**
- Repräsentatives **Walmdach** mit vier **Gauben**
- Große Fenster mit **Dreifachverglasung**
- Breite **Hebeschiebetüren**
- **Elektrische Rollläden**
- Eine durchgehende **Fußbodenheizung** (inkl. Keller)
- **Wärmepumpe** von der Firma **Weishaupt**, o.ä.
- Massive **Betontreppen**
- **Hochwertige** Sanitärausstattung
- Edle Fliesen und Parkett
- Sichere Eingangstür: Aluminium-Haustüre „Eterna Shine E – Manchester“
- Innentüren von der bayerischen Firma **Rumpfinger**
- Moderne **Edelstahlgeländer**



Kdn-Bau
Daniela Hampp

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



BAU INVESTITION HANDEL



Beschreibung

Willkommen in Vaterstetten – wo modernes Wohnen auf Wohlgefühl trifft. Diese elegante Doppelhaushälfte überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Fensterfronten und einer klaren Architektur. Auf ca. 155 m² Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das Raum für Familie, Rückzug und gemeinsame Momente bietet. Der sonnige Garten lädt zum Entspannen ein, während nachhaltige Bauweise und hochwertige Materialien für Wohnkomfort auf lange Sicht sorgen. **Einzug Q1 2027** – provisionsfrei direkt vom Bauträger.

Lage

Vaterstetten zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland. Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft mit sehr guter Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der S-Bahn ist die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar, ebenso wie die umliegenden Naherholungsgebiete.

Kdn-Bau
Daniela Hampp

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



EXPOSÉ

Frauenschuhstr. 24
85591 Vaterstetten



Kdn-Bau
Daniela Hampp

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



BAU INVESTITION HANDEL

Ausstattung

Den Rohbau hat die renommierte **Firma Riepl** erstellt.

1. Bauweise & Architektur

- Massiver **Ziegelbau** (regional)
- **Walmdach** (hochwertiger als Satteldach) mit **4 Gauben** in **Anthrazitfarbe**
- Optimierte Grundrissplanung **ohne Flächenverlust**
- Massive **Betontreppe**
- Geländer in **Edelstahl** (farblos)
- Mit WU-Zusatz (**wasserundurchlässig**)betonierte Betonwände in Keller und Außenwärmedämmung mit 120 mm WLZ037

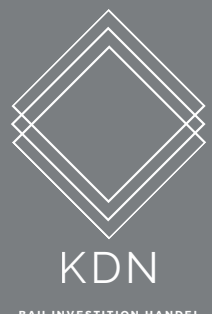
2. Fenster & Türen

- Fenster innen weiß / außen **anthrazit, deutsche Hersteller**
- **Dreifachverglasung** mit Edelgasfüllung, hochwertige Dämmung
- **Französischer Balkon** mit modernem Edelstahlgeländer
- Sehr breite **Hebeschiebetüren (3,80 m)** in Premium-Qualität
- Hauseingangstür mit Sicherheitstechnik: Aluminium-Haustüre „Eterna Shine E – Manchester“
- Hochwertige Innentüren (Firma Raumpfinger)
- Glasvordach am Eingangsbereich
- **Elektrische Rollläden** an allen Fenstern
- Elektrische Fenstersteuerung auf Wunsch digital

Kdn-Bau
Daniela Hampp

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



Ausstattung

3. Innenausstattung

- **Parkettboden** mit Eichenholzbeschichtung (**3 mm** Eiche, nicht 2,5 mm Standard)
- Hochwertige Fliesen namhafter Hersteller, Wunschfliesen möglich (in Wert von 80 €/qm)
- Putzarbeiten in Q2–Q3-Qualität
- Meistermalerarbeiten und Endreinigung enthalten

4. Sanitär & Bad

- **Bodengleiche Duschen mit ESG-Glaswänden**
- **Randlose WCs** mit Markenarmaturen
- Waschbecken und Badewannen von Marken wie **VIGOUR**

