

Baldham

# Sonnig, zentral und ruhig: Grundstück mit Bau- Genehmigung für Einfamilienhaus in Toplage

*Property ID: 26286102*



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

**PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • LAND AREA: 758 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26286102 - 85598 Baldham

-  At a glance
-  The property
-  A first impression
-  All about the location
-  Contact partner

**Property ID: 26286102 - 85598 Baldham**

## At a glance

Property ID	<b>26286102</b>	Purchase Price	<b>1.350.000 EUR</b>
Commission	Käuferprovision beträgt 2,0 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		

Property ID: 26286102 - 85598 Baldham

## The property



Property ID: 26286102 - 85598 Baldham

## The property



Property ID: 26286102 - 85598 Baldham

## A first impression

Was für ein 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 darf eine mehr als großzügige exklusive Villa oder ein vergleichbarer Baukörper.

Es liegt eine bis Oktober 2026 gültige Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 410 m<sup>2</sup> und einer weiteren Nutzfläche von ca. 252 m<sup>2</sup> vor.

Die Grundstücksfläche beträgt 674 m<sup>2</sup> zzgl. eines Miteigentumsanteils von 50% an den 169 m<sup>2</sup> Wegfläche und Zufahrt im Osten des Grundstücks, die aber der Übernahme von Abstandsflächen dient und so eine höhere Ausnutzung der sog. GRZ und sog. GFZ ermöglichen. Diese Zuwegung ist von den jetzigen Eigentümern bereits für mehrere 10.000 Euro fachgerecht beplastert worden, was dem Käufer Aufwand und Kosten spart.

Die Baugenehmigung ist befristet, da ein neuer Bebauungsplan aufgelegt werden soll und somit für bestehende Genehmigungen eine Veränderungssperre gilt.

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

**Property ID: 26286102 - 85598 Baldham**

## All about the location

Grünwald des Münchener Ostens!

Die Gemeinde Vaterstetten/ Baldham wird ja gerne als "Grünwald des Münchener 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.

**Property ID: 26286102 - 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)