

# Erstbezug Doppelhaushälfte



85598 Baldham

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 4.100,00 EUR  
Scout-ID: 106585331

Haustyp: Doppelhaushälfte  
Grundstücksfläche ca.: 531,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 22,65 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 4  
Schlafzimmer: 4  
Badezimmer: 4  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Objektzustand: Erstbezug  
Baujahr: 2018  
Qualität der Ausstattung: Luxus  
Letzte Modernisierung/  
Sanierung: 2018  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Endenergiebedarf: 22,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: A+  
Bezugsfrei ab: nach Rücksprache  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2



## Ihr Ansprechpartner:

Angerbauer Immobilien OHG  
Frau Petra Angerbauer  
E-Mail: [info@angerbauer-immobilien.de](mailto:info@angerbauer-immobilien.de)  
Tel: +49 8106 301593  
Mobil: +49 172 8501903  
Fax: +49 8106 301595  
Web: <http://www.angerbauer-immobilien.de>

Nebenkosten: 300,00 EUR  
Heizkosten sind in Ja  
Nebenkosten enthalten:  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 50,00 EUR  
Kautioa oder 3 Kaltmieten Kautioa  
Genossenschaftsanteile:

# Erstbezug Doppelhaushälfte



85598 Baldham

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	190,08 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	4.100,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Leben Sie in Ihrem Traumhaus, direkt am Waldrand mit perfekter Anbindung.

Das luxuriös ausgestattete Traumhaus verfügt über einen großen Eingangsbereich an dem eine begehbare Garderobe und ein Gäste WC angrenzen. Von der Diele aus gelangen Sie ins Souterrain und in den großzügigen Koch-/EB-/Wohnraum. In dieser Wohnoase können Sie einen wunderschönen offenen Kamin befeuern. Eine Speisekammer ist an den Kochbereich angeschlossen. Selbstverständlich ist eine wunderschöne Einbauküche mit Kochinsel, großem Kühlschrank, Spülmaschine, Ceranfeld mit Bora Abzug, Backofen vorhanden. Vom Wohnraum aus begehen Sie Ihre mit einem großzügigen Glasdach überdachte Terrasse, an die sich Ihr Garten anschließt. Das Treppenhaus ist durch eine Glasscheibe abgetrennt. Im 1. OG befinden sich 2 Schlafzimmer mit jeweils einem En- Suite Dusch Bad. Im DG finden Sie ein weiteres Schlafzimmer, hier sind die Einbauschränke bereits vorhanden. Das Bad im DG verfügt über WC, Dusche, Badewanne und Waschbecken. Das gesamte Anwesen ist mit großzügigen Fenstern, die einen optimalen Lichteinfall bieten, ausgestattet. Selbstverständlich verfügen Sie über elektrische Jalousien.

Im Souterrain befindet sich ein weiteres Zimmer, ebenfalls mit einem En-Suite Duschbad. Hier können Sie ein Heimkino einrichten, einen Sauna- und Fitnessraum gestalten, oder den wunderschönen, durch Abböschung lichtdurchfluteten Raum als ein weiteres Schlafzimmer nutzen. Von diesem Raum aus gelangen Sie in eine begehbare Kammer, die auch als Schrank genutzt werden kann. Gestalten Sie ganz nach Ihren Wünschen. Das Anwesen wird über ein KNX Smart Home System gesteuert.

Die Doppelhaushälften sind geteilt, sodass je Hausseite absolute Privatsphäre sowohl auf der Terrasse als auch im Garten gewährleistet ist.

## Ausstattung:

offener Kamin  
EBK  
Speisekammer  
begehbare Garderobe  
elektrische Jalousien  
4 En-Suite Bäder, alle mit Dusche, eines davon mit Badewanne  
große überdachte Terrasse  
herrlicher Garten  
diverse Einbauschränke vorhanden  
KNX Smart Home

## Lage:

Perfekte Lage in Baldham direkt am Wald  
Nach Wunsch auch komplett eingerichtet zu vermieten.  
Die Miete erhöht sich dann um monatlich Euro 750,00.

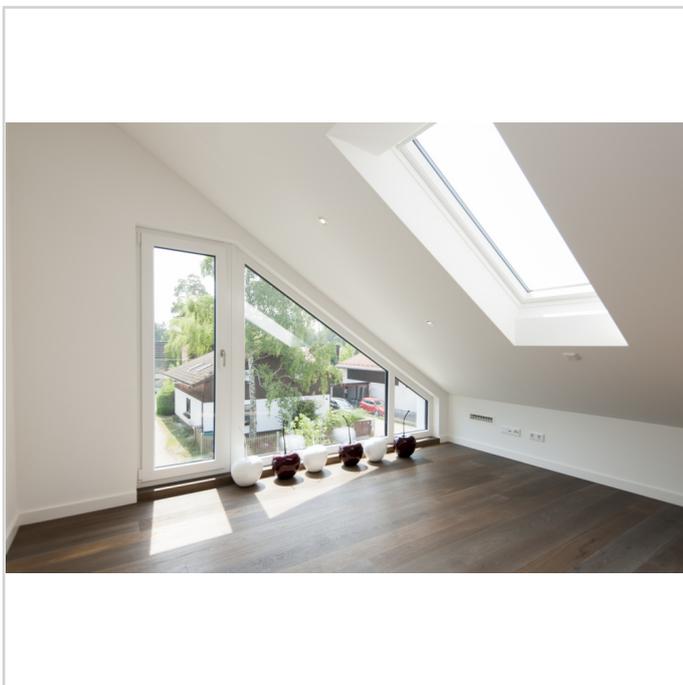
Die Miete erhöht sich dann um monatlich Euro 750,00.

