

Vaterstetten / Baldham

Ausbaufähiges Einfamilienhaus mit alt- eingewachsenem Garten

Property ID: 24286142



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 608 m²

Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

At a glance

Property ID	24286142	Purchase Price	1.295.000 EUR
Living Space	ca. 140 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1980		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	126.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.11.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

The property



Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

The property



Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

The property



Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

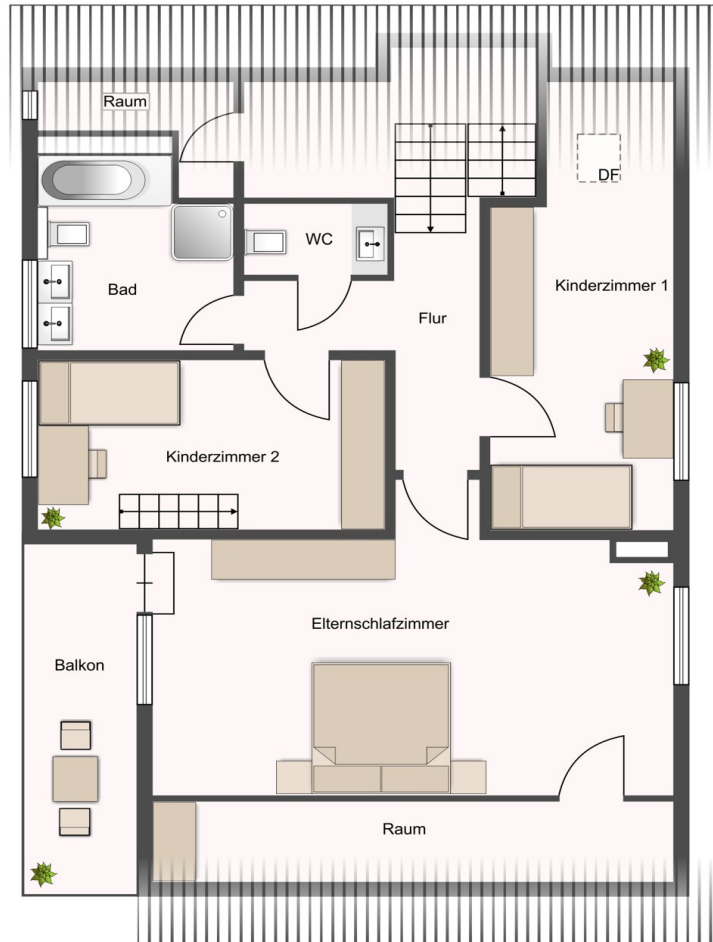
The property

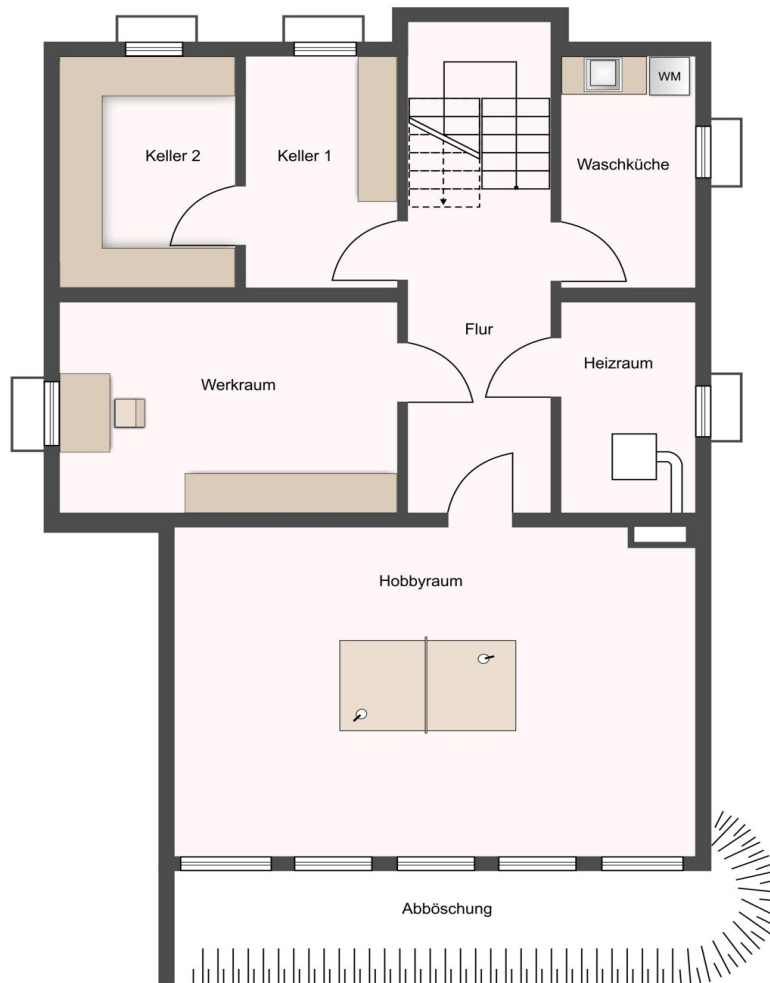


Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

A first impression

Das gibt es in Zeiten totaler Verdichtung wirklich selten...! Wir freuen uns, Ihnen ein freistehendes Einfamilienhaus in absolut bester Wohnlage mit ruhigem, eingewachsenem Grundstück von mehr als 600 m² und altem Baumbestand anbieten zu dürfen. Das Haus ist ausgestattet mit einer nur 4 Jahre alten Gas-Heizung, verfügt insgesamt über 6 Zimmer, von denen 5 Zimmer als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie über zwei Bäder, ein Gäste-WC, eine separate Küche und einen überaus großzügigen Wohn-/ Essbereich, von dem aus ein Zugang zu Terrasse und Garten besteht. Es ist voll unterkellert, verfügt im Kellergeschoss über zwei Vorratskeller, eine Waschküche sowie zwei zu Wohnzwecken nutzbaren Zimmern, wobei der Hobbyraum für viel Tageslicht mit einer ebenerdigen Abböschung versehen ist. Das Angebot wird komplettiert durch eine geschlossene Einzel-Garage und einen weiteren Stellplatz mit Carport direkt am Haus. Die Immobilie kann zum 1. März 2025 von den neuen Eigentümern bezogen werden, nach Rücksprache mit den Verkäufern ggf. auch früher.

Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

All about the location

Die Gemeinde Vaterstetten und insbesondere der Ortsteil Baldham wird gerne als "Grünwald des Münchner Ostens" bezeichnet und hat sich seinen reizvoll ländlichen Charme trotz der hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt München weitgehend bewahrt. Das hier angebotene freistehende Einfamilienhaus in Baldham liegt fußläufig zum S-Bahnhof Baldham 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 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.

Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 126.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29 Vaterstetten
E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com