

Vaterstetten/ Baldham – Baldham

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

**CODICE OGGETTO: 24286135**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

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

CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24286135	Prezzo d'acquisto	399.900 EUR
Superficie netta	ca. 74 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1998	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)		

**CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	92.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.02.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24286135 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – 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](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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