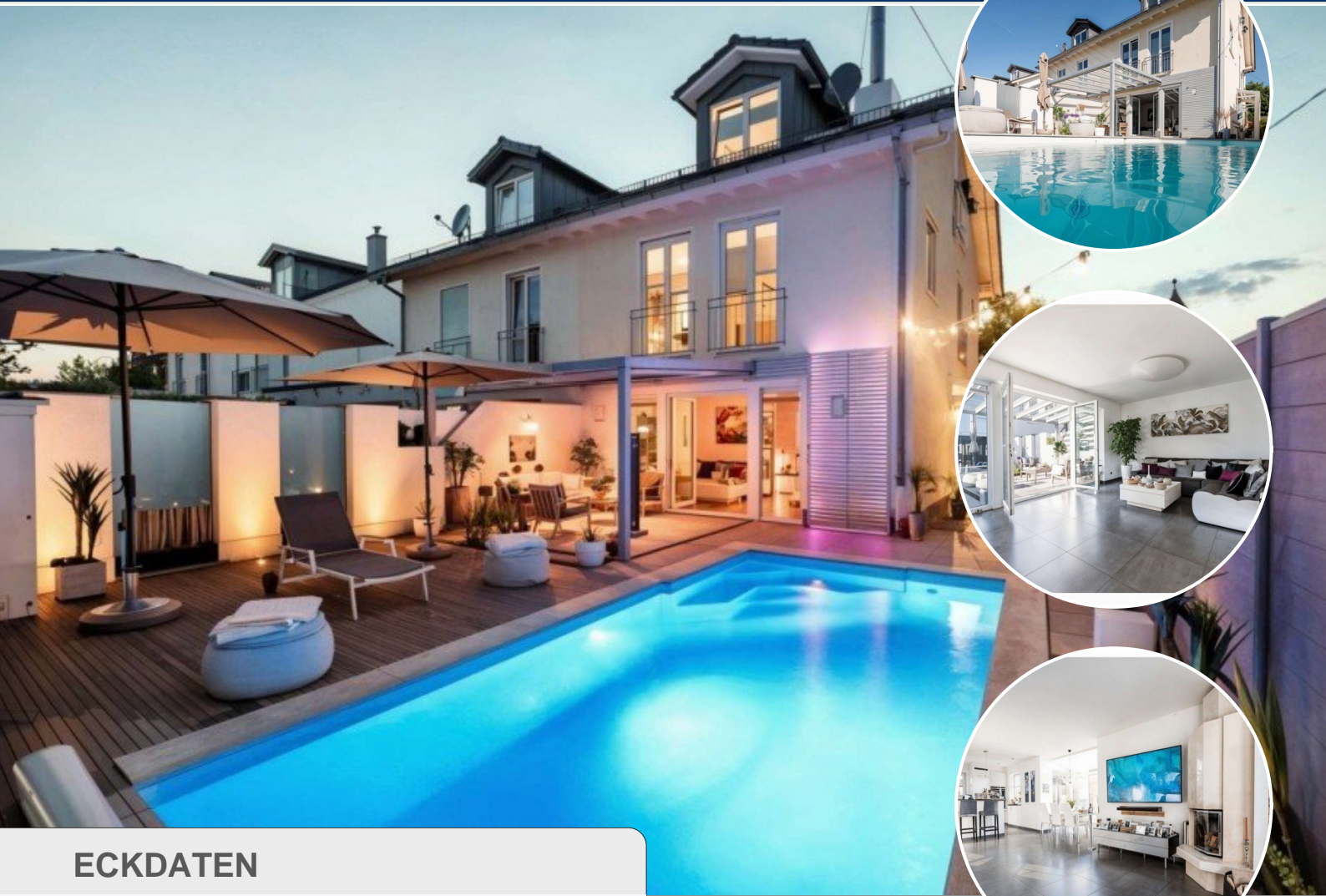




EXPOSÉ

HEGERICH: Pure Exklusivität in jeder Linie - Hochwertige Doppelhaushälfte in Vaterstetten-Baldham



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 85598 Vaterstetten
Baujahr: 2012
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 161,88 m²
Grundstücksfläche (ca.): 195 m²
Nebenkosten (ca.): 500,- €
Warmmiete (ca.): 4.820,- €
Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 3.900,-**

