



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON -Exklusiv - Vielseitiges modernes Anwesen: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



Allgemein:

| | | | |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Objektnr. extern: | Kensington_KPM_639 | Stand vom: | 20.09.2024 |
| Nutzungsart: | Wohnen | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Haus | Baujahr: | 2002 |
| Ort: | 85598 Vaterstetten / Baldham | Wohnfläche: | 430,00 m ² |
| Nutzfläche: | 530,00 m ² | Grundstücksfläche: | 930,00 m ² |
| Anzahl Zimmer: | 9,0 | Anzahl Schlafzimmer: | 4,0 |
| Anzahl Badezimmer: | 4,0 | Anzahl sep. WC: | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze: | 2,0 | Zustand: | Neuwertig |

Preise:

Provision: 2,38 inkl.Mwst.

Energiepass:

| | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Art des Energieausweises: | VERBRAUCH | Gültig bis: | 2032-01-12 |
| Jahrgang: | 2014 | Baujahr Heizung: | 2002 |
| Wertklasse: | C | Befeuerung: | Gas |
| Primärer Energieträger: | GAS | Energieverbrauchskennwert: | 86.70 kWh/m ² /a |

Ansprechpartner:

| | | | |
|-----------------|---|-------------------|-----------------------------|
| Firma: | KENSINGTON | Name: | Jürgen Lenhardt |
| Straße: | Wolfratshauerstrasse 181 | Ort: | 81479 München |
| Telefon: | 0049 1726292601 | Faxnummer: | 089 54858080 |
| E-Mail: | juergen.lenhardt@kensington-international.com | www: | www.kensington-muenchen.com |

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Von außen betrachtet, ist kaum zu erahnen, welche großzügigen Räumlichkeiten sich hinter der Fassade erstrecken. Mit einer luxuriösen Wohnfläche von 430 Quadratmetern, wovon etwa 330 im Erdgeschoss liegen und komplett barrierefrei sind, sowie einer Nutzfläche von rund 530 Quadratmetern, bleiben die imposanten Dimensionen des Anwesens verborgen. Der U-förmige Baukörper umschließt den inneren Garten auf drei Seiten, während die westliche Seite sich hin zu Bambus und Bäumen öffnet, ein grüner Rückzugsort.

Der Grundriss des Hauses ist clever gestaltet und bietet zwei separate Schlafbereiche. Im Erdgeschoss befindet sich hinter der Küche ein Schlafbereich mit großzügiger Ankleide und einem geräumigen Bad. Im ersten Stockwerk liegen drei weitere Schlafzimmer mit zwei Bädern für Kinder und Gäste.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer offenen Küche und zwei miteinander verbundenen Wohnbereichen, jeweils mit einem offenen Kaminofen. Darüber hinaus bietet es eine Bar, einen Fitnessbereich mit großen Glastüren zum Garten hin, einen Indoor-Golfbereich mit Simulator und Leinwand, eine Sauna sowie ein Arbeitszimmer, Windfang und eine Garderobe mit maßgefertigten Einbauten.

Im Keller befinden sich eine geräumige Waschküche, ein Kino, eine Werkstatt sowie Hobby- und Abstellräume.

Zum Anwesen gehören eine Garage sowie ein Carport mit zwei Stellplätzen und einer Power-Ladestation.

Hinter dem Haus erstreckt sich ein zweiter Garten, der sich ideal für Pflanzungen oder als Auslauf für Tiere eignet.

Dieses moderne Haus wurde sorgfältig entworfen, um Wohn- und Arbeitsbereiche harmonisch miteinander zu verbinden und somit ein flexibles und multifunktionales Umfeld zu schaffen.

Die großzügige Gestaltung des Hauses ermöglicht es, Räume ganz nach individuellem Bedarf als Büros, Praxen, Kanzleien oder für verschiedene andere gewerbliche Zwecke zu nutzen. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungen bieten diese Räumlichkeiten ein inspirierendes Arbeitsumfeld für Unternehmen, Freiberufler und Selbstständige.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Vaterstetten, genauer gesagt in Baldham, einer idyllischen Gemeinde im Landkreis Ebersberg in Bayern, Deutschland. Diese Lage vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und die Natur, die von Wäldern, Feldern und Seen geprägt ist. Die Waldstraße selbst bietet eine ruhige und grüne Umgebung, perfekt für Familien oder Menschen, die die Natur lieben und gleichzeitig die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einfachem Zugang zur Autobahn und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Nähe befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und andere wichtige Einrichtungen, die den Alltag erleichtern.

Ausstattung:

- Dunkles Eichenparkett (gebeizt) sowie Steinböden im Eingangsbereich
- Teppich im OG.
- Zentralheizung (Gas) und Fussbodenheizungen (elektrisch) in den Bädern.
- Whirlpool (MAXXUS) im Garten.
- Quooker in der Küche
- SONOS im gesamten Haus.
- Miele Ausstattung in der Küche
- Das Haus bietet die Möglichkeit, Teile davon gewerblich zu nutzen, beispielsweise als Büro, Praxis oder Kanzlei.

Sonstiges:

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Herr Jürgen Lenhardt unter der Mobilfunknummer +49 172 6292601 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Provisionshinweis: 2,38% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig abgeschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist nach 14 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Flur



Küche



Wohnbereich



Bar im Wohnbereich



Bar



Schlafzimmer



Whirlpool mit Blick in den Garten



Whirlpool



Fragen Sie gern an



INTERESSIERT?

Weiteres Bildmaterial sowie die Grundrisse erhalten Sie gerne auf Nachfrage!

KENSINGTON
Finest Properties International

KENSINGTON Showroom Solln
Wolfratshäuserstrasse 181 | 81479 München

Tel: 089 209 448 73
www.kensington-muenchen.de

KENSINGTON
Finest Properties International