Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Vermietete 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Abendsonne auf der West-Terrasse

Objektnummer: 25286117

KAUFPREIS: 349.800 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 56 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Auf einen Blick

Objektnummer	25286117
Wohnfläche	ca. 56 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	349.800 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	211.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Die Immobilie

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Die Immobilie

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Die Immobilie

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Ein erster Eindruck

Das kleine Gartenparadies mit nach Westen zur Abendsonne ausgerichteter Terrasse mitten in Baldham zwischen Wald im Süden und Bahnhof in Richtung Nord: Oft gewünscht - jetzt verfügbar!

Wir freuen uns, Ihnen diese 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnparteien anbieten zu können.

In der Wohnung befindet sich ein nach Osten gewandtes Schlafzimmer, wo die Morgensonne herein scheint. Es gibt in der Mitte der Einheit einen Eingangsbereich mit Garderobe sowie das Bad mit WC, Waschbecken und Badewanne - jeweils innen liegend ohne Fenster nach außen. Nach Westen öffnet sich dann die offen gestaltete Küche mit Bar-Tresen und der großzügige Wohn-/Essbereich, von dem der Zugang zu Terrasse und dem kleinen Garten besteht.

Komplettiert wird das Angebot durch einen Kellerraum und der Möglichkeit, einen Stellplatz in der Tiefgarage zu erwerben.

Die Eigentumswohnung ist momentan vermietet: Alle relevanten Informationen dazu erläutern wir gerne im persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Ausstattung und Details

2-Zimmer-Gartenwohnung in Baldham
* West-Terrasse mit Abendsonne
* Kleine Rasenfläche mit Blick "ins Grüne"
* Wohn- und Schlafraum mit Parkett
* Offene Küche mit Bar-Tresen
* Bad mit WC, Waschbecken und Badewanne
* Gas-Zentralheizung
* TG-Stellplatz verfügbar
Die Einheit ist vermietet, alle Auskünfte dazu gerne im persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Alles zum Standort

Die Gemeinde Vaterstetten und insbesondere der Ortsteil Baldham wird ja gerne als "Grünwald des Münchner Ostens" bezeichnet und hat sich seinen reizvoll ländlichen Charme trotz der hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt München weitgehend bewahrt.

Die hier angebotene Garten-Wohnung in Baldham liegt 10 Minuetn zu Fuß vom S-Bahnhof Baldham entfernt und ca. 15 km östlich vom Stadtkern Münchens. Die Verkehrsanbindung ist als ideal zu bezeichnen. Mit dem Auto gelangt man in Kürze auf den Autobahnring A 99 und über die B 304 bequem in die Münchener Innenstadt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie beschrieben ebenfalls optimal und erfolgt über die Buslinien 442 und 451 sowie die S-Bahn-Stationen "Baldham" und "Vaterstetten" (jeweils S4 und S6). Von hier aus dauert die Fahrt ins Herz der bayerischen Metropole weniger als 20 Minuten.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kiefernorthopädie und Apotheken sowie Kindertagesstätten, die fußläufig erreichbare Grundschule und alle weiterführenden Schulen sowie einladende Gastronomie befinden sich unmittelbar in der Nähe. Die umliegenden Wälder und das Gut "Möschenfeld" bieten schönste Naherholungsmöglichkeiten, die die Attraktivität der Gemeinde und ihrer Umgebungsorte prägen.

Ebenso bieten zahlreiche, unterschiedliche Vereine und Sportstätten, der Kletterwald, das Hallen-Schwimmbad sowie der nahegelegene Golfplatz in Harthausen und der "Soccer-Golf-Platz" attraktive Freizeitmöglichkeiten, im weiteren Landkreis Ebersberg gibt es darüber hinaus viele zusätzliche Freizeitangebote und Badeseen.

Baldham erfüllt also durch seine hervorragende Anbindung an die Metropole und an die bayerischen Alpen perfekte Lagebedingungen, wie man sie an einen gehobenen Wohnort stellt. Dies liegt auch an den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, der kulturellen Vielfalt und der landschaftlichen Ausnahmestellung mit Wäldern und Wiesen in naher Umgebung.

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 211.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten
Tel.: +49 8106 – 30 62 100
E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com