

# Exposé

## Reihenhaus in Baldham

### Schönes Reihemittelhaus in Baldham/Vaterstetten



Objekt-Nr. OM-316443

**Reihenhaus**

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:  
J. Müller

Brunnenstraße 34 B  
85598 Baldham  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	366,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich verkaufe hier ein wahrhaft außergewöhnliches Reihenmittelhaus und sie sparen sich sogar die Kosten für einen Makler !

Das Haus ist ideal für den Single, ein Paar oder eine Familie mit EINEM Kind.

(die oberen Zimmer sind klein und nicht wirklich für mehr als ein Kind tauglich !).

Das Grundstück ist 366 qm groß und nicht real geteilt, sondern ein Teil der Eigentümergemeinschaft, welche mittels Teilungserklärung und nach Miteigentumsanteilen geregelt ist.

Die Immobilie ist sehr gepflegt und wurde regelmäßig renoviert.

Insgesamt hat das Grundstück eine Größe von 3200 qm mit sieben Reihenhäusern und einem Bungalow.

Mein Haus liegt innerhalb des Hofes, welcher an die Garagen angrenzt. Eine Garage gehört zum Haus und ist im Kaufpreis enthalten.

Weiter steht ihnen ein Stellplatz mit Carport (WoMo geeignet) gegenüber der Hauseingangstür zur Verfügung. Das Stromkabel für eine Wallbox liegt bereits im Boden, müsste nur noch im Haus angeschlossen werden. Ich habe aktuell keinen Bedarf dafür.

Sie betreten das Haus durch einen Windfang, welcher ausreichend Platz für eine Gardarobe bietet. Im Außenbereich ist die Haustür ebenfalls mit Glas überdacht.

Im weiteren betreten sie das große Wohnzimmer mit Wintergarten (inkl. elektrischer Markise für den Sommer) und direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Im Erdgeschoss ist dann noch die gut ausgestattete Marquart Küche mit Granitarbeitsplatte und ein Gäste WC. (Induktionsfeld, Backofen, Waschmaschine, Geschirrspüler, Mikrowelle).

Das Haus ist nicht unterkellert, es steht ihnen allerdings ein Kellerabteil (ca. 5qm) unter den Garagen zur Verfügung. Dort gibt es auch noch einen gemeinsamen Fahrradraum und einen Wasch/Trockenraum.

Über eine Treppe gelangen sie in den ersten Stock, dort befinden sich drei Zimmer, die aktuell als Schlafzimmer, Ankleidezimmer und Büro genutzt werden. Weiter ist hier das Bad mit Dusche untergebracht.

Der Garten wurde professionell angelegt mit Brunnen und Gartenhaus. Sie haben hier sowohl Sonne und Schatten. Die Terrasse ist mit Glas überdacht.

Die wichtigsten Sanierungen:

2006 Umwandlung vom Kaltdach in ein Warmdach

2010 Erwerb durch mich, Erneuerung Strom/Wasserleitungen, Fenstertausch, Terrassenüberdachung mit Glas, Abschleifen des Parketts, komplette Badsanierung

2015 Austausch Türelement im Wohnraum

2017 Aufstellung Carport

2020 Tausch der Ölheizung in Gasheizung (betrifft die komplette WEG)

2020 Tausch der Türstöcke / Innentüren, Regaleinbau Bad

Die Rücklagen liegen aktuell bei knapp 30.000 Euro.

Aktuell sind keine nennenswerten Sanierungen am Haus oder der WEG geplant oder auch notwendig.

Bei Auszug sollte man den Parkett abschleifen und die Innenwände streichen - das wars dann auch schon !

Niedrige Hausnebenkosten(Heizung und Wasser) aktuell sind hier 345 Euro / Monat fällig(waren bis 2022 noch 255 und dürften auch wieder sinken).

Müllgebühren liegen bei ca. 200 Euro / Jahr. Strom nach Bedarf.

Grundsteuer liegt bei 66,12 Euro / Quartal.

Sie wohnen absolut ruhig, innerhalb weniger Minuten sind sie zu Fuß bei der S-Bahn oder diversen Geschäften des täglichen Bedarfs (REWE, Edeka, DM, etc.).