5. Haustechnik & Energie

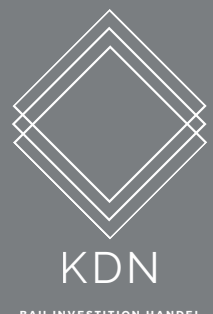
- Wärmepumpe von **der Firma Weishaupt, o.ä.** (5 Jahre Garantie)
- Fußbodenheizung mit **Raumthermostaten in allen Zimmern** (optional digital steuerbar), Fußbodenheizung auch im Hobbyraum und Flur im Keller
- **Automatisierte** Wohnraumlüftung in Wohn- und Schlafzimmern
- Energieausweis vorhanden
- A+ Energieeffizienz für niedrige Energiekosten
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage & Wallbox

Vorläufige Energiekennwerte gemäß Energienachweis. Die endgültigen Werte und die Energieeffizienzklasse ergeben sich aus dem nach Fertigstellung ausgestellten Energieausweis.

Kdn-Bau
Daniela Hampp

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



Ausstattung

6. Elektro & Smart Home

- **Busch-Jaeger** Elektroinstallation und Videosprechanlage mit Monitor auf jeder Etage

7. Keller & Parken

- Große Fenster und Lichtschächte 135/80 cm für **helle Kellerräume** (4 Stück im Hobbyraum)
- Fußbodenheizung auch im **Keller**
- **2 Außenstellplätze** mit Rasenwaben – optisch als begrünte Fläche mit sichtbarer Rasenstruktur.

Baufortschritt

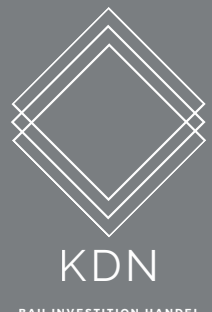
Der Rohbau ist bereits abgeschlossen – über 80 % der Arbeiten sind erledigt. Nur noch wenige Schritte fehlen bis zur Fertigstellung, sodass Ihr neues Zuhause schon in wenigen Monaten bezugsbereit ist. Ein großer Vorteil: Sie können die Immobilie bereits jetzt besichtigen und sich vor Ort ein genaues Bild von Raumaufteilung, Lichtverhältnissen und Wohnatmosphäre machen und sogar selber mitbestimmen.



Kdn-Bau
Daniela Hampf

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie gerne unsere Webseite: www.kdn-bau.de

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** – Sie kaufen direkt von uns als Eigentümern und Projektentwicklern. Dadurch erhalten Sie alle Informationen aus **erster Hand** und können uns jederzeit zu den Details des Bauprojekts ansprechen. Wir haben die gesamte Planung und Umsetzung organisiert und kennen jede Phase im Detail.

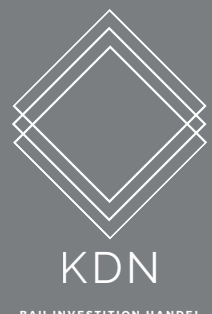
Kontaktieren Sie uns gerne über die angegebenen Kontaktdaten – Frau Hampp steht Ihnen für eine persönliche Beratung jederzeit zur Verfügung. Alternativ erreichen Sie uns auch direkt über unsere Webseite www.kdn-bau.de – ob per Kontaktformular, Chat oder durch die Buchung eines individuellen Beratungstermins bzw. einer Hausbesichtigung. Oder noch einfacher: scannen Sie den QR-Code und erhalten Sie alle Kontaktmöglichkeiten auf einen Blick.



