

Vaterstetten / Baldham

Ausbaufähiges Einfamilienhaus mit alt- eingewachsenem Garten

CODICE OGGETTO: 24286142



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m²

CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24286142
Superficie netta	ca. 140 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	126.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.11.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

La proprietà



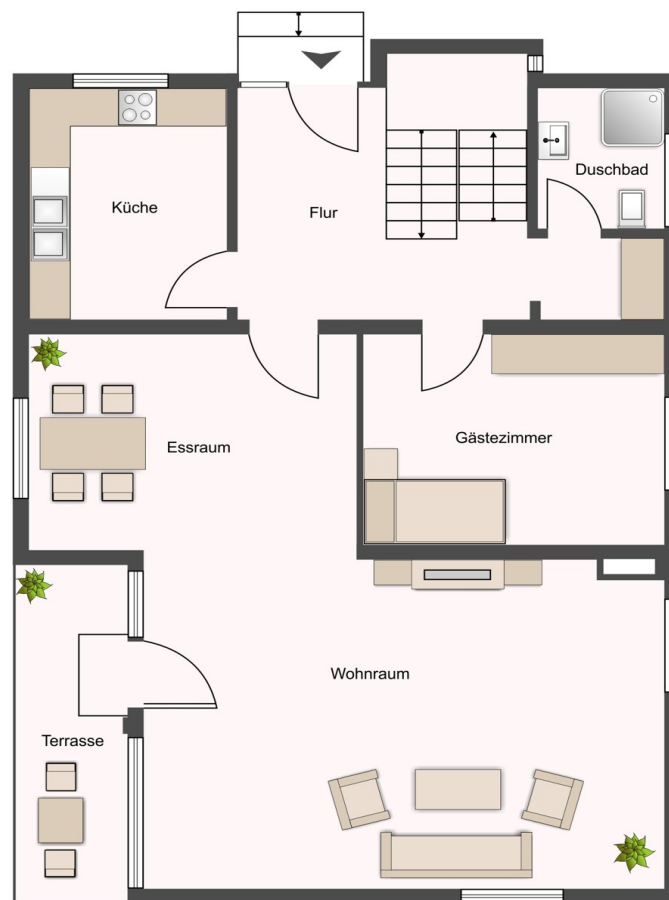
CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

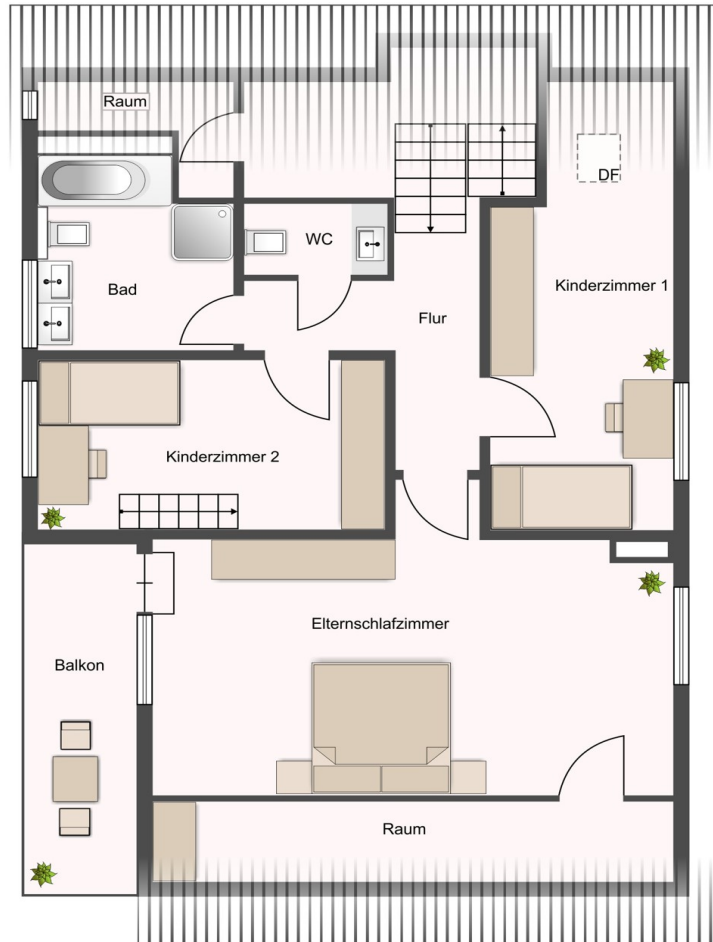
La proprietà

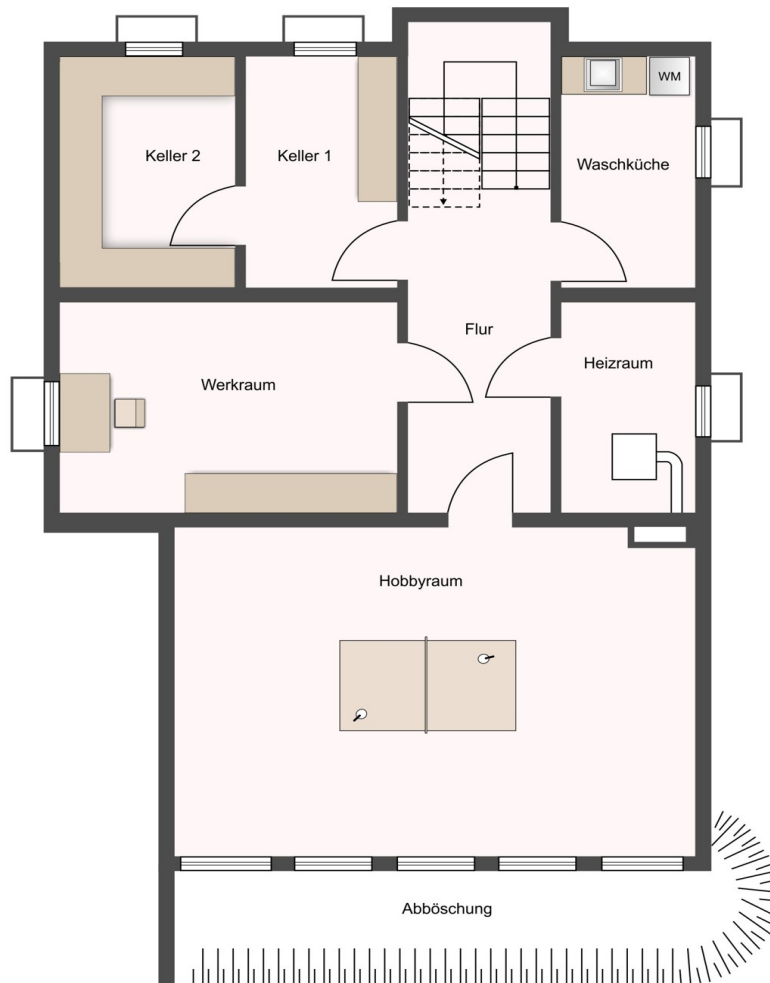


CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24286142 - 85598 Vaterstetten / Baldham

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Arno Rieck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com