

Baldham

Landhaus mit mediterranen Stilelementen mit Einliegerwohnung, Gewerbeanteil sowie eigenem Waldstück

Número da propriedade: 26286114



PREÇO DE COMPRA: 1.850.000 EUR • ÁREA: ca. 231 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 618 m²

Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

Numa vista geral

Número da propriedade	26286114
Área	ca. 231 m ²
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	4
Ano de construção	1996
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	1.850.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 337 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	176.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	27.04.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

O imóvel



Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

O imóvel



Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

O imóvel



Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

O imóvel



Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

O imóvel



Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

O imóvel



Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

Uma primeira impressão

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 m² 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 m² 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 m² 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!

Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

Detalhes do equipamento

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 m²) im Souterrain mit separatem Eingang, Küche und Duschbad**
- **Gewerbliche Nutzung mit eigenem Eingang (52 m²) im Souterrain**
- **Sauna mit Dusche und WC**
- **Doppelgarage mit Zugang in den Garten**
- **Eigenes, kleines Flurstück mit Mischwald**

Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26286114 - 85598 Baldham

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com