

Baldham

Doppelhaushälfte auf großem Grundstück mit Pool und Pellets-Heizung in ruhiger Lage

Property ID: 26286118



PURCHASE PRICE: 998.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 541 m²

Property ID: 26286118 - 85598 Baldham

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

Property ID: 26286118 - 85598 Baldham

At a glance

Property ID	26286118	Purchase Price	998.000 EUR
Living Space	ca. 140 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2012
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1973	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 26286118 - 85598 Baldham

Energy Data

Energy Source	wood	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	26.05.2036	Final energy consumption	119.30 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26286118 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286118 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286118 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286118 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286118 - 85598 Baldham

A first impression

Doppelhaushälfte auf großem Grundstück mit Pool mitten in Baldham!

Ab 25 Grad wünscht sich das doch jeder... Einen eigenen Pool und rein ins kühle Nass! Wir freuen uns, diesen Wunsch mit dieser Immobilie erfüllen zu können!

Neben dem Pool , der dazugehörigen Sommerlounge, der Terrasse in Richtung Süden, einem Balkon im OG und dem Grundstück mit großzügigen 541 m² bietet das Haus 5 Zimmer und eine Wohnfläche von 140 m². Da hat die „klassische“ Familie mit 2 Kindern ausreichend Platz und kann im Obergeschoss in 3 Schlafzimmern auf einer Ebene schlafen und im Erdgeschoss im gemütlichen Wohn-/ Essbereich mit Kamin und separater Küche gemeinsam wohnen. Gefeiert wird dann im knapp 35 m² großen Partykeller an der urigen Holzbar!

Die sehr werthaltige Grundsubstanz wurde seit dem Baujahr 1973 immer wieder renoviert und auch energetisch modernisiert, und so hat das Haus in 2012 neue Isolierglasfenster, Solarthermie am Dach und eine effiziente Holzpellets-Heizungsanlage erhalten.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Einzelgarage, die separat erworben werden kann. Nach Notartermin und Kaufpreiszahlung steht das Haus zur freien Verfügung bereit.

Property ID: 26286118 - 85598 Baldham

Details of amenities

5-Zimmer-Doppelhaushälfte

- * 3 Schlafzimmer
- * Hauptbad mit Dusche und Wanne
- * Gäste-WC
- * knapp 30 m² großer Party-Keller mit Holz-Bar
- * Spitzboden als Abstellfläche oder Ausbaureserve
- * Terrasse EG und Balkon OG
- * Pool mit überdachter Lounge
- * Holzpellets-Heizung
- * 2-fach verglaste Kunststofffenster
- * Einzelgarage (separat zu erwerben)

Property ID: 26286118 - 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.

Die hier angebotene Doppelhaushälfte in Baldham liegt knapp 10 Minuten zu Fuß vom S-Bahnhof Baldham entfernt und 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 wie beschrieben 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, Kiefernorthopädie und Apotheken sowie Kindertagesstätten, die fußläufig erreichbare Grundschule und alle weiterführenden Schulen sowie einladende Gastronomie befinden sich unmittelbar in der Nähe. Die umliegenden Wälder und das Gut "Möschenfeld" bieten schönste Naherholungsmöglichkeiten, die die Attraktivität der Gemeinde und ihrer Umgebung 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: 26286118 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com