

Vaterstetten / Baldham

# Ausbaufähiges Einfamilienhaus mit alt- eingewachsenem Garten

Número de propiedad: 24286142



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

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## De un vistazo

|                      |                                     |                                |   |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 24286142                            | Precio de compra               | 1.295.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 140 m <sup>2</sup>              | Casa                           | Casa unifamiliar  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                   | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Habitaciones         | 6                                   | Modernización / Rehabilitación | 2020  |
| Dormitorios          | 5                                   | Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Baños                | 2                                   | Método de construcción         | Sólido  |
| Año de construcción  | 1980                                | Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Garaje |                                |   |

Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Consumo de energía final                            | 126.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 27.11.2034          | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1980                        |



Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## La propiedad





Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## La propiedad



Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## La propiedad





Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## La propiedad

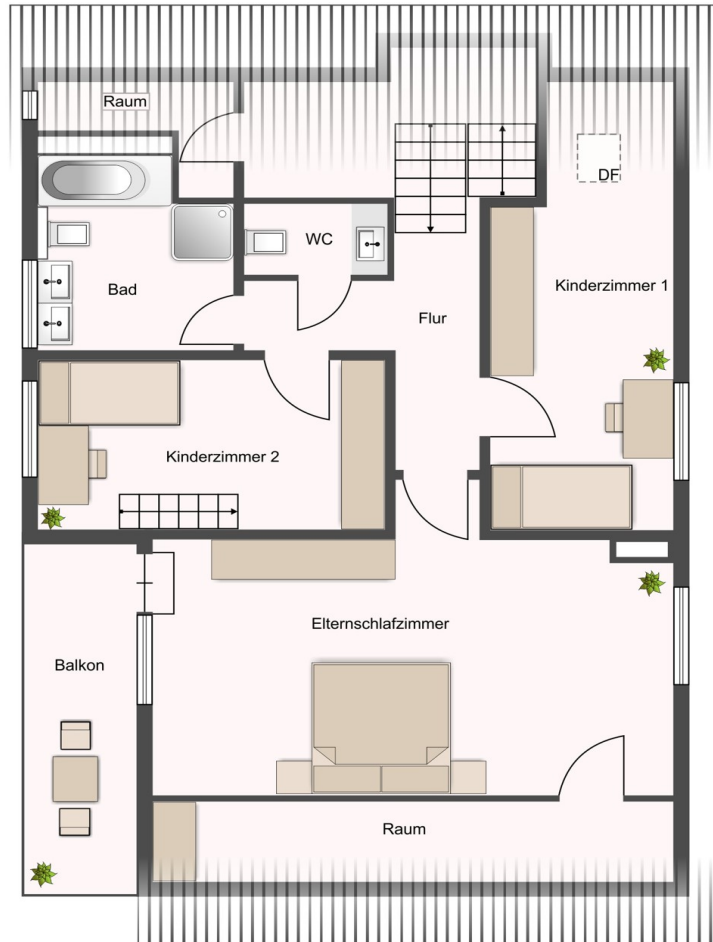


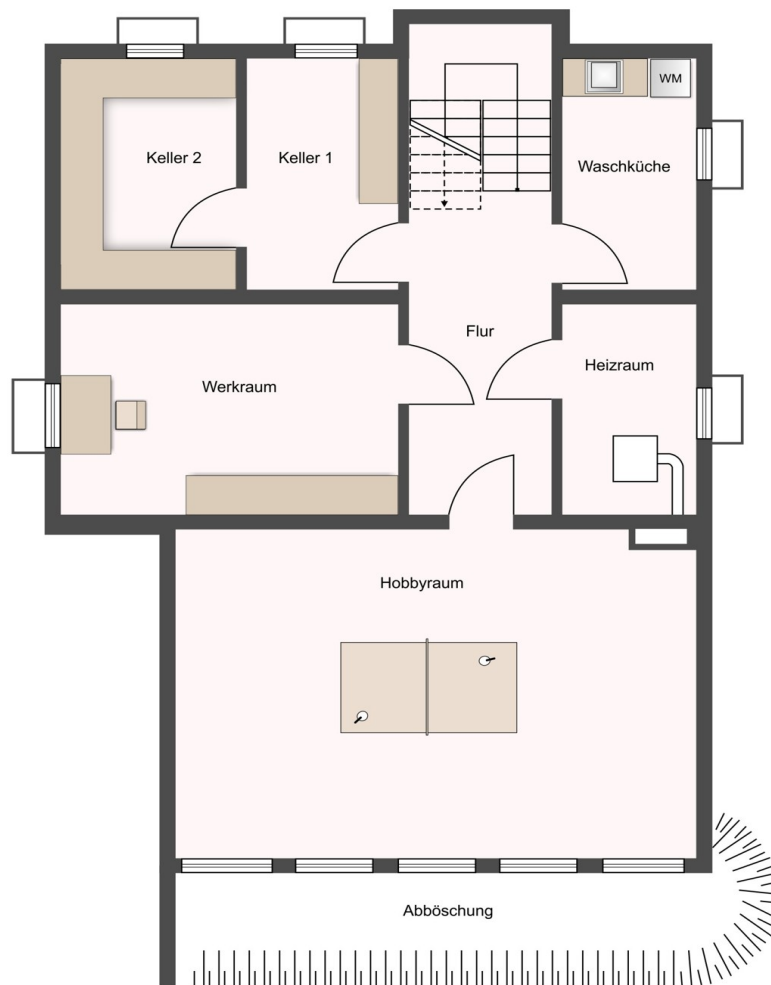


Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.



Número de propiedad: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29 Vaterstetten  
E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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