

**Baldham**

# Was das Herz begehrt: Neubau-Einfamilienhaus in sonniger, zentraler, ruhiger Lage

**Objektnummer: 26286120**



**KAUFPREIS: 1.298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 379 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26286120</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.298.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>12.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.05.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2026</b>

Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham**

## Ein erster Eindruck

Was für ein Traumhaus auf einem Traum-Grundstück...

In absolut ruhiger Wohnlage mit ausschließlicher Villen- und Einfamilienhaus-Bebauung liegt dieses sonnige Grundstück in bester Nachbarschaft und doch nah zum Zentrum und dem S-Bahnhof Baldham.

Gebaut werden zwei Einfamilienhäuser, bei denen jeweils bis zu 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich sind. Die in diesem Exposé vorgestellte Planung und Preisstellung sieht eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> vor. Es darf aber individuell anders geplant werden - zu dann anderen Baukosten.

Der hier genannte Preis beinhaltet den Kauf des Grundstücks ohne Kaufnebenkosten und die Baukosten des Neubaus bei unserem Partner-Bauunternehmer!

\*\*\* Gekauft wird hier zunächst der real geteilte Grundstücksanteil, dann vermitteln wir gerne einen General-Bauunternehmer und dann wird ein separater Werkvertrag zum Bau des neuen Hauses zwischen Käufer und Bauunternehmer geschlossen \*\*\*

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 674 m<sup>2</sup> zzgl. eines Miteigentumsanteils von 50% an den 169 m<sup>2</sup> Wegfläche und Zufahrt im Osten des Grundstücks - also ca. 379 m<sup>2</sup> Grundstück pro Haus. Die gemeinsame Zufahrt dient der Übernahme von Abstandsflächen und ermöglicht so eine höhere Ausnutzung der sog. GRZ und sog. GFZ. Diese Zuwegung ist von den jetzigen Eigentümern bereits für mehrere 10.000 Euro fachgerecht bepflanzt worden, was dem Käufer Aufwand und Kosten spart.

Gerne helfen wir Ihnen bei allen Detailfragen und geben weitere Unterlagen und Informationen im persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham**

## **Ausstattung und Details**

### **Besondere Ausstattungsmerkmale**

- **Badezimmer mit ebenerdigen Duschen und Sicherheitsglas**
- **Innen-Treppen aus Beton**
- **Farbe der Fenster außen Anthrazit-schwarz und innen weiß**
- **Ziegelbauweise**
- **Vollständig unterkellert**
- **Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden**
- **Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung vom Keller bis zum Dach**
- **Individueller Gestaltungsspielraum**
- **Einzel-Garage und Stellplatz.**

**Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham**

## **Alles zum Standort**

**Grünwald des Münchner Ostens!**

Die Gemeinde Vaterstetten/ Baldham wird ja gerne als "Grünwald des Münchner Ostens" bezeichnet und hat sich seinen reizvoll ländlichen Charme trotz der hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt München weitgehend bewahrt. Hier findet man neben dem ursprünglichen Dorfcharakter auch zahlreiche moderne Einfamilienhäuser und Villen auf großzügigen Grundstücken.

Das hier angebotene Grundstück in Baldham liegt ca. 15 km östlich vom Stadtkern Münchens. Die Verkehrsanbindung ist als ideal zu bezeichnen. Mit dem Auto gelangt man in Kürze auf den Autobahnring A 99 und über die B 304 bequem in die Münchener Innenstadt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls optimal und erfolgt über die Buslinien 442 und 451 sowie die S-Bahn-Stationen "Baldham" und "Vaterstetten" (jeweils S4 und S6). Von hier aus dauert die Fahrt ins Herz der bayerischen Metropole weniger als 20 Minuten.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sowie Kindertagesstätten, die fußläufig erreichbare Grundschule und alle weiterführenden Schulen befinden sich im Ortszentrum und damit ganz in der Nähe. Die umliegenden Wälder und das Gut "Möschenfeld" bieten schönste Naherholungsmöglichkeiten, die die Attraktivität der Gemeinde und ihrer Umgebungsorte prägen.

Ebenso bieten zahlreiche, unterschiedliche Vereine und Sportstätten, der Kletterwald, das Hallen-Schwimmbad sowie der nahegelegene Golfplatz in Harthausen und der "Soccer-Golf-Platz" attraktive Freizeitmöglichkeiten, im weiteren Landkreis Ebersberg gibt es darüber hinaus viele zusätzliche Freizeitangebote und Badeseen.

Baldham erfüllt also durch seine hervorragende Anbindung an die Metropole und an die bayerischen Alpen perfekte Lagebedingungen, wie man sie an einen gehobenen Wohnort stellt. Dies liegt auch an den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, der kulturellen Vielfalt und der landschaftlichen Ausnahmestellung mit Wäldern und Wiesen in naher Umgebung.

**Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham**

## Weitere Informationen

Es gilt zu beachten, was das Bauamt auf eine vorläufige Bauvoranfrage wie folgt geantwortet hat:

"Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen können wir zu den gestellten Fragen folgende baurechtliche Einschätzung abgeben: Die vorgesehene Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 1837/29 mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern erscheint auf Grundlage des vorgelegten Entwurfs grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Auch eine Teilung des Grundstücks kann grundsätzlich als möglich angesehen werden, sofern sichergestellt wird, dass alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belange eingehalten werden. Hierzu zählen insbesondere auch die Abstandsflächen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die im Entwurf dargestellte anteilige Zufahrtsfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1837/30 im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt werden kann. Der vorgelegte Entwurf steht zudem im Wesentlichen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 186 in Einklang. Es ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Dachausbauten sind möglich, sofern nachweislich kein Vollgeschoss entsteht."

**Objektnummer: 26286120 - 85598 Baldham**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Arno Rieck**

---

**Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten**

**Tel.: +49 8106 – 30 62 100**

**E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**