

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Baldham

**Beste Wohnlage und hochwertige Ausstattung, Garten  
Süd-West Ausrichtung mit Pool**



Objekt-Nr. **OM-258608**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Brigitte Wenninger  
Telefon: 08106 997073  
Mobil: 0177 8702169

85598 Baldham  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	746,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

! KEINE MAKLERANFRAGEN !

Das Haus ist innen als auch außen sehr aufwendig und kostenintensiv renoviert.

2020/2021

Pool Bau und neue Gestaltung des Gartens - Beete alle mit Unkrautfolie, pflegeleicht gestaltet und bepflanzt.

Pool: Fa. Reps Ausführung Compass-Ceramicpool „Elegant“ 7,48 x 3,68 m (Beckenaußenmaß) Tiefe 1,50 m – 2 integrierte Treppen mit Sitzplateaus, Unterwasserscheinwerfer Power LED - Edelstahloptik, Salt Relax Pro Salzwasserdesinfektionsanlage, Technikhaus, Schwimmbadüberdachung „elegant neo“ mit seitlicher Schiebetür.

FONTEALTA Edelstahl V4A Gartendusche, Edelstahl Gartenlampen, Bewegungsmelder, Husqvarna Automower, neuer WPC Belag Terrasse - dunkelgrau.

Gabionenzaun ca. 1,80 Meter hoch, Siedle Steel Klingel- und Gegensprechanlage, großes Edelstahltor Zufahrt Garten, Edelstahlhochbeete, Edelstahltonnenhaus und Edelstahltüren - Sonderanfertigungen, Biohort Gartenhaus 3 x 5 Meter Casa Nova dunkelgrau metallic, Natursteinsäule als Wasserauslass im Garten, Gartenausrichtung Süd-West.

Neubespannung und neuer Motor Wintergartenbeschattung,

12/2022 komplette Tankreinigung und Überprüfung des 11.200 Liter Heizöltanks,

2013 Dach neu eingedeckt gedämmt, Haus komplett gestrichen, Wärmeschutz auf der Westseite. Doppelgarage ca. 6 x 6 m mit 2 Stellplätzen davor, überdachte Holzlege für Kaminholz, schattiger Essplatz Westseite, Frühstücksterrasse Ostseite, Sonnenterrasse Südseite, eigener Liegebereich am Pool.

Keller: 1 Hobbyraum, 2 Abstellräume, Waschküche, Heizung

## Ausstattung

Bäder mit Dusche, Badewanne, Toilette und Bidet, Tageslicht

Kamin im Wohnzimmer

Wintergarten mit Fussbodenheizung

Raumhöhe fast durchgehend ca. 2,55 m

Bodenbeläge, Parkett und hochwertige Fliesen

Küche vollständig eingerichtet, Samsung Side by Side Kühl- Gefrierkombination inkl. Eiswürfel- und Trinkwasserauslass, Sanuslife ECAIA ionizer Wasserfiltersystem

Schließanlage im Haus und Garten

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Das Haus kann, auf Grund seiner Gegebenheit, als Einfamilienhaus und ebenso als Zweifamilienhaus genutzt werden, siehe die beiden Varianten in den Grundrissen.

Es besteht auch die Möglichkeit, das Haus aufzustocken und das Dach auszubauen.

## Lage

Das Objekt liegt in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen in Baldham. Lediglich zwei angrenzende Grundstücke auf der West- und Nordseite.

Ruhige und sehr nette Nachbarschaft, 500 Meter zum angrenzenden Wald.

5 Minuten zur Autobahn A99 und A94, S-Bahnanschluss S4 und S6, ausgedehnte Fahrradwege, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, näheres finden Sie unter diesem Link:

<https://www.vaterstetten.de/>

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Strassenansicht Osten

# Exposé - Galerie



Strassenansicht Süden



Garage mit Stellplätzen

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garten Ausrichtung Süden

# Exposé - Galerie



Garten Essplatz Westen



Hausansicht Süd-West

# Exposé - Galerie



Hausansicht Süden



Garten und Pool

# Exposé - Galerie



Garten und Pool



Sicht aus dem 1. OG

# Exposé - Galerie



Gemüsegarten Ostseite



Pool ohne Überdachung

# Exposé - Galerie



Pool mit Beleuchtung



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer - Kamin

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Grundrisse



EG Variante I.



1. OG Variante I.

# Exposé - Grundrisse



EG Variante II.



I. OG Variante II.

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

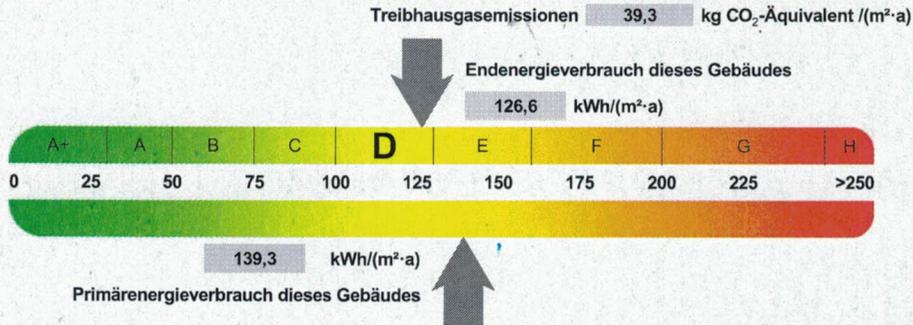
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2023-004544855

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger

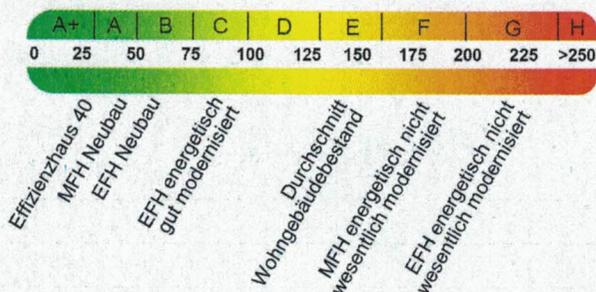
126,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Heizöl	1,10	88906	14040	74866	1,00

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus