

**Baldham**

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

*Número de propiedad: 26286118*



**PRECIO DE COMPRA: 998.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 541 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham

## De un vistazo

Número de propiedad	26286118	Precio de compra	998.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2012
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1973	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 25000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>madera</b>	Certificado energético	<b>Certificado de consumo</b>
Certificado energético válido hasta	<b>26.05.2036</b>	Consumo de energía final	<b>119.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Clase de eficiencia energética	<b>D</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1973</b>

Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham

## La propiedad



Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham

## La propiedad



Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham

## La propiedad



Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham

## La propiedad



**Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham**

## **Una primera impresión**

**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 m<sup>2</sup> bietet das Haus 5 Zimmer und eine Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.**

**Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham**

## **Detalles de los servicios**

**5-Zimmer-Doppelhaushälfte**

- \* 3 Schlafzimmer
- \* Hauptbad mit Dusche und Wanne
- \* Gäste-WC
- \* knapp 30 m<sup>2</sup> 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)

**Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham**

## **Todo sobre la ubicación**

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 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.

**Número de propiedad: 26286118 - 85598 Baldham**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Arno Rieck**

---

**Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten**

**Tel.: +49 8106 – 30 62 100**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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