Kdn-Bau
Daniela Hampp

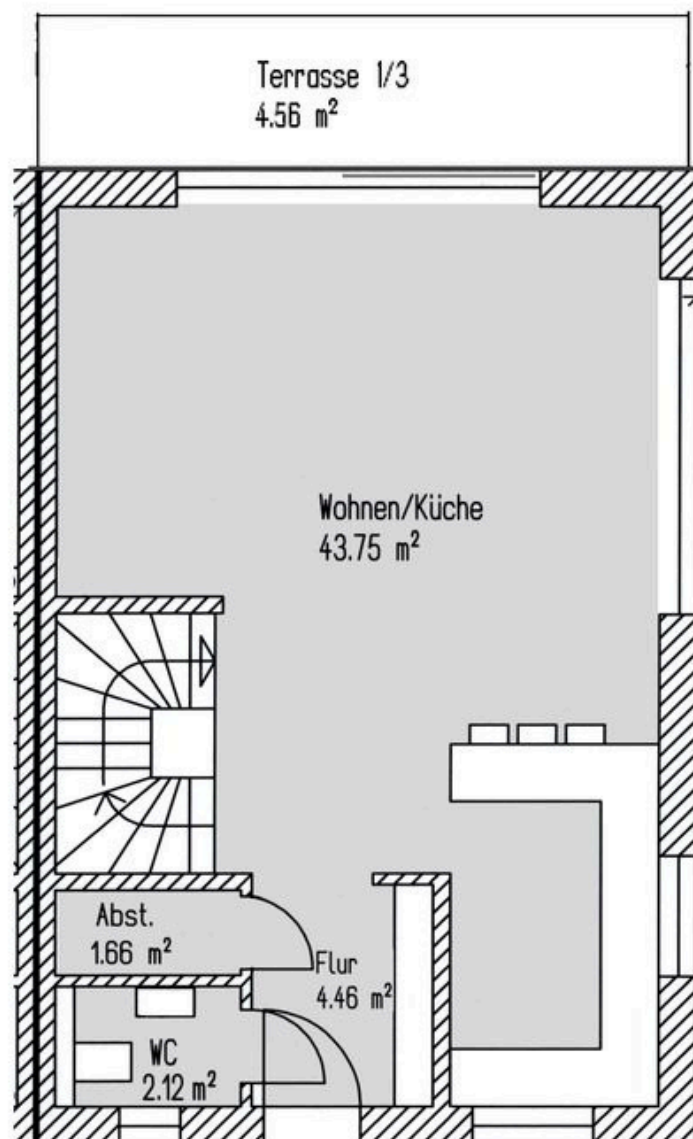
Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



EG-WOHNFLÄCHE

Wohnen/Küche	43,56 m ²
Abstellraum	1,68 m ²
Gäste-WC	2,12 m ²
Flur	4,46 m ²
Terrasse	4,56 m ²
Gesamt	56,38 m ²



KDN-Bau
Daniela Hampf

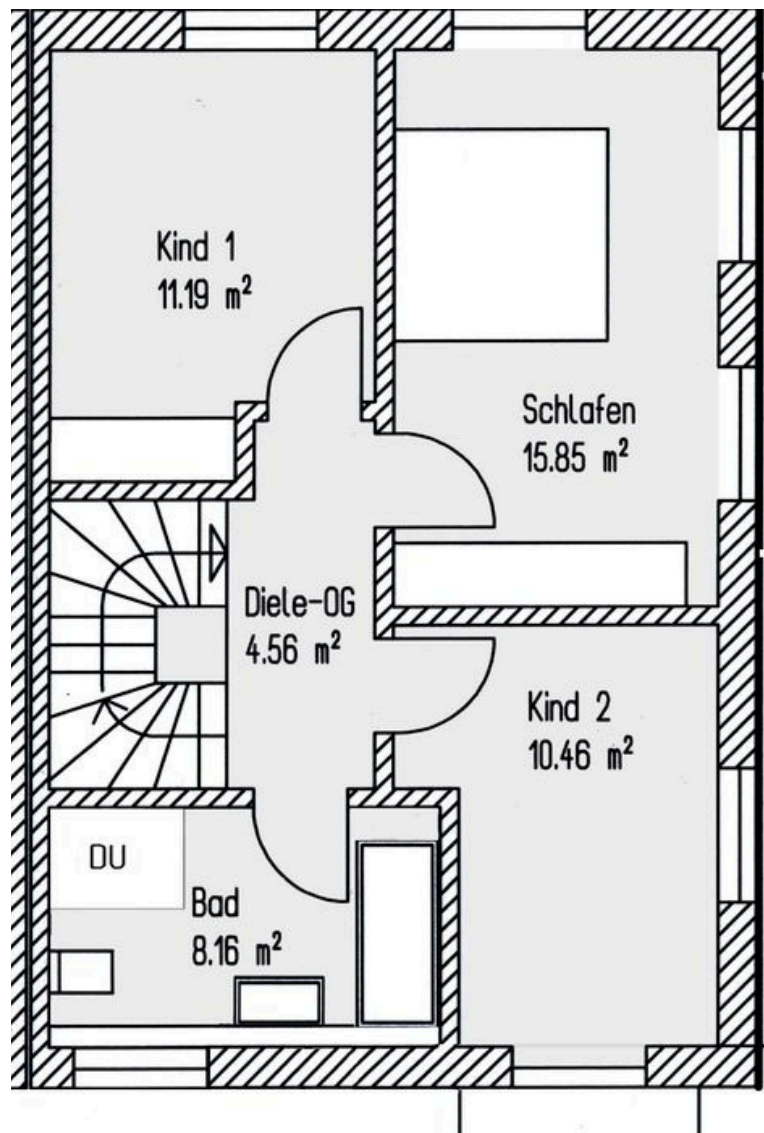
Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



