Baldham

Renovierungsbedürftige DHH mit Pool auf 541m² Grund in ruhiger Sackgasse zum FESTPREIS!

Objektnummer: 262861180



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 541 m²

Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26286118o - 85598 Baldham

Auf einen Blick

Objektnummer	26286118o
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	26.05.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	119.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Die Immobilie





Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Die Immobilie





Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Die Immobilie





Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Die Immobilie





Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Die Immobilie





Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Die Immobilie



Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Ein erster Eindruck

Zum FESTPREIS ohne Verhandlungsspielraum:

Doppelhaushälfte auf großem Grundstück mit Pool mitten in Baldham!

Der nächste Sommer kommt bestimmt: 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.

Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Ausstattung und Details

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)

Objektnummer: 26286118o - 85598 Baldham

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 262861180 - 85598 Baldham

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten
Tel.: +49 8106 – 30 62 100
E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com