

# Exposé

## Reihenhaus in Baldham

### Grosszügiges topgepflegtes Reihenhaus in Baldham-Waldkolonie



Objekt-Nr. OM-258639

#### Reihenhaus

Vermietung: **2.520 € + NK**

85598 Baldham  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	7.560 €
Grundstücksfläche	250,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	171,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ansprechende und gepflegte, vierstöckige sonnendurchflutete Reihenmittelhaus können sie zum 01.12.2025 beziehen. Die Immobilie besticht durch eine gehobene Innenausstattung. Zwei Badezimmer (jeweils mit Wanne) und ein separates Gäste-WC zählen neben fünf attraktiven Zimmern zu dem Haus. Im UG befindet sich ein 2020 ausgebauter Büroraum (home-office). Eine Garage für ihr Auto sowie ein übergrosser Stellplatz (geeignet u.a. für Wohnmobil) und ein Kellerraum stehen ihnen ausserdem zur Verfügung. Das 1972 erbaute Haus wird durch eine gut gewartete Ölheizung beheizt. Die monatliche Nettomiete für die Immobilie mit Grundstück und 1xGarage/1xStellplatz beträgt 2.520 Euro.

## Ausstattung

heller Marmorboden in Treppenhaus u. Dielen, Esszimmer und WC.

Wohnzimmer und die sonstigen Räume mit hochwertigen weissen schadstoffgeprüften Laminatböden;

2 Badezimmer jeweils mit Badewanne; neue Fenster inkl. Dachfenster im gesamten Haus; Fensterinnenseiten in weiss, ebenso sämtliche Türen mit Messingbeschlägen; Küche mit neuwertigen grauen Granitfliesen; Küchenblock neu mit sämtlichen E-Geräten, alle Anschlüsse neu elektrifiziert; sämtliche Hausebenen sind durch neue FI-Schalter gesichert; UG und EG mit absperrbaren Fenstergriffen; im Schlafzimmer Ost 1 grosser neuwertiger Schwebetüren-Kleiderschrank; im DG-Studio 1 neuer vollverspiegelter Schwebetüren-Kleiderschrank; Glasfaseranschluss neu!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in Baldham-Waldkolonie. Schöne und ruhige Waldrandlage. Haltestelle für lokalen Bus-Shuttle befindet sich in unmittelbarer Nähe; in wenigen Minuten sind S-Bahn, Einkaufszentrum, sämtliche Geschäfte, Sportpark und Schulen (Gymnasium) erreichbar

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



Haus Süd-Ansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Studio DG



DG

# Exposé - Galerie



Ankleide & Kinderzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Büro UG



Bad DG



Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



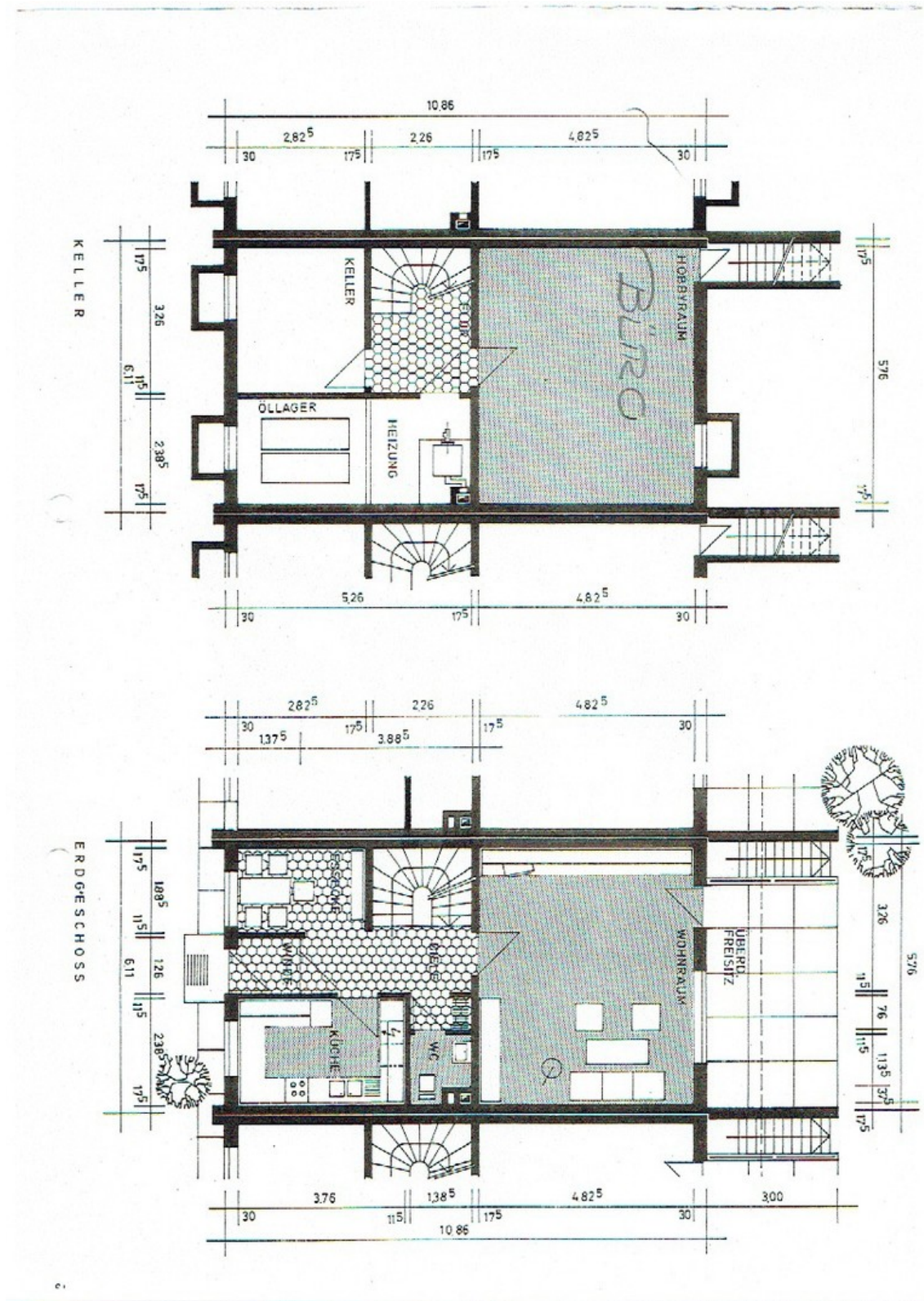
# Exposé - Grundrisse



14

Keller + EG

# Exposé - Grundrisse



1.OG + DG