Baldham

# Direkt am Waldrand: Neubau-Einfamilienhaus-Bebauung auf sehr großem Grundstück

*Objektnummer: 26286123n*




KAUFPREIS: 1.795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 861 m²

Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham


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

Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26286123n |
| Wohnfläche | ca. 150 m² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2027 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.795.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 05.10.2036 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2026 |

Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham

# Die Immobilie






Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham

# Die Immobilie





Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham

# Die Immobilie






Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham

# Die Immobilie





Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham

# Ein erster Eindruck

Traum-Grundstück trifft Traumhaus!

In absolut ruhiger Wohnlage mit ausschließlicher Villen- und Einfamilienhaus-Bebauung liegt dieses sehr große Grundstück am Wald in bester Nachbarschaft und doch nah zum Zentrum und dem S-Bahnhof Baldham.

Gebaut werden kann ein frei stehendes Einfamilienhaus mit a. 150 m² Wohnfläche: Der hier genannte Preis beinhaltet den Kauf des Grundstücks ohne Kaufnebenkosten und die Baukosten des Neubaus bei unserem Partner-Bauunternehmer! Im Angebot bereits enthalten sind zwei Einzelgaragen und ein Freiplatz mit 2-3 Außenstellplätzen.

*** Gekauft wird hier zunächst NUR das real geteilte Grundstück, dann vermitteln wir gerne einen General-Bauunternehmer und dann wird ein separater Werkvertrag zum Bau des neuen Hauses zwischen Käufer und Bauunternehmer mit IHRER individuellen Planung geschlossen ***

Alt-Bestand ist ein unterkellertes Holzhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche.

Gerne helfen wir Ihnen bei allen Detailfragen und geben weitere Unterlagen und Informationen im persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham

# Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale
- Badezimmer mit ebenerdigem Duschen und Sicherheitsglas
- Innen-Treppen aus Beton
- Farbe der Fenster außen Anthrazit-schwarz und innen weiß
-Ziegelbauweise
- Vollständig unterkellert
- Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung vom Keller bis zum Dach
- Individueller Gestaltungsspielraum
- 2 Einzel-Garagen und 2 Stellplätze (bereits vorhanden)

Objektnummer: 26286123n - 85598 Baldham

# Alles zum Standort

GrünWALD des Münchner Ostens!

Betonung auf Wald, denn näher am Wald kann ein Grundstück nicht sein...

Die Gemeinde Vaterstetten/ 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. Hier findet man neben dem ursprünglichen Dorfcharakter auch zahlreiche moderne Einfamilienhäuser und Villen auf großzügigen Grundstücken.

Das hier angebotene Grundstück 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-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 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.

Objektnummer: 26286123n - 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