OG-WOHNFLÄCHE

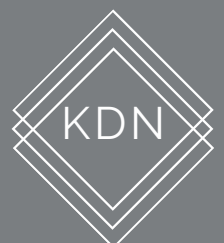
Schlafzimmer	15.85 m ²
Kind 1	11.19 m ²
Kind 2	10.46 m ²
Diele	4.56 m ²
Bad	8.16 m ²
Gesamt	50,22 m ²



KDN-Bau
Daniela Hampp

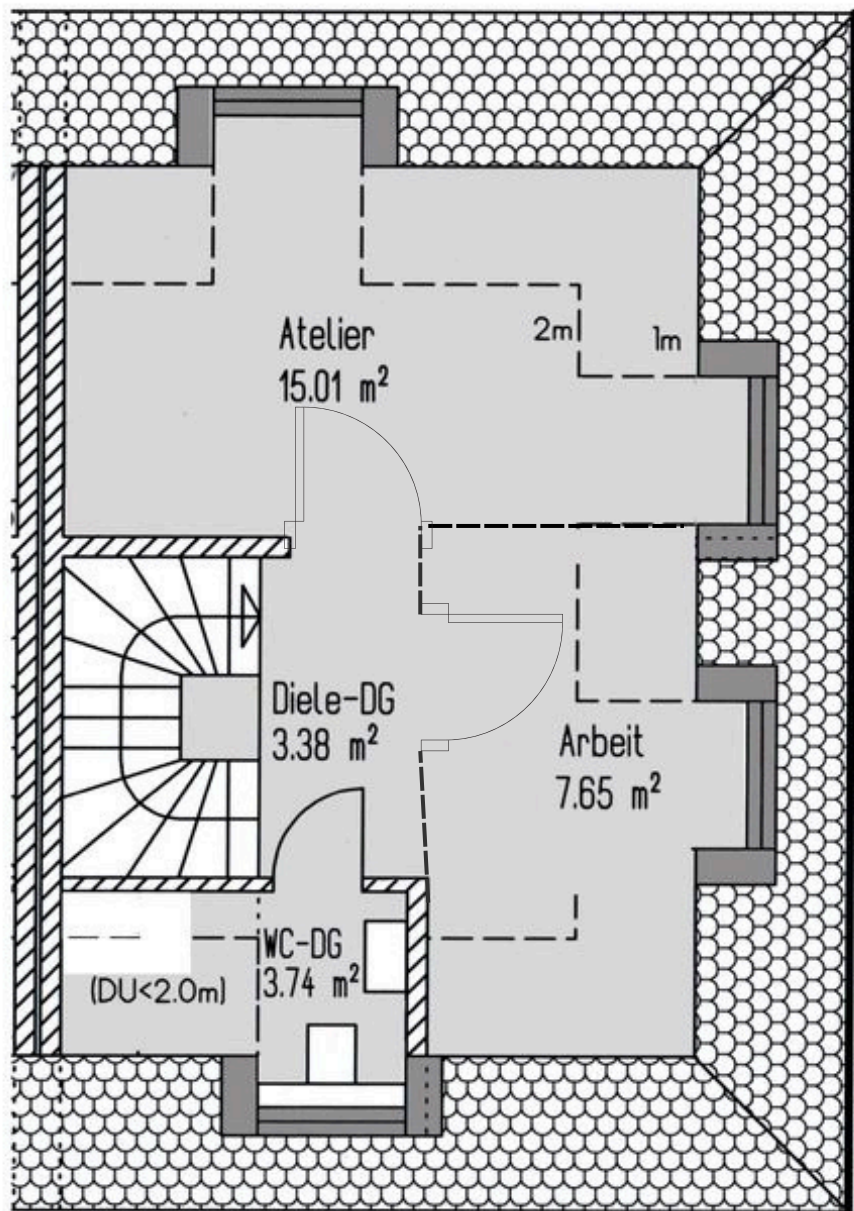
Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME



