

Vaterstetten/ Baldham – Baldham

# Sonniges 3-Zimmer-Dachgeschoss in Bestlage mit imposanter Deckenhöhe

CODE DU BIEN: 24286135



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

PRIX D'ACHAT: 499.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24286135
Surface habitable	ca. 74 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	499.500 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	92.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La propriété





CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham**

## Une première impression

Was für eine außergewöhnlich schöne, ja beinahe spektakuläre 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mitten in Baldham! Wir sind sehr froh, Ihnen dieses Schmuckstück in ruhiger Bestlage präsentieren zu dürfen, aber der Reihe nach: Die zukünftigen Eigentümer finden 2 Schlafzimmer bzw. Arbeits-/ oder Kinderzimmer vor, genießen die luxuriöse Situation mit 2 separaten Toiletten, haben eine Badewanne und einen Extra-Raum mit Einbauküche, der sich an das Herzstück der Wohnung anschließt - der lichtgeflutete Wohn-/ Essbereich mit einer Deckenhöhe von weit mehr als 4 Metern mit Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon. Die gesamte Anlage und insbesondere diese Wohnung sind sehr gepflegt und gehoben ausgestattet: Das Haus ist gut gedämmt und verfügt über moderne Isolierglas-Fenster, was den für das Baujahr 1998 überdurchschnittlichen Energiewert der Kennziffer "C" erklärt. In allen Zimmern ist eine angenehme Fußbodenheizung verbaut, in den Wohnräumen ist Parkett und den Bädern sind Fliesen verlegt. Wann, wo und wie oft haben Sie ein solches Ambiente mit diesem überragendem Raumgefühl und unbeschreiblicher Wohnqualität gesehen? Abgerundet wird das Angebot durch das gut nutzbare Kellerabteil und einem Tiefgaragenplatz, der deutlich breiter ist als üblich. Sie werden sich darüber freuen, wie gepflegt die 1998 erbaute Wohnanlage ist, und wie außergewöhnlich gut sie von der Hausverwaltung Wimmer & Weber organisiert wird. Die Wohnung ist momentan vermietet, steht aber spätestens ab dem 1. Dezember 2024 zur freien Verfügung, da ein rechtskräftiger Aufhebungsvertrag bereits unterschrieben wurde. Das monatliche Hausgeld beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan ca. 240 Euro zzgl. der Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 65 Euro. Wir sind sehr gespannt, Sie kennen zu lernen, um Ihnen diese Immobilie live zu zeigen, und freuen uns auf Ihren Kontakt.

CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## Détails des commodités

3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mitten in Baldham!

- \* Schlafzimmer
- \* Kinder-/ oder Arbeitszimmer
- \* Wohn-/ Essbereich mit einer Deckenhöhe von mehr als 4 Metern
- \* Sonniger Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- \* Separate Küche
- \* Wannenbad mit WC
- \* Gäste-WC mit Waschmaschinen-Anschluss
- \* Energieeffiziente Gas-Heizung
- \* Fußbodenheizung
- \* Kellerabteil
- \* Überbreite XXL-Garage
- \* Top-verwaltete und sehr gepflegte Wohnanlage, Baujahr 1998
- \* Ruhige, gewachsene Wohngegend im Grünen
- \* Monatliche Hausgeldzahlung: ca. 240 Euro
- \* Monatliche Einzahlung zur Instandhaltungsrücklage: ca. 65 Euro

CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## Tout sur l'emplacement

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 Dachgeschoss-Wohnung 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.

CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)