85598 Baldham

Großzügiges Appartement – kernsaniert und voll möbliert



Kaufpreis
299.000 €

Wohnfläche
43,6 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	45,65 m²
Wohnfläche	43,6 m²
Zimmer	1
Gesamtfläche	45,65 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	43.6

Preise & Kosten

Hausgeld	328 €
Kaufpreis	299.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	20.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	09.12.2029
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	147.10

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Osten

Objekt-Titel

Großzügiges Appartement – kernsaniert und voll möbliert

Lage-Beschreibung

Baldham, ein Ortsteil der Gemeinde Vaterstetten im östlichen Umland Münchens, zählt zu den attraktiven Wohnlagen im Landkreis Ebersberg. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer gewachsenen Ortsstruktur und der Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt macht den Standort besonders reizvoll.

Online-ID: AXRLUEZD

Objekt-Nr.: 8401-AK

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Das Ortsbild ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, Einfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und weitere Dienstleister sorgen für eine gute Nahversorgung und kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch Einrichtungen für Familien sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Freien. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den weiteren Ortsteilen Vaterstettens sowie zu den umliegenden Gemeinden im Münchner Osten, die zusätzliche Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebote bereithalten.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage. Über die S-Bahn-Station Baldham besteht eine direkte Anbindung an München und das regionale Verkehrsnetz. Darüber hinaus ermöglichen die umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt und weiterer Ziele im Münchner Umland.

Baldham vereint die Vorzüge eines ruhigen, grünen Wohnumfelds mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Großstadt. Eine attraktive Wohnlage für alle, die ein entspanntes Lebensumfeld schätzen, ohne auf die Möglichkeiten und Vorzüge Münchens verzichten zu müssen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Einbauküche
- voll möbliert
- kernsaniert
- Bad mit Dusche
- Ost-Balkon
- Waschmaschine und Trockner
- 3-fach-verglaste Fenster
- 2. Etage (1. Stock)
- Einzellstellplatz á € 20.000,–
- Ablöse Einbauten und Einbauküche € 11.000,–

Objektbeschreibung

Diese charmante, kernsanierte 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, einen besonders hellen Wohnraum und ein stilvolles, wohnliches Ambiente. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss (1. Stock) und wird voll möbliert angeboten.

Dank des gut durchdachten Grundrisses konnte der Schlafbereich optisch geschickt vom Wohnbereich abgetrennt werden. Ein elegant verkleideter Schrank dient dabei als stilvoller Raumteiler und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich, ohne das großzügige Raumgefühl zu beeinträchtigen.

Auch die Diele überzeugt durch hochwertige Einbauten, die zusätzlichen Stauraum schaffen und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Die Waschmaschine und der Trockner sind hier geschickt und elegant verkleidet integriert, sodass sie kaum sichtbar sind.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ermöglicht gemeinsam mit der vorhandenen Möblierung einen unkomplizierten Einzug. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der nach Osten ausgerichtete Balkon, der insbesondere in den Morgenstunden zum Genießen der Sonne einlädt. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die 3-fach-verglasten Fenster, die eine gute Wärme- und Schalldämmung gewährleisten.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause suchen, sowie für Anleger, die Wert auf eine vollständig ausgestattete und geschmackvoll eingerichtete Immobilie legen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.12.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 147.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen

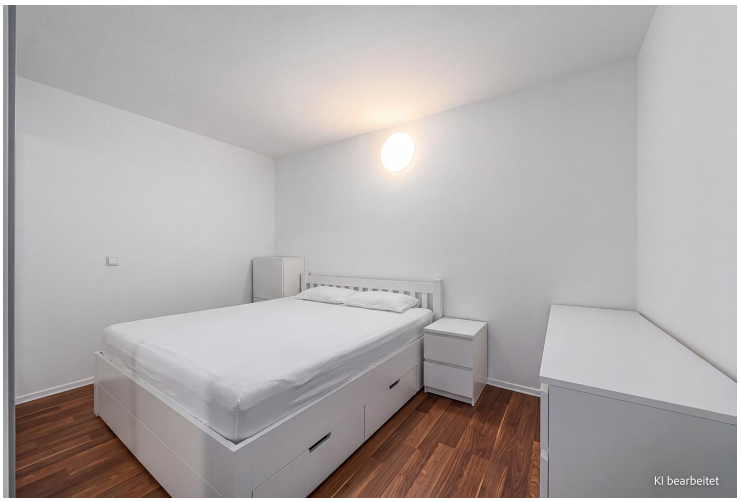









KI bearbeitet


KI bearbeitet




KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet

GRAF



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de