



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MG-76709

Stilvolle & moderne Gartenwohnung im Neubauensemble

Eckdaten

Kaufpreis

499.500,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Wohnfläche | 56,1 m² |
| Nutzfläche | 60,0 m² |
| Grundstücksfläche | 1.755,0 m² |
| Gesamtfläche | 60,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 2,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 1,0 |
| Anzahl Badezimmer | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze | 1,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 2025 |
| Zustand | ERSTBEZUG |
| Ausstattungskategorie | Gehoben |
| Befeuerung | Luftwärmepumpe |
| Fahrstuhl | Personen |
| Stellplatzart | Duplex |
| Gartennutzung | |
| Unterkellert | Keller |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 12.12.2034 |
| Energiebedarf | 24 |
| Energieträger | Luftwärmepumpe |
| Energieeffizienzklasse | A PLUS |
| Ausstelldatum | 13.12.2024 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und äußerst attraktiven Wohngegend von Baldham, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Vaterstetten im Landkreis Ebersberg. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt München. Hier genießt man das Beste aus beiden Welten – die Ruhe und Lebensqualität einer gewachsenen Wohngegend und gleichzeitig die schnelle Erreichbarkeit der Stadt.

Baldham verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Baldham ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Pendler profitieren zudem von der schnellen Anbindung an die Autobahnen A94 und A99, die eine optimale Erreichbarkeit des gesamten Münchner Umlands gewährleisten. Trotz dieser zentralen Lage bleibt das Wohnumfeld angenehm ruhig und geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Wohnanlagen und grünen Freiflächen.

Im Ort selbst findet sich alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt: Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Cafés und Ärzte sind bequem erreichbar. Auch für Familien ist Baldham ideal – mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote, Spielplätze und Vereine sorgen für ein abwechslungsreiches Umfeld und ein hohes Maß an Lebensqualität.

Naturfreunde und Erholungssuchende kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten. Spazier- und Radwege führen durch die umliegenden Felder und Wälder, und die nahegelegenen Grünflächen laden zu entspannenden Stunden im Freien ein. Gleichzeitig ist das kulturelle und gesellschaftliche Leben in Vaterstetten und Baldham lebendig und vielfältig – mit Veranstaltungen, Märkten und einem aktiven Gemeinde Leben.

Diese Lage vereint Ruhe, Komfort und hervorragende Anbindung in idealer Weise. Sie bietet den perfekten Wohnort für alle, die ein modernes Zuhause in einem gepflegten, naturnahen Umfeld mit kurzer Distanz zu München suchen.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung überzeugt durch ihr durchdachtes Raumkonzept, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung. Sie verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise und geringen Energiekosten.

Der Eingangsbereich mit Garderobe bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse mit Blick in den Garten – ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Erholung, während das moderne Badezimmer mit Fenster stilvoll ausgestattet ist und hohen Komfort bietet.

Über den Aufzug erreicht man bequem den Keller und die Tiefgarage – ein Plus an Komfort im Alltag. Das Gebäude wurde nach dem KfW-55-Standard errichtet und steht für energieeffizientes, zukunftsorientiertes Wohnen.

Sie interessieren sich für die Wohnung? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ausstattungsdetails & Highlights auf einen Blick:

- + Geräumige Terrasse – ideal zum Entspannen**
- + Garten – eigener Außenbereich**
- + Offener Wohnbereich – Herzstück der Wohnung**
- + Modernes Badezimmer – stilvoll und funktional**
- + Fußbodenheizung – angenehmes Raumklima**
- + Aufzug – bequemer Zugang zur Wohnung**
- + KfW-55 Haus – energieeffizient und nachhaltig**
- + Tiefgaragenstellplatz Duplex (zzgl. 19.500 EUR)**
- + Kellerraum – zusätzlicher Stauraum**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Hier nochmal der Kaufpreis auf einen Blick für Sie zusammengefasst:

Kaufpreis: € 499.500,--

zzgl. TG-Stellplatz (Duplex): € 19.500,--

Gesamtpreis: € 519.000,--

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de.

Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.

Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Hinweis zu Visualisierungen und Darstellungen

Alle in diesem Exposé enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen, Grundrisse, Ausstattungsbeispiele und sonstigen grafischen Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Präsentation des Projekts. Sie sind nicht verbindlich, nicht maßstabsgetreu und können in Gestaltung, Ausführung, Materialität, Farbgebung und Ausstattung vom späteren Ist-Zustand abweichen. Insbesondere enthaltene Möbel, Einbauten, Außenanlagen oder Ausstattungsdetails sind beispielhaft und nicht Vertragsbestandteil. Maßgeblich für Inhalt und Umfang der Leistungen sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag sowie die dort einbezogenen Baubeschreibungen und Pläne in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)