

**Baldham**

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

**VP azonosító: 26286118**



**VÉTELÁR: 998.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 541 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham

## Áttekintés

VP azonosító	26286118
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	998.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	fa	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	26.05.2036	Végso energiafogyasztás	119.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham

## Az ingatlan



VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham

## Az ingatlan



VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham**

## **Az elso benyomás**

**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.**

**VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham**

## **Részletes felszereltség**

**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)

**VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 26286118 - 85598 Baldham**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Arno Rieck**

---

**Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten**

**Tel.: +49 8106 – 30 62 100**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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