

Baldham

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

Codice oggetto: 26286118



PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 541 m²

Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26286118
Superficie netta	ca. 140 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

Dati energetici

Riscaldamento	legno	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	26.05.2036	Consumo finale di energia	119.30 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

La proprietà



Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

La proprietà



Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

La proprietà



Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

La proprietà



Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26286118 - 85598 Baldham

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com