- > Doppelhaushälfte
- > Vaterstetten
- > 6 Zimmer

- > 161,88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97255



Objekteckdaten:

| | |
|--|---------------------------------|
| Objektart | Doppelhaushälfte |
| Adresse | 85598 Vaterstetten |
| Baujahr | 2012 |
| Zimmerzahl | 6 |
| Wohnfläche (ca.) | 161,88 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 195 m ² |
| Kaltmiete | 3.900,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 500,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 4.820,- € |
| Kautions | 3 MKM |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Balkon | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 3 |
| Stellplatzarten | Tiefgarage, Carport |
| Carport | Miete 420,- € / Anzahl 3 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Endenergiebedarf | 19,77 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2023-06-27 |
| Energieausweis gültig bis | 26.06.2033 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | A_PLUS |
| Energieausweis Baujahr | 2012 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Badezimmer | 2 |
| Küche | Einbauküche |
| Kamin | ja |
| Heizung | Fußbodenheizung |
| Befeuerung | Elektro |
| Swimmingpool | ja |
| Ausstattung | LUXUS |

| | |
|---------------|----------------|
| Abstellraum | ja |
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | neuwertig |
| bezugsfrei ab | ca. 01.03.2026 |

- > Doppelhaushälfte
- > Vaterstetten
- > 6 Zimmer

- > 161,88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97255



Objektbeschreibung:

Diese hochwertige Doppelhaushälfte in Vaterstetten-Baldham steht für Luxus-Living auf Fünf-Sterne-Niveau: ein stilsicheres Statement aus Exklusivität, Komfort und Privatsphäre.

Auf ca. 162 m² und vier Ebenen entfaltet sich ein lichtdurchflutetes Ambiente mit großzügigen Räumen und edlen Materialien. Das Herzstück bildet der offene Wohn-/Essbereich mit raumhoher Fensterfront und eigenem Kamin; von hier führt der Weg direkt hinaus in den Garten zur sonnigen Lounge. Der stilvolle Outdoor-Bereich inszeniert lässig-elegantes Urlaubsflair und wird von einer separaten Gartenlounge ergänzt. Angeschlossen an den Wohn- und Essbereich präsentiert sich die hochwertige, offene Küche.

Im Obergeschoss überzeugen zwei elegante Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauten und ein luxuriöses Masterbad mit Badewanne und bodentiefer Regendusche; ein Kinderzimmer sowie Raum für ein Homeoffice runden diese Ebene ab.

Im Dachgeschoss entsteht Ihr privater Rückzugsort: das Master-Schlafzimmer mit Platz für eine Sitz- oder Leseecke und Raum für individuelles Design. Die hohen Fensterflächen bringen reichlich Tageslicht ins Zimmer.

Der Keller des Hauses geht weit über reine Nutzfläche hinaus: Ein vollwertiges Duschbad und ein erstklassig ausgestattetes Home-Gym verlängern das Wellness-Gefühl ins eigene Zuhause.

Der beheizbare Pool mit römischer Treppe und die stilvoll gestalteten Ruhebereiche verwandeln den Garten in eine private Resort-Landschaft - ein Statement für luxuriöses Wohnen.

Technisch erfüllt die Immobilie jeden Anspruch modernen Wohnens: KfW-40-Massivbau, effiziente Wärmepumpe, Dreifachverglasung, elektrische Rollläden, intelligente LED-Lichtszenen mit Zeitsteuerung, Kameraüberwachung sowie eine durchdachte Smart-Home-Infrastruktur sorgen für Komfort, Sicherheit und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 3.900 EUR, zuzüglich 500 EUR Nebenkosten-Vorauszahlung sowie 420 EUR für zwei Tiefgaragenstellplätze und einen Außenstellplatz. Insgesamt ergibt sich somit eine Gesamtmiete von 4.820 EUR.

Nutzen Sie die Chance auf dieses außergewöhnliche Domizil - ein Zuhause für alle, die Ruhe, Design und modernste Technik in perfekter Balance suchen.

Ausstattung:

- o Luxuriöse Doppelhaushälfte in Vaterstetten-Baldham zur Miete
- o Baujahr 2012, vollständig saniert 2021

- o Ca. 220 m² Wohnfläche auf 4 Ebenen
- o Hochwertige, offene Einbauküche und großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin
- o Fußbodenheizung, Wärmepumpe, KfW-40-Massivbauweise
- o Dreifachverglasung, elektrische Rollläden, LED-Lichtsteuerung
- o Beheizter Pool mit römischer Treppe
- o Luxuriöser Außenbereich mit Ibiza- und Gartenlounge
- o 2 Tiefgaragenstellplätze + 1 Außenstellplatz (Miete 420 EUR/Monat)
- o Teilmöblierung möglich, alle Möbel neuwertig (Mit individueller preislicher Abstimmung)
- o Kaltmiete 3.900 EUR, Nebenkosten-Vorauszahlung 500 EUR
- o Mietvertrag befristet auf 3 Jahre

