

Vaterstetten/ Baldham – Baldham

# Lichtgeflutetes 3-Zimmer-DG in Bestlage mit imposanter Deckenhöhe

????????? ??????????: 24286135



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

???? ??????: 399.900 EUR • ??????????: ca. 74 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

?? ??? ??????

???????? ??????????	24286135	????? ???????	399.900 EUR
????????????	ca. 74 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	1998	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????, 25000 EUR (???????)	?????????	WC ?????????????, ??????????

???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	92.70 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	???????????????	
???????????????	19.02.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ????		?????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	
		????? ??????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

?? ?????????



???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

?? ?????????



???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

?? ?????????



???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

?? ?????????



???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

?? ?????????



???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

?? ????????



???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

??? ?????? ???????????

Was für eine außergewöhnlich schöne, ja beinahe spektakuläre 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mitten in Baldham! 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 für eine Küche, 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. MANKO: KEIN AUFZUG, keine Einbauküche!!! 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. Abgerundet wird das Angebot durch das gut nutzbare Kellerabteil und einem XXL-Tiefgaragenplatz, der deutlich breiter ist als üblich. Die Wohnung steht nach Notartermin und Kaufpreizahlung zum Eigennutz zur Verfügung, ist aber auch für Kapitanleger mit einer erwartbaren Rendite von ca. 4,2%. Das monatliche Hausgeld beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan ca. 240 Euro zzgl. der Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 65 Euro.

???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

????????????????? ??? ??????????

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
- \* Separater Küchenraum, momentan OHNE EBK
- \* 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

???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

?????? ??????????????????

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.

???????? ??????????: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)