

**Baldham**

# **Leben auf 160 m<sup>2</sup>: Sehr helle Maisonette-Wohnung mit Balkon in absolut ruhiger Lage**

**Property ID: 26286101**



**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

**Property ID: 26286101 - 85598 Baldham**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26286101 - 85598 Baldham

## At a glance

Property ID	26286101	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 129 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	1999
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Usable Space	ca. 160 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Underground car park, 29000 EUR (Sale)	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26286101 - 85598 Baldham

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>04.12.2029</b>	Final energy consumption	<b>108.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1999</b>

Property ID: 26286101 - 85598 Baldham

## The property



Property ID: 26286101 - 85598 Baldham

## The property



Property ID: 26286101 - 85598 Baldham

## The property



**Property ID: 26286101 - 85598 Baldham**

## **A first impression**

Willkommen in einer attraktiven Maisonette-Wohnung, die durch eine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und ansprechender Ausstattung überzeugt. In einer park-ähnlichen Wohnanlage gelegen bietet dieses Objekt eine ruhige Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen geeignet ist.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1972 erbauten und seither gepflegten Mehrparteienhauses. Mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> verteilt sich das Raumangebot auf insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, wodurch für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gesorgt ist. Die Aufteilung umfasst drei Schlafräume, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bieten. Zwei Bäder sorgen im Alltag für besonderen Komfort und einen reibungslosen Ablauf auch in zeitlich engen Situationen.

Eine umfassende Modernisierung im Jahr 1999 hat zum heutigen gepflegten Gesamtzustand beigetragen, die Ausstattungsqualität entspricht modernen Wohnbedürfnissen. Das Highlight der Einheit bildet ein außergewöhnliches Marmorbad im EG, das durch Optik, seine Materialien und Eleganz zu überzeugen weiß.

Der Wohn-/Essbereich ist hell und freundlich gestaltet und eröffnet durch großzügige Fensterfronten einen schönen Ausblick ins Grüne der park-ähnlichen Wohnanlage. Von hier aus besteht auch Zugang zum Balkon, der dazu einlädt, entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen. Die ruhige Lage innerhalb der Anlage gewährleistet eine angenehme Wohnatmosphäre – Rückzugsort und Lebensmittelpunkt zugleich. Genussvolles Kochen findet im separaten Küchenraum statt, und ist hier dank der voll ausgestatteten Einbauküche ohne Einschränkung gegeben.

Durch das Maisonette-Konzept profitiert die Wohnung von einer durchdachten Raumstruktur, die sich auf zwei Ebenen erstreckt. Dies vermittelt ein besonderes Wohngefühl und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten bei der Raumnutzung. Insbesondere das Untergeschoss ist dank der untypisch üppigen Fensterflächen und einer Raumhöhe von beinahe 3 Metern (2,96 m) lichtdurchflutet und vermittelt so einen überaus großzügigen Eindruck.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf großzügiges und gepflegtes Wohnen in einem angenehmen Umfeld mit den Vorteilen einer urbanen Infrastruktur legen. Erleben Sie einen durchdachten Grundriss, helle Räume und gute Ausstattungsqualität – vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen.

**Property ID: 26286101 - 85598 Baldham**

## **Details of amenities**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Maisonette-Wohnung in gefragter Lage von Baldham**
- \* **Heller Wohn-/Essbereich mit direktem Bezug ins Grüne**
- \* **Balkon mit hoher Aufenthaltsqualität**
- \* **Imposantes Marmorbad**
- \* **Separate Küche mit funktionaler Aufteilung und guter Ausstattung**
- \* **Raumhöhen von bis zu 2,96 Metern**
- \* **Ebenerdiger Stellplatz in der Tiefgarage**
- \* **Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft**
- \* **Gemeinschaftsgarten als park-ähnliche Anlage**
- \* **Sehr gute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr**

**Property ID: 26286101 - 85598 Baldham**

## All about the location

Die Gemeinde Vaterstetten und insbesondere der Ortsteil 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.

Die hier angebotene Immobilie 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.

**Property ID: 26286101 - 85598 Baldham**

## **Other information**

**Die Wohnung ist frei und steht nach Notartermin und vollständiger Kaufpreiszahlung zur freien Verfügung.**

**Property ID: 26286101 - 85598 Baldham**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Arno Rieck**

---

**Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten**

**Tel.: +49 8106 – 30 62 100**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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