



85598 Vaterstetten-Baldham

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



REMAX Prime Immobilien

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

1.200.000 €

Kaufpreis

139 m²

Wohnfläche

607 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Johann Bentele

Tel.: 00491714490981

jb@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

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

Allgemeine Infos

Ab-Datum	18.06.2026
----------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

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.

Ein aktueller Energieausweis ist beantragt und liegt zur Besichtigung vor.

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.



Beschreibung

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 Frühlingstraße 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!

Lage

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

Baldham & Vaterstetten: 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, die stolz auf ihre Wurzeln ist und die feine bayerische Lebensart in vollen Zügen zelebriert. Hier verbindet sich das Privileg ländlicher Idylle auf höchstem Niveau mit den Vorzügen einer 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 erkannte der bajuwarische Siedler „Baldo“ die Gunst der Stunde und legte 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 historische Ursprung prägt bis heute das gehobene, von stilvollen Anwesen und altem Baumbestand durchzogene Villen-Ambiente. Für Sie bedeutet das: Sie residieren in einem städtebaulich gewachsenen, edlen Umfeld, das sich seine Identität bewahrt hat und sich wohltuend von sterilen Reißbrett-Siedlungen abhebt.



Exklusive Insider-Tipps: Ihr direkter Zugang zu maximaler Lebensqualität.

Damit Sie und Ihre Familie sich vom ersten Tag an heimisch und angekommen fühlen, haben wir die erlesensten Highlights der Nachbarschaft für Sie zusammengefasst – Orte, die Ihren Alltag bereichern und Ihnen wertvolle Zeit und Erholung schenken:

Der Reitsberger Hof – Ein behütetes Paradies für Ihre Familie: Nur wenige Minuten entfernt, bietet dieser idyllische Gutshof einen unschätzbaren pädagogischen Mehrwert für Ihre Kinder und Enkel. Während die Kleinen in einem sicheren Umfeld den Umgang mit Pferden und der Natur erlernen, genießen Sie kulinarische Köstlichkeiten im angeschlossenen Restaurant. Frische Bio-Erzeugnisse direkt vom Hof sichern täglich die vitale und gesunde Ernährung Ihrer Familie.

Lebendige Kulinarik & Regionale Frische: Ob ein entspannter Nachmittag bei exquisiter Confiserie im traditionsreichen „Café Best“ oder ein stilvoller Abend in der feinen „Trattoria im Sportpark“ – Baldham pflegt eine gehobene Genusskultur. Ein besonderes Lebensqualitäts-Highlight ist der wöchentliche Freitagsmarkt in Vaterstetten: Hier erwerben Sie nicht nur erlesene, regionale Delikatessen für Ihr Wochenend-Dinner, sondern pflegen wertvolle Kontakte in einer niveauvollen Nachbarschaft.

Regeneration & Sport in unberührter Natur: Der nahegelegene Steinsee – einer der wärmsten und saubersten Badeseen Bayerns – fungiert als Ihre private Wellness-Oase an heißen Sommertagen. Für Ihre morgendliche Fitness, ambitionierte Marathon-Vorbereitungen oder ausgiebige Spaziergänge mit dem Hund bietet der angrenzende Ebersberger Forst ein majestätisches Naturareal direkt vor Ihrer Haustür. Das ist pure Gesundheitsvorsorge und mentale Regeneration im Alltag.

Bayerische Geselligkeit auf Premium-Niveau: Das traditionelle Vaterstettener Volksfest bietet Ihnen den Charme bayerischer Lebensfreude und Tradition auf höchstem Niveau – ganz ohne die Hektik und den Massentourismus der Münchner Wiesn. Ein perfekter Ort, um mit Freunden und Geschäftspartnern in stilvollem Rahmen zu feiern.

Ihr wertstabiles Investment in eine sichere Zukunft

Die Frühlingstraße profitiert in besonderem Maße von all diesen Vorzügen. Sie wohnen vollkommen ruhig und geschützt in einer grünen Oase, sind über den „S-Bahn-Turbo“ und die hervorragende Straßenanbindung 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.