Lagebeschreibung:

Diese exklusive Immobilie befindet sich in bevorzugter, ruhiger Lage von Vaterstetten-Baldham, einem begehrten Wohnort im Osten Münchens. Eingebettet in eine grüne, von Feldern umgebene Landschaft, bietet sie ein Höchstmaß an Privatsphäre - und zugleich eine hervorragende Anbindung an den Alltag.

Die Bushaltestelle "Baldhamer Tor" liegt nur etwa 30 Meter entfernt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe: Ein Obst- und Gemüsehändler, ein Feinkostladen und mehrere Restaurants sind fußläufig erreichbar. Supermärkte, ein Kindergarten und das Humboldt-Gymnasium Vaterstetten liegen rund 1,2 bis 1,4 Kilometer entfernt. Die S-Bahn-Station Baldham (S4/S6) bringt Sie in ca. 41 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt; mit dem Auto sind es etwa 28 Minuten.

Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Ein nahegelegenes Sportzentrum mit Fußballplatz, weitläufige Reitwege, der idyllische Wildpark Ebersberg und zahlreiche Wälder schaffen eine ideale Balance zwischen Natur, Familie und Erreichbarkeit.

Vaterstetten-Baldham steht für exklusives Wohnen im Grünen - perfekt für Menschen, die Ruhe, Qualität und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur gleichermaßen schätzen.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam von Hegerich Immobilien steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Kostenlose Immobilienbewertung unter:
<https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vaterstetten
- > 6 Zimmer

- > 161,88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97255

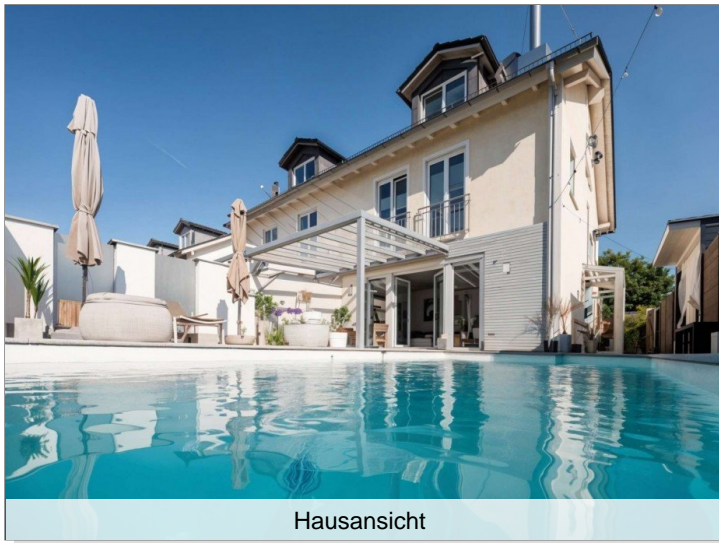


Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

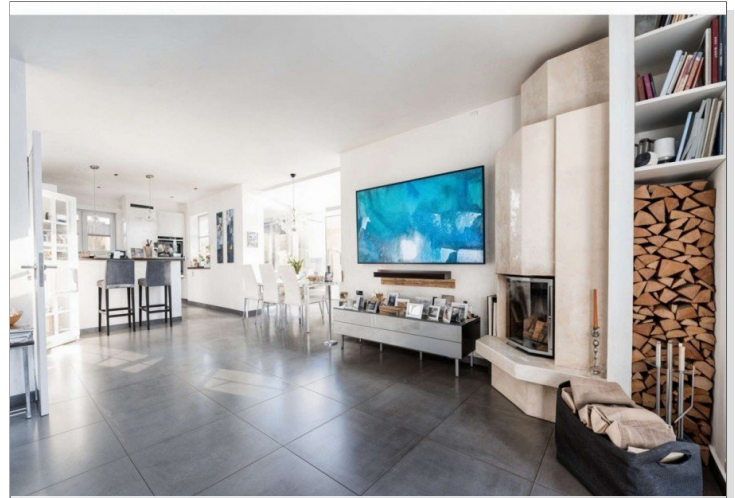
Gerne unterstützen wir auch Sie beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage: www.hegerich-immobilien.de

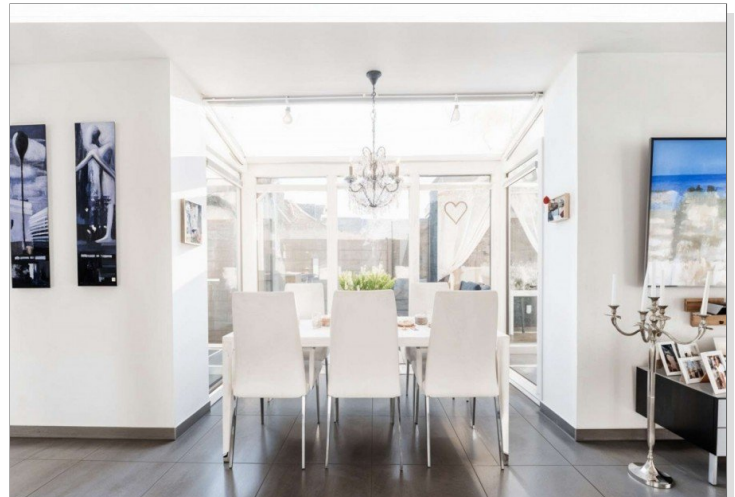
Objektbilder:



Hausansicht



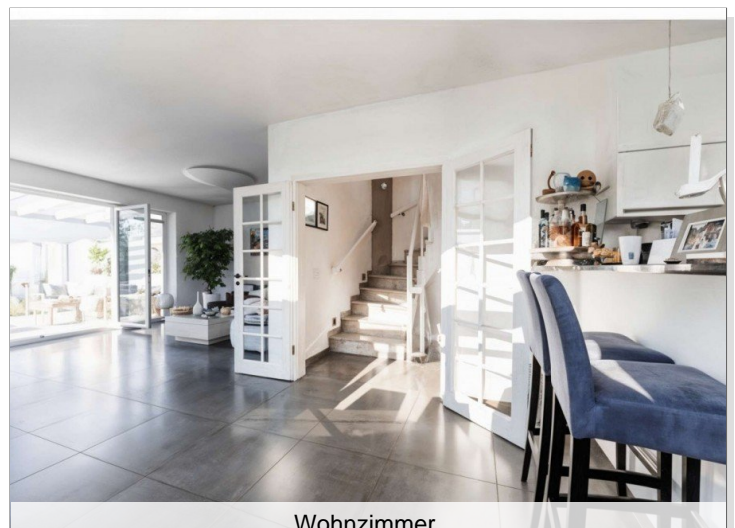
Wohnzimmer



Essecke



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vaterstetten
- > 6 Zimmer

- > 161,88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97255



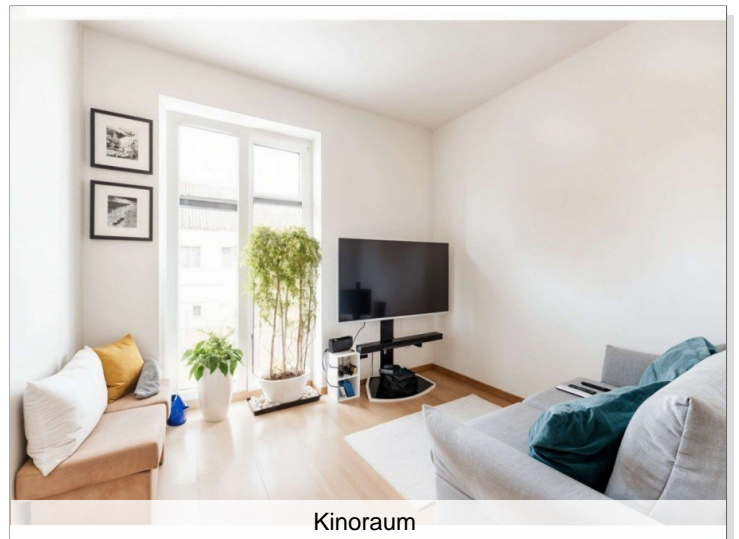
Küche



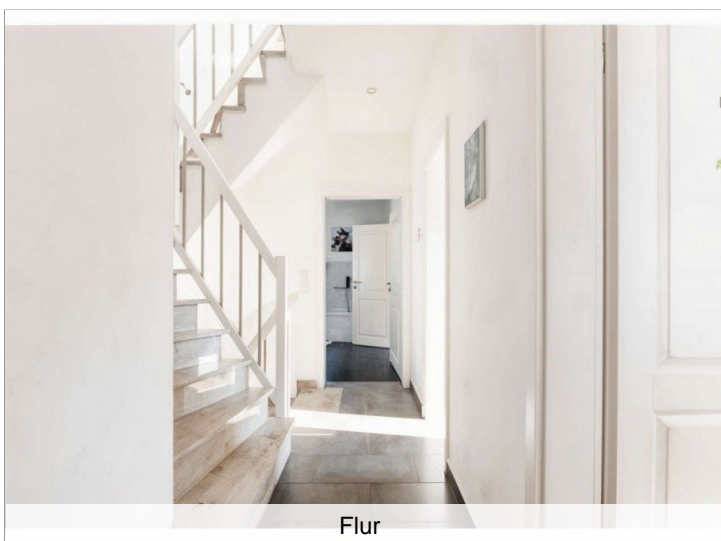
Kinoraum



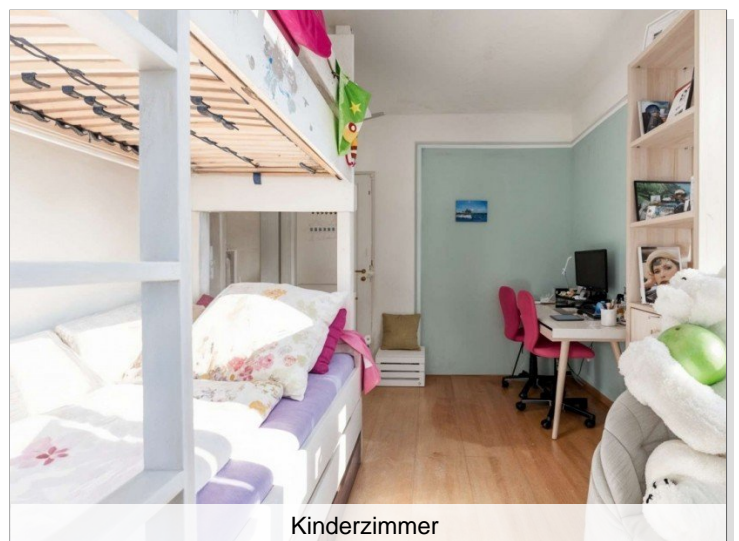
Terrasse



Kinoraum



