

**Baldham**

# Landhaus-Villa im Hampton-Style mit Einliegerwohnung, Gewerbeanteil und Waldstück

**Codice oggetto: 26286114**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 231 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham**

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

Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26286114	Prezzo d'acquisto	1.998.000 EUR
Superficie netta	ca. 231 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Bagni	4	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1996	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Superficie lorda	ca. 337 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	176.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.04.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham

## La proprietà



Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham

## La proprietà



Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham

## La proprietà



Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham

## La proprietà



Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham

## La proprietà



**Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham**

## Una prima impressione

Eine sehr besondere Landhaus-Villa mit eigenem Waldstück...!

Aber nun kommen wir doch erst einmal zum Haus und Sie bitte hinein: Auf mehr als 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es ein außergewöhnliches Ambiente, das genauso mediterranes Flair versprüht, wie es auch an den typischen Baustil der amerikanischen Hamptons erinnert. Es hat insgesamt 4 Schlafzimmer, 4 Bäder, 3 separate Eingänge, 2 Garagen, 1 große Wohnküche mit Essbereich und Speisekammer sowie je 1 Balkon und Terrasse: Die Details der Raumaufteilung entnehmen Sie hierbei bitte den Grundrissen.

Das gesamte Ensemble ist L-förmig angelegt, was spannende Ausblicke garantiert, und im Garten zu einem Atrium-ähnlichen Innenhof-Charakter führt.

Die Highlights sind eine 35 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit Küche und Duschbad sowie eigenem Eingang, die Familienmitgliedern unterschiedlichen Alters oder einer Pflegekraft ein eigenes Zuhause gibt. Außerdem verfügt dieses Haus über einen weiteren separaten, ca. 52 m<sup>2</sup> großen Bereich zur gewerblichen Nutzung, der ebenfalls über einen separaten Zugang zu erreichen ist. Im Garten sorgt ein elektrisches, bemerkenswert großes Sonnensegel für gewünschte Verschattung.

Zu beachten gilt, dass sich diese Immobilie das Flurstück und auch das Waldstück mit dem Nachbarn teilt - also keine Realteilung vorliegt.

Wir sind wahrlich froh, Ihnen diese außergewöhnliche Landhaus-Villa anbieten zu können, und freuen uns auf jedes persönliche Beratungsgespräch!

**Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham**

## Dettagli dei servizi

Ausstattungs-Highlights:

- Außergewöhnliche, L-förmige Architektur mit Atrium-Südgarten
- Riesiger Eingangsbereich mit imposanter Deckenhöhe und Gäste-WC
- Mediterrane Landhausküche mit Kochblock und separater Speisekammer
- Großzügiges Wohnzimmer mit Gaskamin
- Hoch verglaster Wintergarten mit offenem Kamin
- Schlafzimmer mit Masterbad
- Kinder-/ Gästezimmer mit Ensuite-Duschbad
- Umlaufender Balkon
- Sonnige Süd-Terrasse
- Elektrisch ausfahrbares XXL-Sonnensegel
- Einliegerwohnung (35 m<sup>2</sup>) im Souterrain mit separatem Eingang, Küche und Duschbad
- Gewerbliche Nutzung mit eigenem Eingang (52 m<sup>2</sup>) im Souterrain
- Sauna mit Dusche und WC
- Doppelgarage mit Zugang in den Garten
- Eigenes, kleines Flurstück mit Mischwald

**Codice oggetto: 26286114 - 85598 Baldham**

## Tutto sulla posizione

Grünwald des Münchner Ostens!

Insbesondere der Ortsteil Baldham der Gemeinde Vaterstetten 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. Hier findet man neben dem ursprünglichen Dorfcharakter auch zahlreiche moderne Einfamilienhäuser und Villen auf großzügigen Grundstücken.

Die hier angebotene Immobilie 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-Station "Baldham" (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.

**Codice oggetto: 26286114 - 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](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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