

Baldham

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

CODE DU BIEN: 26286118



PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 541 m²

CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26286118
Surface habitable	ca. 140 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	998.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

Informations énergétiques

Chauffage	bois	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2036	Consommation finale d'énergie	119.30 kWh/m²a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

La propriété



CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

La propriété



CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

La propriété



CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

La propriété



CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26286118 - 85598 Baldham

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com