Flur



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vaterstetten
- > 6 Zimmer

- > 161,88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97255



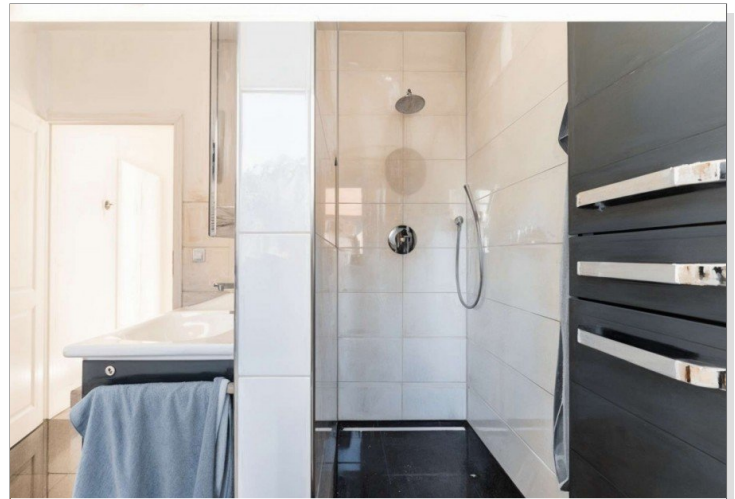
Kinderzimmer



Master-Badezimmer



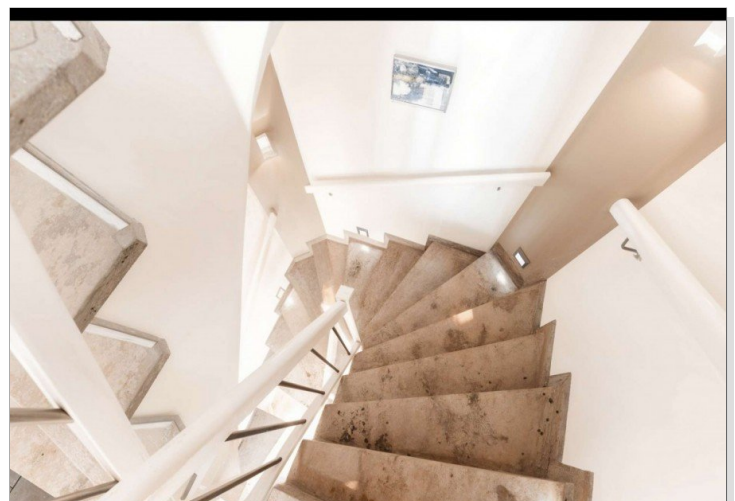
Ankleideraum



Master-Badezimmer



Ankleideraum



Treppenhaus

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vaterstetten
- > 6 Zimmer

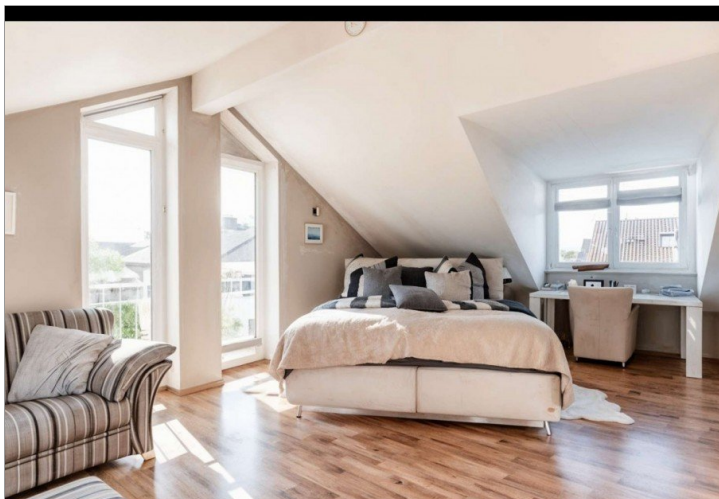
