

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Baldham

### Helle Dachterrassenwohnung in bevorzugter Lage direkt am Wald



Objekt-Nr. OM-318118

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:  
Torsten Ricklefs

Steinweg 36  
85598 Baldham  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	419 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht unsere geräumige, helle 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche in begehrter, ruhiger Lage Baldhams – direkt am Waldrand und in einer Sackstraße gelegen!

Unsere Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) und ist Bestandteil einer sehr gepflegten und grünen Wohnanlage. Im Jahr 2021 wurde die Wohnung umfangreich renoviert.

Im Eingangsbereich, im Flur und in der Küche wurde ein moderner heller Vinylboden verlegt (2021). Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schrank. Als Eingangstür haben wir eine hochwertige Sicherheitstür (Biffar, Einbruchshemmung WK3) einbauen lassen.

Das Besondere an unserer Dachterrassenwohnung ist der nach Süden ausgerichtete, ca. 33 m<sup>2</sup>, große Wohnbereich. Von dort gelangt man auf die wunderbare, nahezu uneinsehbare Dachterrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>), die wir auch im Winter zum Sonnenbaden oder Grillen nutzen. Der Terrassenboden ist mit einem witterungsbeständigen Holzboden (thermisch behandelte Buche) ausgestattet, das Wohnzimmer verfügt über ein hochwertiges Eichenparkett (2021).

Die Küche (ca. 12,6 m<sup>2</sup>) besteht aus 2 vanillefarbenen Küchenblöcken, die mit Markengeräten bestückt ist. Diese sind im Kaufpreis enthalten. Die geräumige Küche bietet selbstverständlich Platz für einen Esstisch.

Das Tageslichtbad (ca. 7,8 m<sup>2</sup>) ist mit Waschbecken, WC und einer großen Dusche ausgestattet. Die Waschmaschine ist ebenfalls im Badezimmer, erhöht auf einem Sockel, untergebracht. Neben dem Badezimmer ist eine sehr nützliche Abstellkammer mit ca. 1,25 m<sup>2</sup>.

Unser Schlafzimmer (ca. 18,40 m<sup>2</sup>) verfügt über genügend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank. Neben einem Fenster an der Ostseite verfügt das Zimmer über eine Gaube auf der Nordseite. Der Fußboden ist ein hochwertiger Laminatboden.

Das dritte Zimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) kann wahlweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Es verfügt ebenfalls über eine Gaube (nach Süden ausgerichtet) und einen hochwertigen Laminatboden.

An den Fenstern und den Terrassentüren wurden elektrische Außenrolläden verbaut, lediglich an der Giebelseite befinden sich 2 Fenster mit manuell zu bedienenden Außenrolläden.

Der Keller ist ca. 20 m<sup>2</sup> groß, der sich als Werkstatt oder Hobbyraum anbietet. Dieser ist mit 3 Fenstern, eigenem Stromanschluss und einer Metalltür ausgestattet. Des Weiteren befinden sich im Kellerbereich 3 Trockenräume und ein Fahrradkeller, die mitgenutzt werden können. Auch eine Mitnutzung des Gartenbereiches ist möglich.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich auch ein Tiefgaragenplatz (KEIN Duplex!). Zusätzlich sind 6 Stellplätze im Freien für die Anwohner der Gemeinschaft vorhanden.

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 419,00 EUR und setzt sich wie folgt zusammen:

- umlagefähige Kosten: ca. EUR 169,00
- nicht umlagefähige Kosten: ca. EUR 78,00
- Rücklagenzuführung: ca. EUR 172,00

## Ausstattung

- sehr gepflegte helle und ruhige Dachterrassenwohnung
- sonnige Dachterrasse (Südseite, ca.20 m<sup>2</sup>)
- moderne Einbauküche incl. Elektrogeräten (Backofen, Cerankochfeld, Spülmaschine) Bosch und NEFF

