

85598 Baldham

Holzhaus am Waldrand – sonnig wohnen in Baldham

Objekt 207



Kaufpreis
1.200.000 €

Wohnfläche
139 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Johann Bentele
089904204680
mm@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Grundstücksfläche	607 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Holzhaus am Waldrand – sonnig wohnen in Baldham

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne auf Plausibilität geprüft. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude im Jahr 1972 auch wirklich erbaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises. Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	16.06.2036
Endenergiebedarf	250.90
Primär-Energieträger	ELEKTR O

.....
Online-ID:
TSBKHTAL
.....

Objekt-Nr.:
1000-207
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 29.07.2026 - Änderungen vorbehalten

Lage-Beschreibung

Ein sonniger Logenplatz am Laubwald – ruhig wohnen und München gut erreichen

Baldham und Vaterstetten verbinden gewachsene Tradition, eine hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Lage im Münchner Umland. Wenn Sie sich für ein Leben in der Frühlingstraße entscheiden, erwerben Sie weit mehr als eine gute Adresse. Sie verbinden ein ruhiges und grünes Wohnumfeld mit der Nähe zur Landeshauptstadt München.

Das sehr schöne Grundstück grenzt unmittelbar an einen gewachsenen Laubwald und ist dennoch durchgehend sonnig. Der Wald liegt so, dass er das Grundstück nicht verschattet. Sie genießen daher die besondere Atmosphäre einer echten Waldrandlage, ohne auf Helligkeit und Sonne verzichten zu müssen.

Spaziergänge, Natur und Erholung beginnen praktisch vor Ihrer Haustür. Gleichzeitig bleibt das Grundstück zu jeder Jahreszeit hell und freundlich. Im Winter verlieren die Laubbäume ihre Blätter, wodurch sich der Blick in den Wald zusätzlich öffnet. Im Frühjahr und Sommer bildet der Laubwald eine wunderschöne grüne Kulisse, ohne die sonnige Lage des Grundstücks zu beeinträchtigen.

Sie genießen damit eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur, Privatsphäre und einem sonnigen, offenen Grundstück. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung der Gemeinde.

Vom geschichtsträchtigen Rodungsdorf zur begehrten Gartenstadt
Die Historie dieser Region ist das solide Fundament ihres heutigen besonderen Charakters. Bereits vor über 1.000 Jahren legte der bajuwarische Siedler „Baldo“ den Grundstein für das heutige Baldham.

Den entscheidenden Aufstieg zur Gartenstadt verdankt die Gemeinde dem ausgehenden 19. Jahrhundert: Wohlhabende Münchner Bürger entdeckten die Region als Oase der „Sommerfrische“ und errichteten repräsentative Villen. Dieser Ursprung prägt bis heute das gehobene, von stilvollen Anwesen und altem Baumbestand durchzogene Wohnumfeld.

Die Frühlingstraße profitiert in besonderem Maße von all diesen Vorzügen. Sie wohnen vollkommen ruhig und naturnah an einem wunderschönen Laubwald und genießen gleichzeitig ein sonniges Grundstück ohne Verschattung durch den Wald. Über die gute Anbindung erreichen Sie dennoch schnell München, das Umland oder den Flughafen.

Gerade diese Kombination macht die Immobilie besonders interessant, wenn Sie ein Holzhaus mit Charakter, ein sonniges Grundstück am Waldrand, romantisches Wohnen, natürliche Materialien und eine gute Anbindung an München suchen.
Gleichzeitig erhalten Sie die Möglichkeit, die moderne und energetische Zukunft des Hauses nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu planen.

Gerne bespreche ich bei einer Besichtigung gemeinsam mit Ihnen, welche Lösung für Sie am besten geeignet sein könnte.

Ausstattungs-Beschreibung

Freuen Sie sich auf:

Isartaler Qualitätshaus in Holzbauweise – charaktervolle Bauweise mit natürlichen Materialien.

Ca. 139 m² Wohnfläche – ausreichend Raum für Familie, Homeoffice und persönliche Rückzugsbereiche.

5 Zimmer – flexibel nutzbar für Schlafen, Arbeiten, Gäste oder Familie.

2 Badezimmer – praktische Aufteilung für den Alltag.

Ca. 607 m² Grundstück – überschaubar in der Pflege und zugleich großzügig genug für Garten und Freiraum.

Unmittelbare Lage am Laubwald – Natur direkt an der Grundstücksgrenze und zusätzlicher Sichtschutz.