REMAX Prime – Vertrauen, das auf Erfahrung basiert

Mit unserer jahrzehntelangen Marketing- und Vertriebsexpertise wissen wir genau: Eine Premium-Immobilie entfaltet ihre wahre Klasse erst durch ihr perfektes Umfeld. In der Frühlingstraße stimmt jedes Detail.

Sie erwerben hier nicht nur ein architektonisches Dach über dem Kopf – Sie sichern sich das helle Lebenslicht, das durch Ihre Fenster fällt, und eine wunderbare Nachbarschaft, die Sie herzlich willkommen heißt.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause 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.

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



 JOHANN BENTELE

 **RE/MAX** Prime Immobilien

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de









VISUALISIERUNG

Bild mittels KI
bearbeitet oder
erstellt
REMAX
Prime Immobilien

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



VISUALISIERUNG

Bild mittels KI
bearbeitet oder
erstellt
REMAX
Prime Immobilien

REMAX Prime
www.remax-prime.de



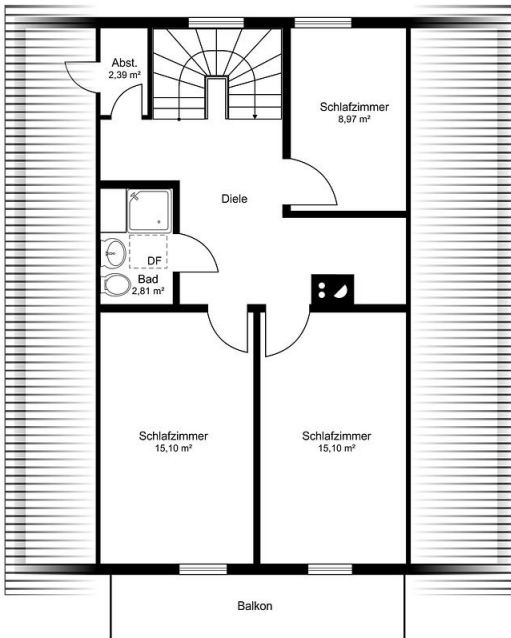




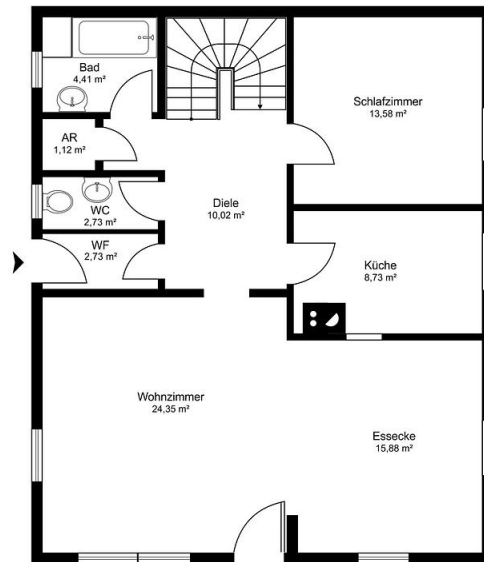




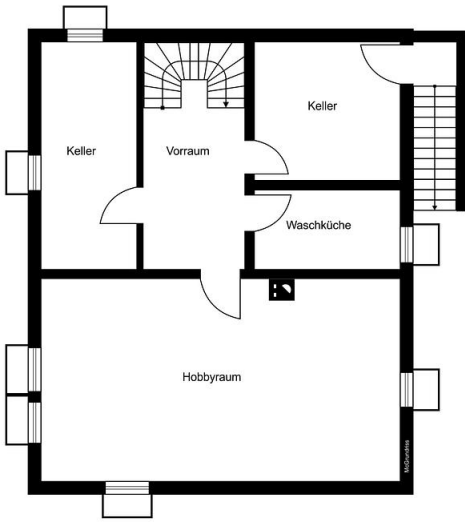




RE/MAX Prime
www.remax-prim.de



RE/MAX Prime
www.remax-prim.de



EGGAGZ Foto
www.immostar.de