- Wohnzimmer (ca. 33 m<sup>2</sup>) mit großer Glasfront zur Dachterrasse
- Parkettboden im Wohnzimmer neu in 2021
- heller Vinylboden in Flur und Küche neu in 2021
- Laminat Nußbaum im Schlafzimmer und Büro/Kinderzimmer
- elektrische Außenrolläden an den Fenstern und Terrassentüren (außer Giebelseite)
- Tageslichtbad mit großer Dusche, Waschbecken und WC
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Schlafzimmer ca. 18 m<sup>2</sup>
- Büro/ Kinderzimmer ca. 14 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil mit Stahltür, doppelflügeligen Fenstern und eigenem Stromanschluß (16 A)
- eigene Satellitenanlage für Fernsehen
- hochwertige und sichere Wohnungstür (WK3)
- Neue Gas-Zentralheizung (Inbetriebnahme Okt 2022)
- Neues TG-Tor und Belüftungskonzept (Inbetriebnahme 2020/2021)
- eigener TG-Stellplatz
- 6 Stellplätze im Freien für die Anwohner der Gemeinschaft
- Fahrradkeller zur Mitnutzung
- 3 Trockenräume zur Mitnutzung
- Garten zur Mitnutzung

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Baldham gehört zur Gemeinde Vaterstetten

- ca. 23.000 Einwohner
- verbindet die Vorteile einer Großstadt mit der Wohn- und Lebensqualität eines Dorfes
- hervorragende Infrastruktur wie Ärzte, Geschäfte, Biomarkt, Bauernmarkt, Kitas, beste Freizeitangebote, sehr gute Restaurants und Biergärten mit traditioneller Küche
- ca. 1,7 km bis zur S-Bahnhaltestelle Baldham
- mit der S-Bahn in 20 Fahrminuten im Münchner Stadtzentrum
- Bus nur 5 Gehminuten entfernt
- ca. 18 Kilometer südöstlich von München
- ca. 25 Fahrminuten mit dem Auto in die Münchner Innenstadt (über die Wasserburger Landstraße B304 oder die Autobahn A 99)
- Flughafen München ist in ca. 30 min. mit dem Auto erreichbar
- in ca. 45 Fahrminuten am Chiemsee/Tegernsee, ca. 60 min. in den Bergen zum Wandern

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Hausansicht/Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht/Garten



Eingang Grundstück



# Exposé - Galerie



Hausansicht mit Dachterasse



Badezimmer



Badezimmer

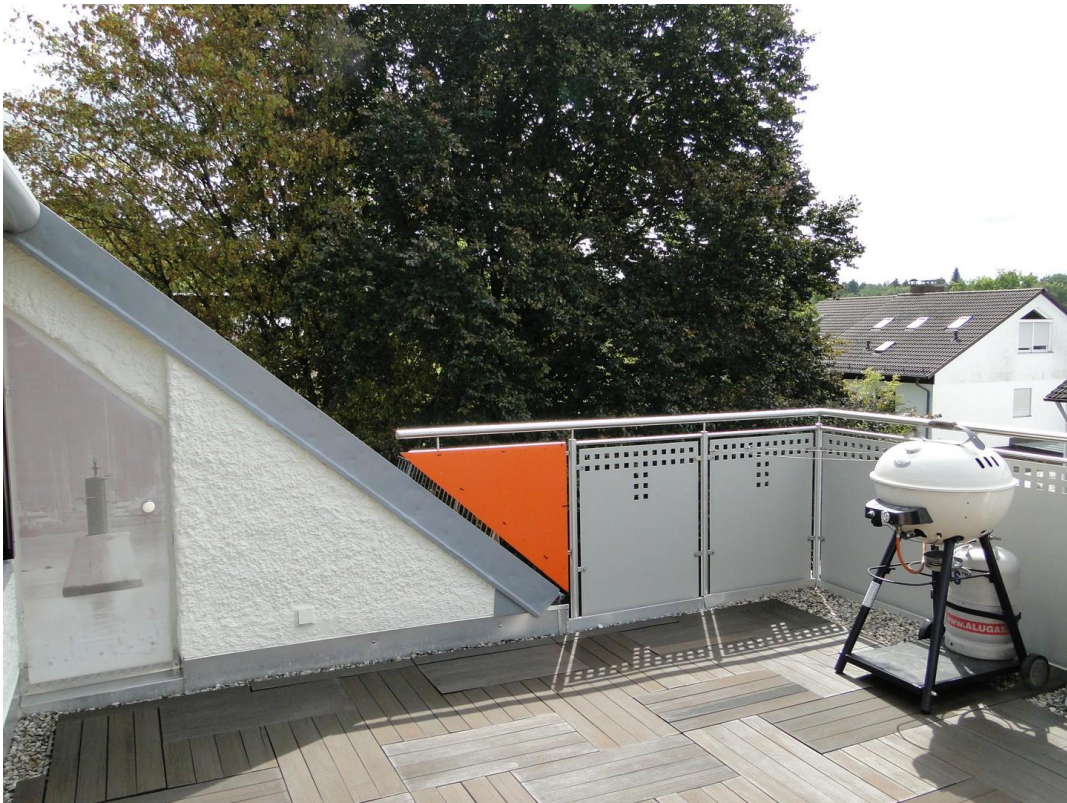
# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Dachterasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Flur

