

Vaterstetten/ Baldham – Baldham

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

Property ID: 25286117



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 349.800 EUR • LIVING SPACE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## At a glance

Property ID	25286117
Living Space	ca. 56 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	349.800 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	211.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.11.2028	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## The property



Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## The property



Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## The property



Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## A first impression

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.

Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## Details of amenities

2-Zimmer-Gartenwohnung in Baldham

- \* West-Terrasse mit Abendsonne
- \* Kleine Rasenfläche mit Blick "ins Grüne"
- \* Wohn- und Schlafrum 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.

Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## All about the location

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 Minuten 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.

Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 211.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25286117 - 85598 Vaterstetten/ Baldham – Baldham

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29 Vaterstetten  
E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)