Für Fragen schreiben sie mich bitte an und teilen mir ihre Telefonnummer mit. Ich melde mich dann zeitnah bei ihnen.

Ich möchte in die Innenstadt Münchens ziehen, da mir allein das Haus zu viel ist und sich meine Prioritäten verändert haben.

Es gibt keinerlei Verbindlichkeiten von Banken auf dem Haus. Weiter bewohne ich es noch zusammen mit meinem Kater. Somit sind wir bei allem recht flexibel.

Besichtigungen erfolgen als Einzeltermin. Ihre Finanzierung sollte bereits geklärt sein !

Ein Energieausweis ist in Arbeit und sollte in Kürze vorliegen.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Carport



Carport / Eingangsbereich



Eingang



# Exposé - Galerie



OG Treppe/Flur/Einbauschränk



OG Ankleidezimmer 9qm

# Exposé - Galerie



OG Ankleidezimmer 9qm



OG Zugang Bad

# Exposé - Galerie



OG Dusche/WC



OG Dusche/WC



# Exposé - Galerie



OG Dusche/WC



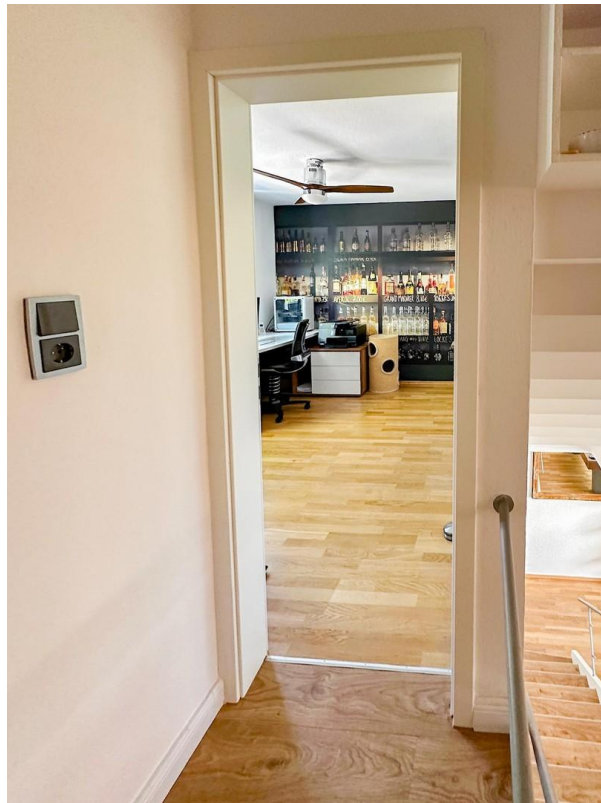
OG Dusche/WC/Einbauregal



# Exposé - Galerie



OG Dusche/Waschtisch

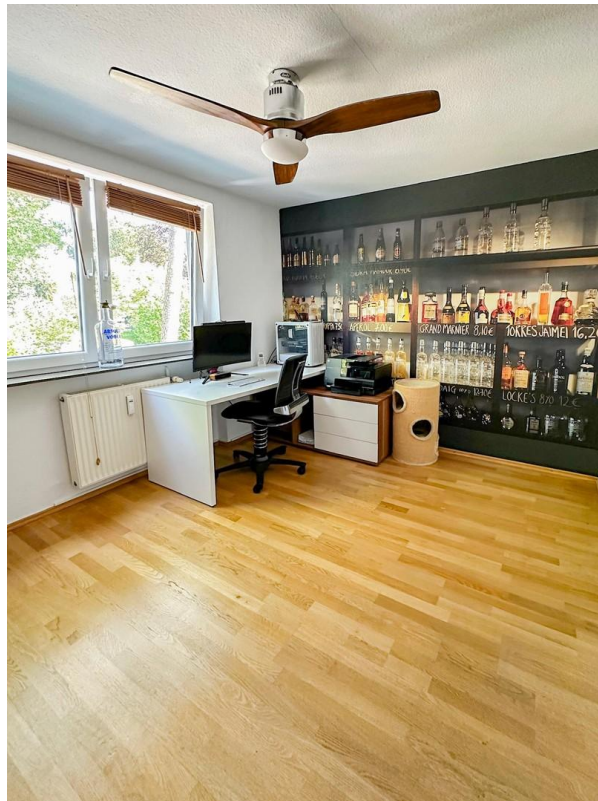


OG Eingang Büro

# Exposé - Galerie

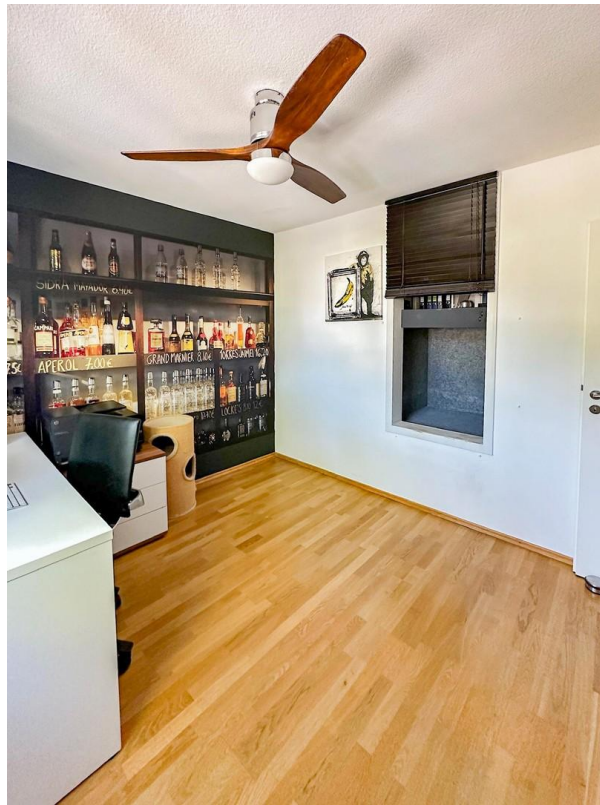


OG Treppe ins EG

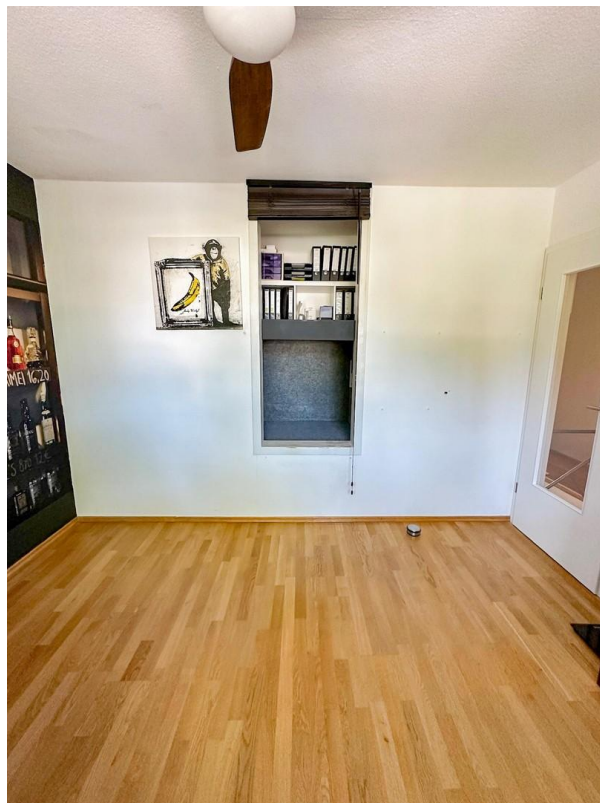


OG Büro

# Exposé - Galerie



OG Büro / Wandnische



OG Büro / Wandnische



# Exposé - Galerie



OG Büro