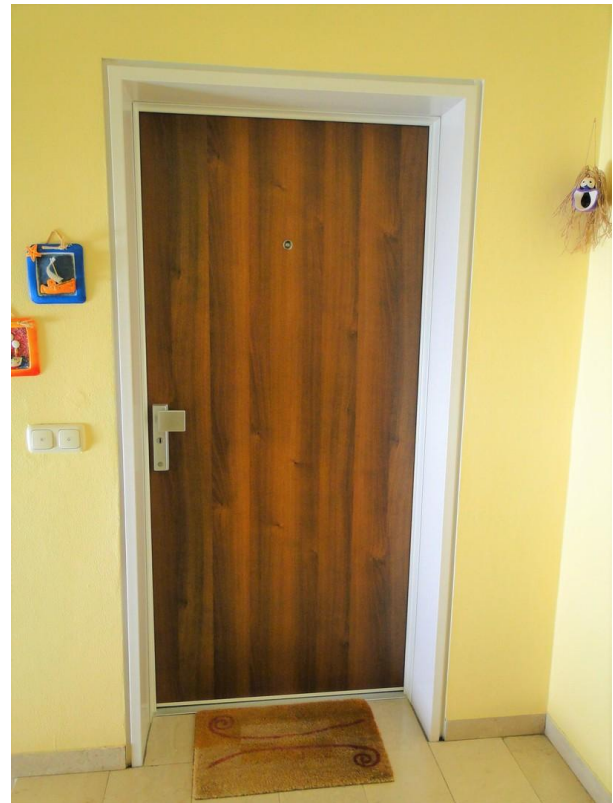
# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Eingang Wohnung

