

85598 Vaterstetten-Baldham

Krokusse im Garten, Hightech im Keller: Ihr neues Zuhause mit Seele.



Johann Bentele
Immobilienmakler (IHK)

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 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Krokusse im Garten, Hightech im Keller: Ihr neues Zuhause mit Seele.

Lage-Beschreibung

Ein Logenplatz für Ihr Leben – Wo Historie, Prestige und bayerische Lebenslust harmonieren

Baldham und Vaterstetten repräsentieren eine Symbiose aus gewachsener Tradition und exklusiver Lebensqualität. Wer sich für ein Leben in der Frühlingstraße entscheidet, erwirbt weit mehr als eine erstklassige Adresse – Sie investieren in ein seltenes Lebensgefühl. Sie werden Teil einer niveaувollen, harmonischen Gemeinschaft, welche die feine bayerische Lebensart zelebriert. Hier verbindet sich das Privileg ländlicher Idylle auf höchstem Niveau mit den Vorzügen der kosmopolitischen Nähe zur Landeshauptstadt München.

Vom geschichtsträchtigen Rodungsdorf zur begehrten Nobeladresse. Die Historie dieser Region ist das solide Fundament ihres heutigen Prestiges. Bereits vor über 1.000 Jahren legte der bajuwarische Siedler „Baldo“ den Grundstein für das heutige Baldham. Den entscheidenden Aufstieg zur noblen 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 Villen-Ambiente. Sie residieren in einem städtebaulich gewachsenen, edlen Umfeld, das sich wohltuend von sterilen Reißbrett-Siedlungen abhebt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	250.90
Primär-Energieträger	ELEKTR O

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

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



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Frühlingsstraße profitiert in besonderem Maße von all diesen Vorzügen. Sie wohnen vollkommen ruhig in einer grünen Oase und sind über die hervorragende Anbindung dennoch in kürzester Zeit im Herzen Münchens oder am Flughafen. Es ist diese rare, perfekte Symbiose aus exzellenter Infrastruktur, hoher sozialer Sicherheit und gewachsener Struktur, die den Wert Ihres Investments hier in Baldham für Generationen dauerhaft sichert und steigert.

Ausstattungs-Beschreibung

Ein Haus mit Charakter und Potenzial

Das Haus mit ca. 139 m² Wohnfläche wurde über Jahrzehnte hinweg liebevoll gepflegt und befindet sich in einem erstaunlich guten Erhaltungszustand. Dennoch wissen wir: Eine moderne Familie hat heute andere Ansprüche an Design und Ästhetik.

Modernisierung nach Maß: Während das Haus nach der Räumung seine volle Großzügigkeit entfaltet, bietet es Ihnen die ideale Leinwand für Ihre eigenen Ideen. Ob Sie die klassischen Holzdecken durch helle, glatte Oberflächen ersetzen oder die Bodenbeläge nach Ihrem Geschmack neu gestalten – die solide Hülle macht alles mit.

Das Herzstück bleibt: Der traditionelle Kachelofen im Essbereich sorgt weiterhin für unvergleichliche Gemütlichkeit und bleibt als wertvolles Element erhalten.

Technik auf Top-Niveau: Ein echtes Highlight ist die bereits installierte, hochmoderne Heizungsanlage, die energetisch auf allerhöchstem Niveau arbeitet. Sie sparen sich hier eine der kostspieligsten Sanierungsmaßnahmen und starten direkt mit einer effizienten Energieversorgung.

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

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.

Objektbeschreibung

Isartaler Qualitätshaus vereint zeitlose Geborgenheit mit zukunftsweisender Energieeffizienz

Lebensqualität in Bestlage

Es gibt Adressen, die weit mehr sind als eine reine Ortsangabe – sie sind ein Versprechen an das Leben. In der begehrten Frühlingsstraße in Baldham-Vaterstetten erwartet Sie ein Wohnumfeld, das Ihnen und Ihrer Familie die perfekte Balance zwischen urbaner Nähe zur Landeshauptstadt und idyllischer Geborgenheit schenkt. Hier wachsen Ihre Kinder in einer behüteten, gewachsenen Nachbarschaft auf, die von gegenseitiger Wertschätzung und Lebensfreude geprägt ist. Ein Ort, an dem Sie nach einem erfüllten Tag sofort zur Ruhe kommen.

Wohngesundheit und emotionale Wärme

Dieses exquisite Isartaler Holzhaus ist eine Hommage an die feine Handwerkskunst und die Kraft natürlicher Materialien. Im Gegensatz zu sterilen modernen Betonbauten bietet Ihnen die biologische Bauweise ein unvergleichliches, wohngesundes Raumklima. Die natürliche Regulierung der Luftfeuchtigkeit und die spürbare, behagliche Wärme des Holzes steigern täglich Ihr Wohlbefinden und schenken Ihrer Seele ein echtes Gefühl von „Zuhause“. Das Haus hat über die Jahre an Charakter gewonnen und präsentiert sich in einem zutiefst gepflegten Zustand.

Das energetische „Halleluja“: Finanzielle Gelassenheit durch modernste Technik

Während die Immobilienwelt über die Wärmewende diskutiert, genießen Sie hier bereits Unabhängigkeit und wirtschaftliche Gelassenheit. Im Untergeschoss arbeitet eine nagelneue, hocheffiziente Heizungsanlage auf absolutem Top-Niveau. Für Sie bedeutet dieses meisterhafte Technik-Update die perfekte Symbiose: Sie erleben den nostalgischen, edlen Charme der Wohntagen und profitieren gleichzeitig von minimalen Bewirtschaftungskosten im Alltag. Der aktuelle Energieausweis befindet sich in der finalen Ausfertigung und wird – dank dieser vorausschauenden Investition – exzellente Werte ausweisen, was Ihnen langfristige Planungssicherheit garantiert.

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an!

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.

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: 09.06.2026 - Änderungen vorbehalten





