

Baldham

Landhaus mit mediterranen Stilelementen mit Einliegerwohnung, Gewerbeanteil sowie eigenem Waldstück

Property ID: 26286114



PURCHASE PRICE: 1.850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 231 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 618 m²

Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

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

Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

At a glance

Property ID	26286114	Purchase Price	1.850.000 EUR
Living Space	ca. 231 m ²	House	Country house
Rooms	8	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Modernisation / Refurbishment	2018
Bathrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1996	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Usable Space	ca. 337 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	176.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.04.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

The property



Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

A first impression

Eine sehr besondere Landhaus-Villa mit eigenem Waldstück...!

Aber nun kommen wir doch erst einmal zum Haus und Sie bitte hinein: Auf mehr als 230 m² Wohnfläche bietet es ein außergewöhnliches Ambiente, das genauso mediterranes Flair versprüht, wie es auch an den typischen Baustil der amerikanischen Hamptons erinnert. Es hat insgesamt 4 Schlafzimmer, 4 Bäder, 3 separate Eingänge, 2 Garagen, 1 große Wohnküche mit Essbereich und Speisekammer sowie je 1 Balkon und Terrasse: Die Details der Raumaufteilung entnehmen Sie hierbei bitte den Grundrissen.

Das gesamte Ensemble ist L-förmig angelegt, was spannende Ausblicke garantiert, und im Garten zu einem Atrium-ähnlichen Innenhof-Charakter führt.

Die Highlights sind eine 35 m² große Einliegerwohnung mit Küche und Duschbad sowie eigenem Eingang, die Familienmitgliedern unterschiedlichen Alters oder einer Pflegekraft ein eigenes Zuhause gibt. Außerdem verfügt dieses Haus über einen weiteren separaten, ca. 52 m² großen Bereich zur gewerblichen Nutzung, der ebenfalls über einen separaten Zugang zu erreichen ist. Im Garten sorgt ein elektrisches, bemerkenswert großes Sonnensegel für gewünschte Verschattung.

Zu beachten gilt, dass sich diese Immobilie das Flurstück und auch das Waldstück mit dem Nachbarn teilt - also keine Realteilung vorliegt.

Wir sind wahrlich froh, Ihnen diese außergewöhnliche Landhaus-Villa anbieten zu können, und freuen uns auf jedes persönliche Beratungsgespräch!

Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

Details of amenities

Ausstattungs-Highlights:

- **Außergewöhnliche, L-förmige Architektur mit Atrium-Südgarten**
- **Riesiger Eingangsbereich mit imposanter Deckenhöhe und Gäste-WC**
- **Mediterrane Landhausküche mit Kochblock und separater Speisekammer**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit Gaskamin**
- **Hoch verglaster Wintergarten mit offenem Kamin**
- **Schlafzimmer mit Masterbad**
- **Kinder-/ Gästezimmer mit Ensuite-Duschbad**
- **Umlaufender Balkon**
- **Sonnige Süd-Terrasse**
- **Elektrisch ausfahrbares XXL-Sonnensegel**
- **Einliegerwohnung (35 m²) im Souterrain mit separatem Eingang, Küche und Duschbad**
- **Gewerbliche Nutzung mit eigenem Eingang (52 m²) im Souterrain**
- **Sauna mit Dusche und WC**
- **Doppelgarage mit Zugang in den Garten**
- **Eigenes, kleines Flurstück mit Mischwald**

Property ID: 26286114 - 85598 Baldham

All about the location

Grünwald des Münchner Ostens!

Insbesondere der Ortsteil Baldham der Gemeinde Vaterstetten 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-Station "Baldham" (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: 26286114 - 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