85598 Baldham

Spektakuläre Architektur & exklusive Waldrandlage: Atemberaubende Villa mit Indoor-Pool und SPA



Kaufpreis
4.450.000 €

Wohnfläche
490 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alexandra Kentmann
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	778 m²
Wohnfläche	490 m²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	6
Stellplätze	7
Grundstücksfläche	1.610 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.450.000 €
Außenco urtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2008
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	26.08.2036
Ausstelldatum	26.08.2026
Primär-Energieträger	Strom
Energieverbrauchkennwert	53.6

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2000

Austattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
Swimmingpool	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Spektakuläre Architektur & exklusive Waldrandlage: Atemberaubende Villa mit Indoor-Pool und SPA

Lage-Beschreibung

Im Osten Münchens gelegen, verbindet Baldham die Nähe zu Bergen und Seen mit kurzen Wegen in die Stadt. Der gefragte Wohnort vermittelt ein charmantes Gartenstadt-Flair; viel Grün und eine gepflegte Bebauung prägen das attraktive Umfeld, das insbesondere für seine hohe Lebensqualität und Familienfreundlichkeit geschätzt wird.

Online-ID:
ZBMVLBFZ

Objekt-Nr.:
HS 1957

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Das hier zum Kauf angebotene Villenanwesen befindet sich in einer besonders schönen und anspruchsvollen Wohnlage Baldhams. Das Grundstück liegt am Ende einer Sackstraße und grenzt unmittelbar an den Wald. Die Lage kann daher als außergewöhnlich ruhig und idyllisch bezeichnet werden. Direkt vom Grundstück aus gelangt man in den angrenzenden Wald – ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung in der Natur.

In Baldham und der näheren Umgebung stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Auch ein Programmkino, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, ein Racket-Park mit Frei- und Hallenplätzen, Hallen- und Freibäder sowie zahlreiche Vereine sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Im näheren Umkreis befinden sich zudem Kitas und Schulen unterschiedlicher Schulformen. Die Europäische Schule München (ESM) in Neuperlach mit Kita, Grund- und weiterführender Schule ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.

Die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbare S-Bahnstation „Baldham“ bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglicht kurze Wege in die Münchner Innenstadt. Über die A99 und A8 erreicht man zudem schnell den Chiemsee sowie zahlreiche attraktive Wander- und Skiregionen der Alpen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: teils Naturstein (Marmor und Kalkstein), teils cremeweiße Teppichböden; Fliesen im Kochbereich und im Untergeschoss
- Fußbodenheizung auf beiden Wohngeschossen und in Teilen des Untergeschosses
- Gaskamin mit klassischer Marmor-Maske im Wohnbereich (außenliegender Gastank)
- bulthaup-Einbauküche mit matt lichtgrauen Fronten und Kochinsel samt Dining Bar, ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade (Gaggenau), XXL-Kühlschrank und zusätzlichem Tiefkühler (Miele) sowie Geschirrspüler
- Luxuriöses Tageslicht-Masterbad (Erdgeschoss), gestaltet in großformatigem weißem Tasso-Marmor (aus einem Block geschnitten) und Stucco-lustro-Wandfinish, ausgestattet mit erhöhter runder Wanne, Glas-Eckdusche mit Rainshower und Ablagen, breitem Marmor-Doppelwaschtisch samt Unterschränken, zwei Einsatzbecken und großen Spiegelflächen samt Einbauten, vergoldeten Armaturen und Accessoires, WC (Duravit „1930“), Soundsystem und Deckenspots
- Geräumiges Bad (Obergeschoss), weiß gefliest, ausgestattet mit Badewanne, Glas-Eckdusche, breitem Doppel-Waschtisch mit Granitplatte, Unterschränken, zwei Einsatzbecken und großen Spiegelflächen, Dornbracht-Armaturen, WC und Deckenspots
- Elegantes Gäste-WC mit Fenster, gestaltet mit schwarzem Granit und weißem Marmor im ikonischen Versace-Look, ausgestattet mit Naturstein-Waschtisch, wandfüllendem Spiegel samt integrierten Leuchten, vergoldeten Armaturen und Accessoires, WC (Duravit „1930“) und Deckenspots
- Hochklassige Maßeinbauten: Schrankeinbauten in beiden Garderobenräumen, raumhohe Schrankeinbauten in der Masterankleide und in mehreren Schlafzimmern; Schrankeinbauten im Untergeschoss
- Deckenspots in nahezu allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Pool-und Sauna-Bereich
- Soundsystem mit deckenintegrierten Lautsprechern
- Weiße Innentüren mit aufwendigen Türstöcken
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast, Verglasung teils in 2006 erneuert
- Elektrische Rollläden
- Indoor-Pool mit Gegenstromanlage und Innenbeleuchtung im Untergeschoss; anschließende Pool-Küche
- Sauna mit Panorama-Glaswand, farbiger Beleuchtung und anschließender Dusche (Rainshower, Handbrause und Kneippschlauch); zusätzliches WC
- Umfassendes Sicherheitskonzept
- Zahlenzugangssystem
- Gegensprechanlage
- Parkgarten mit Naturstein-Terrasse samt elektrischer XXL-Markise und Vertikal-Markise, majestätischem Baumbestand (darunter zwei wertvolle Bonsai-Bäume), prachtvollen Rabatten, automatischer Bewässerung, stimmungsvoller Gartenbeleuchtung, Mähroboter und Tor zum Wald
- Eindrucksvolle Zufahrt mit funkgesteuertem Tor, aufwendiger Pflasterung in Grau-Weiß und beeindruckendem Marmor-Treppenaufgang samt Bodenstrahlern zum Haupteingang der Villa
- Geflieste Doppelgarage mit zwei funkgesteuerten Kipptoren, Nebenausgang und geräumigem Dachspeicher mit viel Stauraum
- Fünf Außenstellplätze
- Zwei Außenzugänge (Haupteingang und Nebeneingang)
- Beheizung per Wärmepumpe

Objektbeschreibung

Ikonisch und zeitlos: Diese beeindruckende Villa begeistert durch ihre absolut einmalige Architektur, die von einer organisch inspirierten Formensprache, von atemberaubenden Lufträumen und riesigen Glasfronten lebt. Edelste Materialien wurden auf höchstem handwerklichem Niveau verarbeitet und entfalten faszinierende Effekte.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 490 m² und bietet neben Wohnen, Essen und Kochen insgesamt sechs (Schlaf-)Zimmer und zwei Bäder. Eines der Highlights ist ein Indoor-Pool samt Pool-Küche und Saunabereich. Eine bulthaup-Küche, Marmor-Bäder, ein Soundsystem, Deckenspots, Maßeinbauten und ein umfassendes, durchdachtes Sicherheitskonzept sind Teil der Ausstattung. Von seltener Schönheit ist der uneinsehbare, parkähnliche Garten. Prachtvolle Gehölze und üppige Rabatten vermitteln eine fast märchenhafte Atmosphäre.

Das Gebäude besitzt zwei räumlich versetzte Hauseingänge und zwei separate Treppenhäuser, woraus sich ebenso interessante wie flexible Nutzungsoptionen ergeben. Hervorzuheben ist auch die unwiederbringliche Lage am Ende einer Sackstraße mit einst prominenter Nachbarschaft und unmittelbar an den Wald grenzend. So bietet dieses Spitzenobjekt ein Maximum an Privatsphäre. Durch den majestätischen Baumbestand, der die Villa umgibt, entsteht ein unvergleichliches Idyll.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen





