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

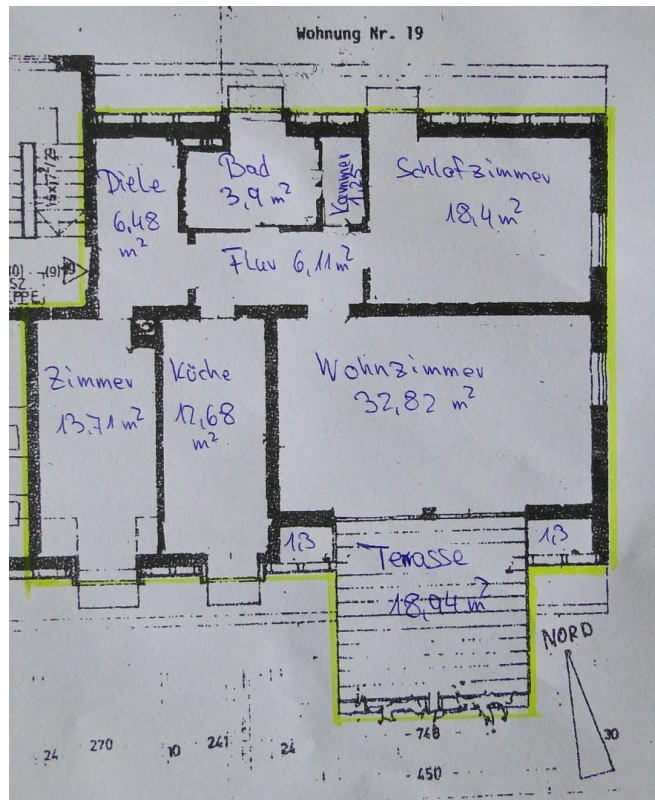


Küche

# Exposé - Galerie



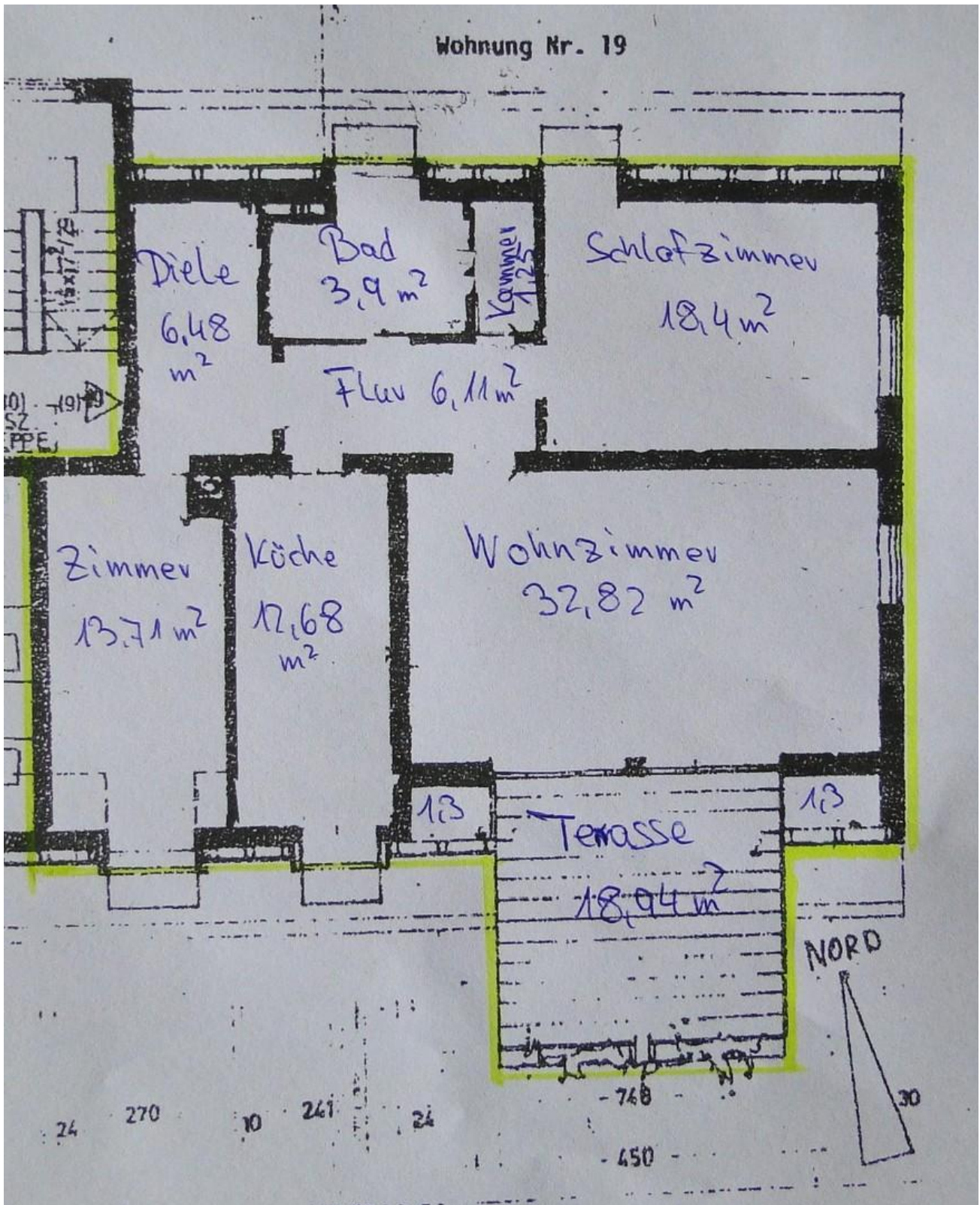
Home Sweet Home



Grundriss Wohnung



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung