



85598 Baldham Gem. Vaterstetten

In nobler Villenlage Baldham: Geräumiges Familiendomizil im Landhaus-Stil mit Potenzial



2.580.000 €

Kaufpreis

280 m²

Wohnfläche

1520 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler

Tel.: +49 89 15 94 55-57

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 280 m ² |
| Nutzfläche | 456 m ² |
| Grundstücksfläche | 1.520 m ² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis | 2.580.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 2,975 % inkl. |

Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 25.03.2035 |
| Baujahr (Haus) | 1994 |
| Energieverbrauchskennwert | 128,6 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |



Zustand

| | |
|---------|----------|
| Baujahr | 1994 |
| Zustand | gepflegt |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Befeuerung

| | |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: helle Granitfliesen und Teppichböden im Erdgeschoss, Teppichböden im Obergeschoss, Fliesen im Untergeschoss
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss sowie größtenteils im Untergeschoss, separat regulierbar über Raumthermostate
- Kachelofen im Essbereich, muss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nachgerüstet werden
- Einbauküche mit Landhaus-Fronten, Esstheke samt Sitzbank und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination
- Masterbad, gestaltet mit hellen Granitboden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit halbfreistehender Wanne, geräumiger Dusche einschl. Sitzbank und zwei Überkopfbrausen, zwei Granit-Waschtischen, Spiegelschränken, WC, Deckenspots und Handtuchwärmer
- Kinderbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Dusche einschl. Überkopfbrause, Granit-Waschtisch, beleuchtetem Spiegel, WC und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster
- Zahlreiche Maßeinbauten im Erd- und Obergeschoss: Garderobeneinbauten, Sitzbank im Essbereich, Vitrineneinbauten im Wohnbereich, Bibliothekseinbauten in der Bibliothek, Wandschränke in den Ankleiden
- Werkbank, Wandregal und Stahlschränke (Bisley) in der Werkstatt; Einbauten im Waschkeller
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Landhaus-Kassetten Türen mit Messingbeschlägen
- Holz-Sprossenfenster mit Messingbeschlägen, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden, teils zeitprogrammierbar, teils defekt
- Gegensprechanlage
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor, Fliesenbelag, Spülbecken und anschließendem Garten-Abstellraum



Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus liegt eingebettet in ein wunderschönes, von villenartiger Bebauung geprägtes Wohnviertel im sehr gesuchten Ortsteil Baldham. Die absolut ruhige, idyllische Bestlage wird durch Familienfreundlichkeit, Naturnähe und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen geprägt.

Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch intelligente, großzügige Grundrisse aus und erstrecken sich über ca. 280 m². Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen, eine Bibliothek und ein Gäste-/Arbeitszimmer untergebracht. Das Obergeschoss beherbergt einen großen Masterbereich mit zwei Ankleiden und Bad, zwei Kinderzimmer und ein Kinderbad.

Im Untergeschoss stehen Hobby-, Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Hinzu kommen hier ein vorbereiteter Spa-Bereich und ein Weinkeller mit Ziegelboden. Ein Highlight ist der traumhaft eingewachsene Garten mit parkähnlichem Ambiente. Komplettiert wird die Immobilie durch eine geräumige Doppelgarage.

Fußbodenheizung auf allen Etagen, zahlreiche Maßeinbauten, ein Kachelofen und eine zentrale Staubsaugeranlage bilden die Ausstattung dieses ausgesprochen gepflegten, in den 1990er Jahren als hochwertige Familienvilla konzipierten Objekts. Im Rahmen einer Modernisierung lässt sich ein luxuriöses Domizil schaffen.

Lage

Im Osten Münchens gelegen, verbindet Vaterstetten die Nähe zu Bergen und Seen mit kurzen Wegen in die Stadt. Vaterstetten vermittelt ein charmantes Gartenstadt-Flair; viel Grün und eine gepflegte Bebauung prägen das Bild dieser intakten Gemeinde, die für ihre Familienfreundlichkeit sehr geschätzt wird. Das hier zum Kauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich im wunderschönen Ortsteil Baldham, der durch seinen Villen-Charakter ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Die Lage kann als besonders ruhig, idyllisch und sehr begehrt bezeichnet werden. Mit wenigen Schritten gelangt man in den Wald.

Die gewachsene, vielfältige Infrastruktur bietet zahlreiche Annehmlichkeiten. In Vaterstetten und der Nachbargemeinde Haar ist von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu breit gefächerten Sport- und Freizeiteinrichtungen alles vorhanden. Auch ein Programm kino, Ärzte diverser Fachrichtungen, ein Racket-Park mit Freiluft- und Hallenplätzen, ein Hallen- und ein Freibad sowie zahlreiche Vereine sorgen für viel Abwechslung. Im näheren Umkreis stehen Kitas und Schulen aller Sparten zur Auswahl. Zur Europäischen Schule München (ESM) in Neuperlach mit Kita, Grund- und weiterführender Schule gelangt man in ca. 20 Autominuten.

Die zu Fuß oder per Rad erreichbare S-Bahnstation „Baldham“ bietet eine perfekte Anbindung an den ÖPNV. Die A99/A8 führt schnell zum Chiemsee und in die schönsten Wander- und Skiregionen der Alpen.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