Sonnige Grundstückssituation trotz Waldrandlage – gute Belichtung über den Tagesverlauf.

Baujahr 1972 – gewachsene Substanz mit eigenständigem Charakter.

Natürliche Holzbauweise – unterstützt ein angenehmes und ausgeglichenes Raumklima.

Gute grundlegende Dämmeigenschaften der Holzbauweise.

Solaranlage, installiert im November 2025 – bereits vorhandener Schritt in Richtung zeitgemäßer Energieversorgung.

Flexible energetische Weiterentwicklung – unterschiedliche Heizsysteme können geprüft und miteinander kombiniert werden.

Technische Voraussetzungen für die Nachrüstung einer Gastherme nach Anbieterangaben vorhanden.

Gute Voraussetzungen für den Einsatz einer Wärmepumpe aufgrund der Holzbauweise.

Ruhige, gewachsene Wohnlage in Baldham.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Die besondere Perspektive dieses Hauses:

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die nicht nach einem vollständig standardisierten Neubau suchen.

Es bietet eine bestehende, charaktervolle Substanz, ein sonniges Grundstück am Wald und die Möglichkeit, energetische Entscheidungen bewusst selbst zu treffen.

Damit verbindet sich die Wohnqualität des Bestands mit der Freiheit, das Haus Schritt für Schritt auf die eigenen Vorstellungen von Komfort, Energieversorgung und langfristigem Wohnen auszurichten.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zum Haus, zur Solaranlage, zur energetischen Weiterentwicklung sowie zu den vorhandenen Objektunterlagen.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause muss nicht vollständig vorgegeben sein. Es darf Charakter besitzen, gewachsen sein und Raum dafür lassen, die nächsten Schritte selbst zu bestimmen.

Dieses Isartaler Qualitätshaus in Baldham verbindet rund 139 m² Wohnfläche, fünf Zimmer und ein ca. 607 m² großes Grundstück mit einer besonderen Lage unmittelbar am Laubwald. Trotz der Waldrandlage bleibt das Grundstück sonnig und hell. Der angrenzende Wald schafft Privatsphäre, Ruhe und einen unmittelbaren Bezug zur Natur.

Das im Jahr 1972 errichtete Holzhaus steht für eine Bauweise, die natürliche Materialien und ein angenehmes Raumgefühl miteinander verbindet. Holz kann Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben und unterstützt damit ein ausgeglichenes Raumklima. Zugleich bringt die Konstruktion bereits grundlegende Dämmeigenschaften mit.

Das Haus wurde gepflegt und bewahrt seinen ursprünglichen Charakter. Gleichzeitig bietet es die Möglichkeit, technische und energetische Themen bewusst nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Im November 2025 wurde bereits eine moderne Solaranlage installiert. Sie schafft eine gute Grundlage für die weitere energetische Planung. Da ihre Leistung in den sonnenarmen Monaten nicht für einen wirtschaftlichen Heizbetrieb allein ausreicht, kann das System individuell ergänzt werden.

Nach den veröffentlichten Angaben bestehen technische Voraussetzungen für die Nachrüstung einer Gastherme. Ebenso bietet die Holzbauweise gute Voraussetzungen für den Einsatz einer Wärmepumpe. Damit bleibt die Entscheidung bewusst offen: kurzfristig pragmatisch ergänzen, stärker auf Energieunabhängigkeit setzen oder verschiedene Systeme kombinieren.

Gerade diese Freiheit macht das Haus interessant für Käufer, die nicht nur ein bestehendes Wohnkonzept übernehmen möchten, sondern ihr Zuhause langfristig selbst gestalten wollen.

Wohnen mit Naturbezug

Die Stärke der Immobilie liegt nicht in einzelnen spektakulären Merkmalen, sondern in ihrer Kombination:

Waldrandlage, sonniges Grundstück, Holzbauweise, gewachsene Nachbarschaft und ein Haus, das Raum für persönliche Entscheidungen lässt.

Für Familien bedeutet das kurze Wege ins Grüne und ein ruhiges Wohnumfeld. Für Paare oder Menschen mit Homeoffice bietet das Haus genügend Rückzugsmöglichkeiten und gleichzeitig einen unmittelbaren Bezug zur Natur.

Auch im Winter bleibt das Grundstück hell. Wenn der Laubwald sein Blätterdach verliert, öffnet sich der Blick zusätzlich durch die Baumkronen.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zum Haus, zur Solaranlage, zur energetischen Weiterentwicklung sowie zu den vorhandenen Objektunterlagen.

Impressionen