DG-WOHNFLÄCHE

Atelier	15.01 m ²
Arbeit	7.65 m ²
WC-DG	3.74 m ²
Diele-DG	3.38 m ²
Gesamt	29.69 m ²



KDN-Bau
Daniela Hampp

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME

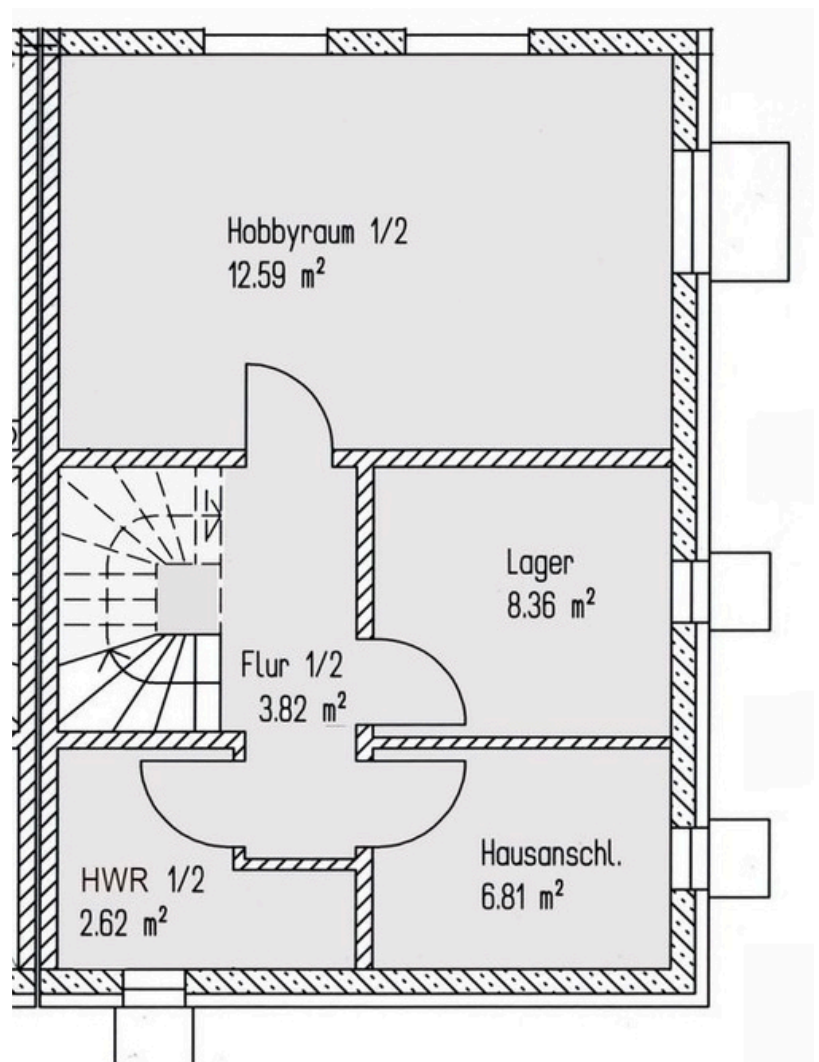


KELLER-WOHNFLÄCHE

Hobbyraum 1/2	12,59 m ²
Flur 1/2	3,82 m ²
HWR 1/2	2,62 m ²
Gesamt	19,03 m ²

KELLER-NUTZFLÄCHE

Hausanschluss	6,81 m ²
Lager	8,36 m ²
Gesamt	15,17 m ²



KDN-Bau
Daniela Hampp

Kontakt:
info@kdn-bau.de
+49 157 35176332
www.kdn-bau.de

SCAN ME