- > 161,88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97255



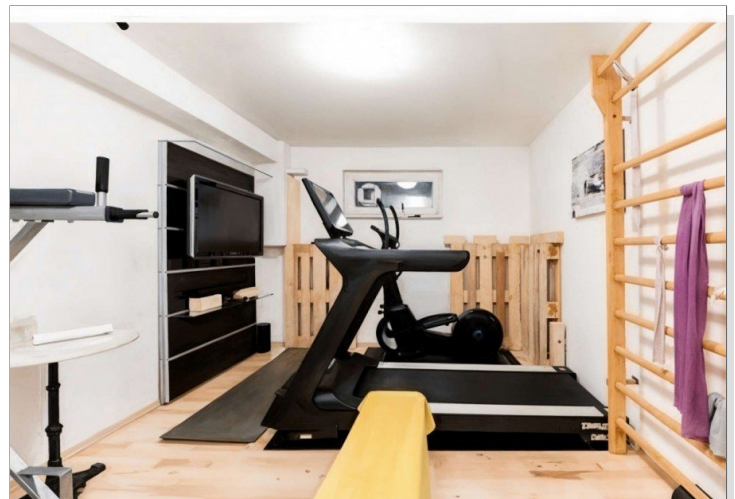
Master-Schlafzimmer



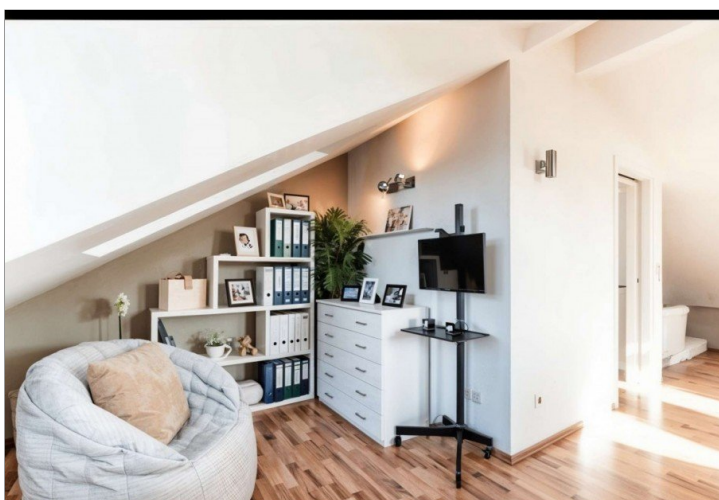
Ausblick



Master-Schlafzimmer



Home-Gym



Master-Schlafzimmer



Badezimmer im UG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vaterstetten
- > 6 Zimmer

- > 161,88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97255



Tiefgarage



Sitzmöglichkeit im Garten