OG Schlafzimmer 11 qm

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 11 qm



EG Windfang

# Exposé - Galerie



EG Windfang



EG Zugang Wohnbereich



# Exposé - Galerie



EG Wohnbereich Wintergarten



EG Ethanolkamin

# Exposé - Galerie



EG Treppe zum OG



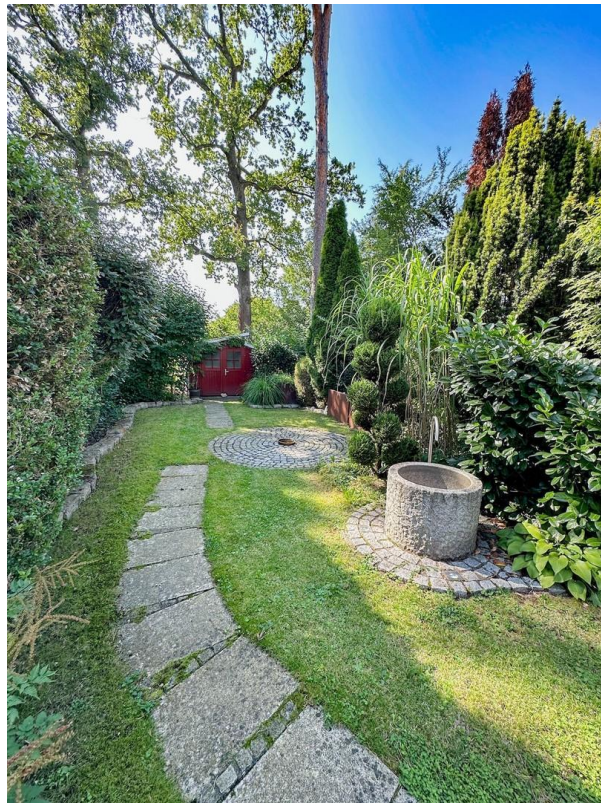
Garage



# Exposé - Galerie



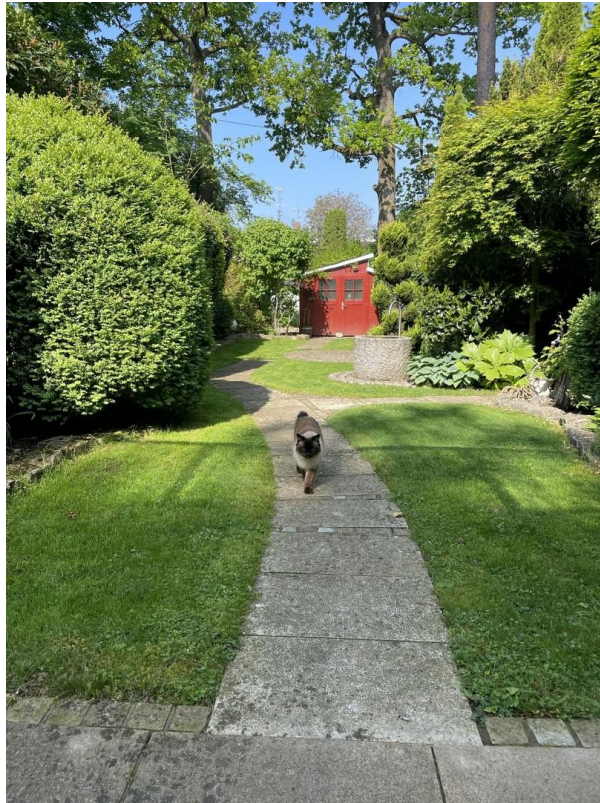
Garage



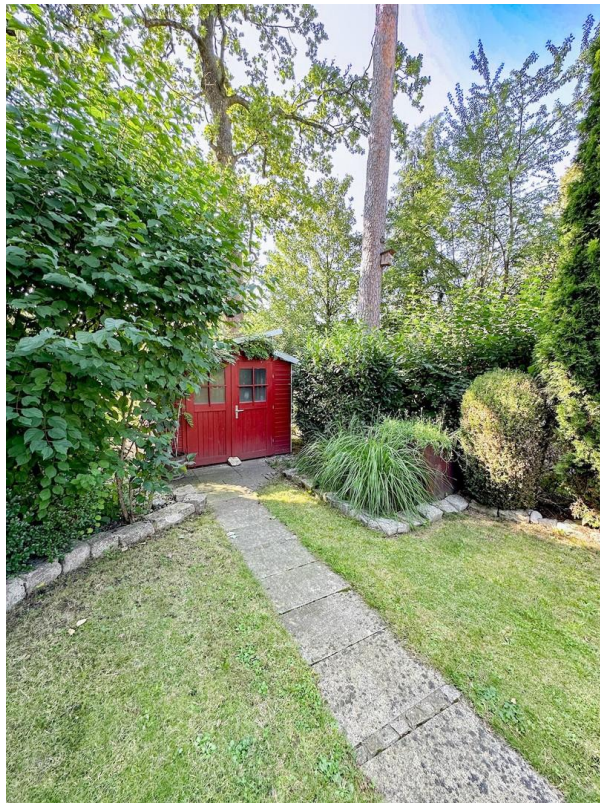
Garten / Mitte



# Exposé - Galerie



Garten von Terrasse aus



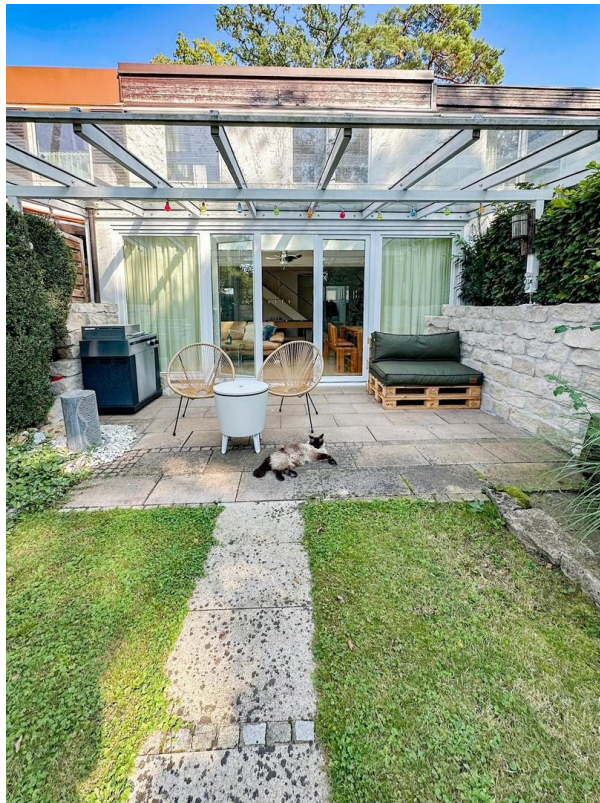
Gartenhaus



# Exposé - Galerie

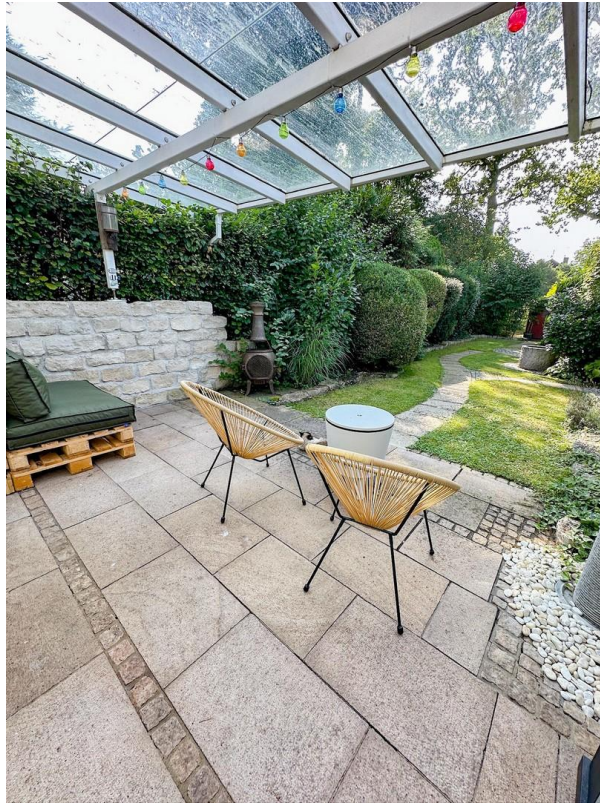


Hof



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



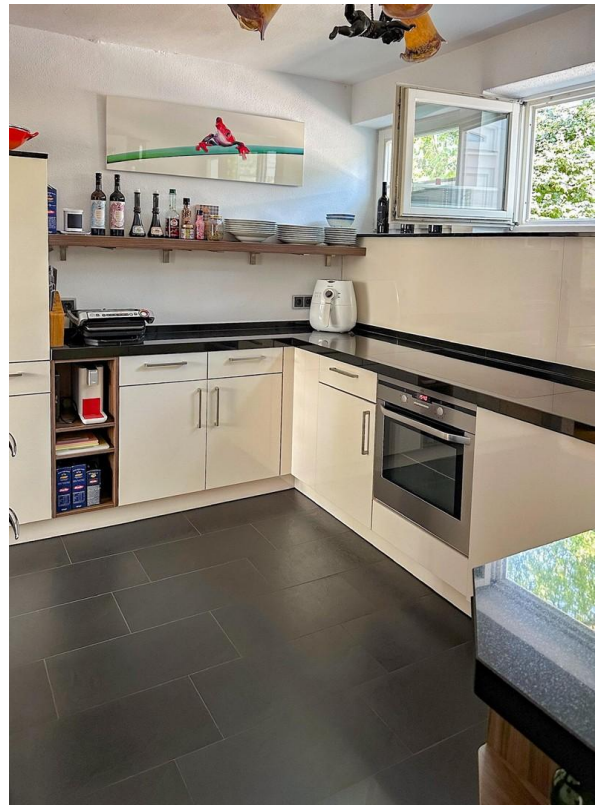
EG GästeWC



# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche



EG Küche 10qm

# Exposé - Galerie



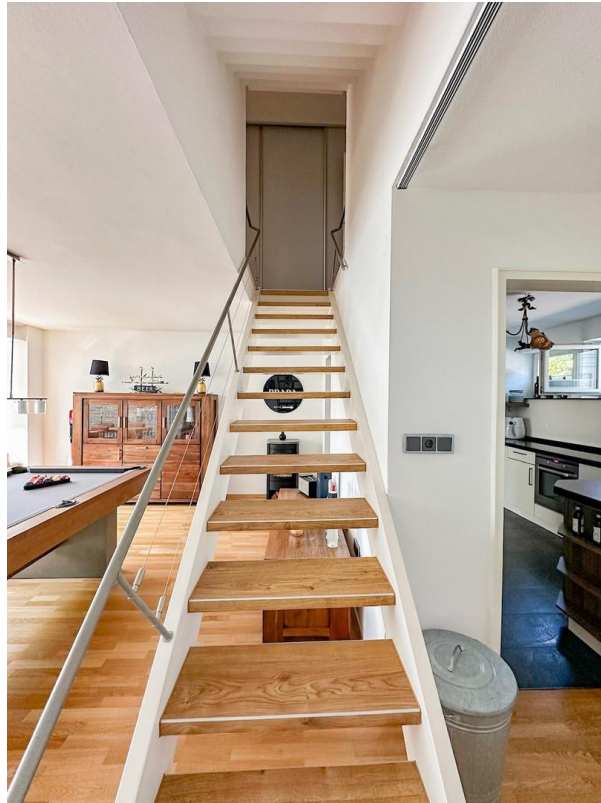
OG Schlafzimmer Wandschrank



EG Treppe



# Exposé - Galerie



EG Treppe ins OG



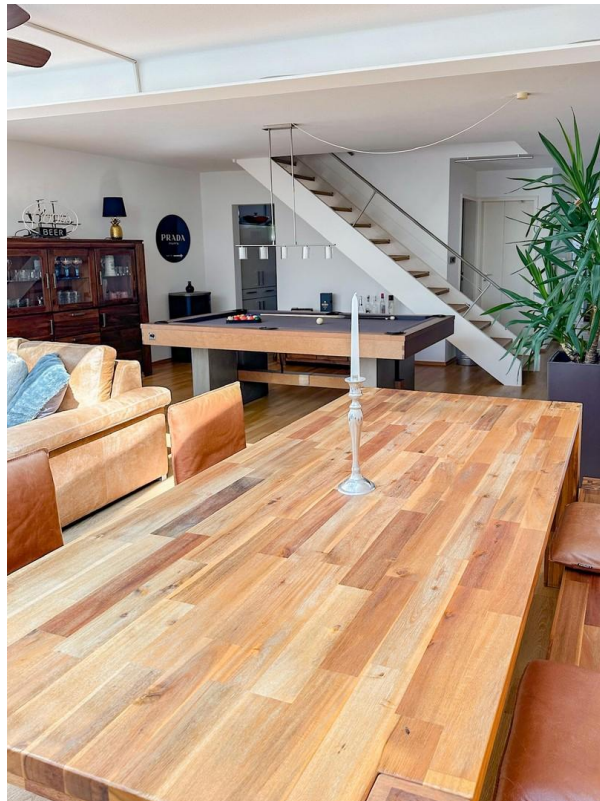
EG Wohnraum 40qm



# Exposé - Galerie

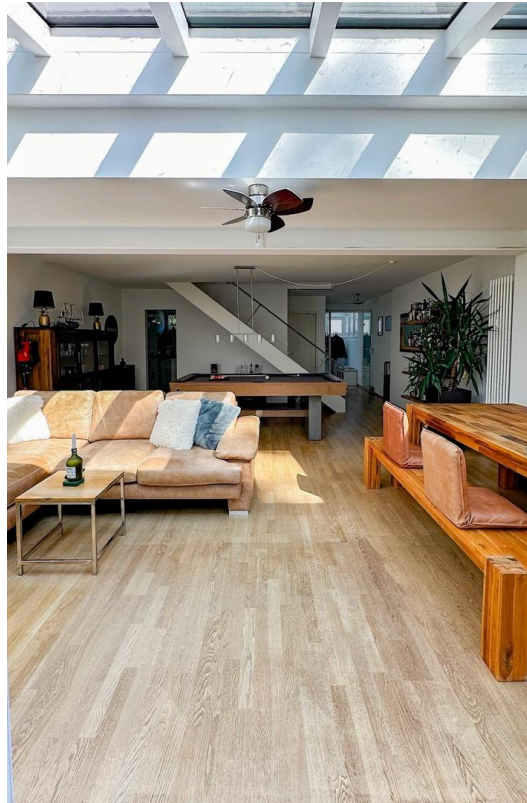


EG Wohnraum

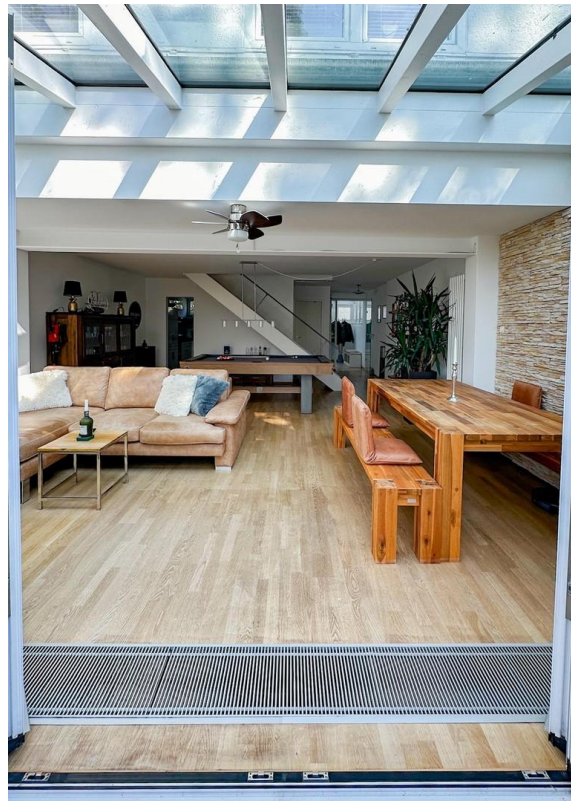


EG Wohnraum

# Exposé - Galerie



EG Wohnraum



EG Wohnraum / Wintergarten

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