## Sonstiges:

Gerne zeigen wir Ihnen das Anwesen bei einem Einzelbesichtigungstermin.

Vereinbaren Sie Ihren Wunschtermin unter 0173-4453345 oder 08106-301593.

Wir freuen uns auf Sie!



SZ imDG

# Erstbezug Doppelhaushälfte



85598 Baldham

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR



Küche



Hausansicht



Küche



Blick aufs Haus

# Erstbezug Doppelhaushälfte



85598 Baldham

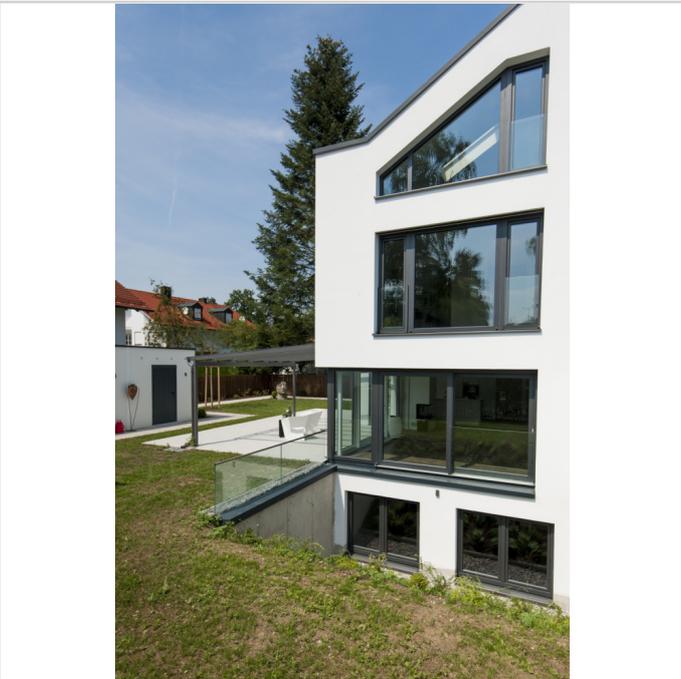
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR



Eingangsbereich



Wohn- und Essbereich



Haus- und Gartenansicht



Terrasse

# Erstbezug Doppelhaushälfte



85598 Baldham

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR



Blick aufs Haus



\_DSC3869



Blick ins Gäste WC



Eingangsbereich

# Erstbezug Doppelhaushälfte



85598 Baldham

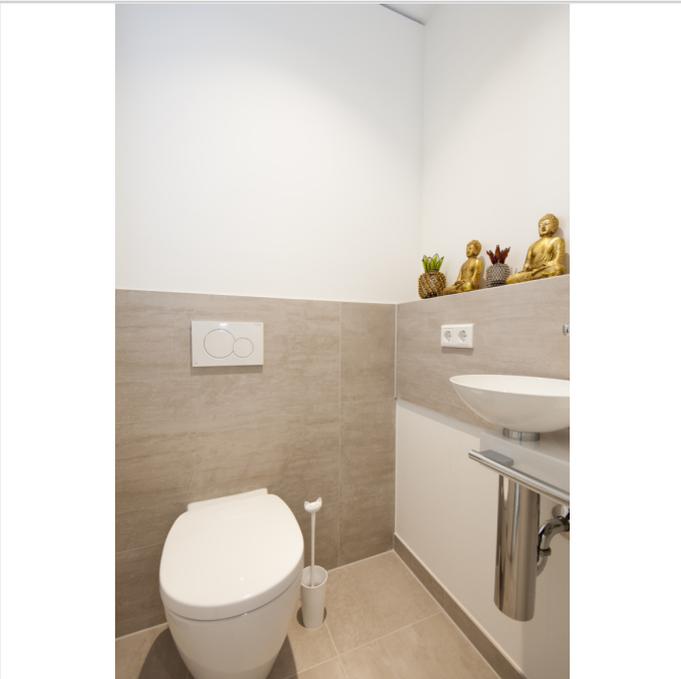
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR



Treppenaufgang



1. SZ im 1 OG



Gäste WC



1. Bad im 1 OG

# Erstbezug Doppelhaushälfte



85598 Baldham

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR



1. Bad im 1 OG



Waschbecken



SZ mit Bad 1. OG



2. Bad im 1. OG

# Erstbezug Doppelhaushälfte

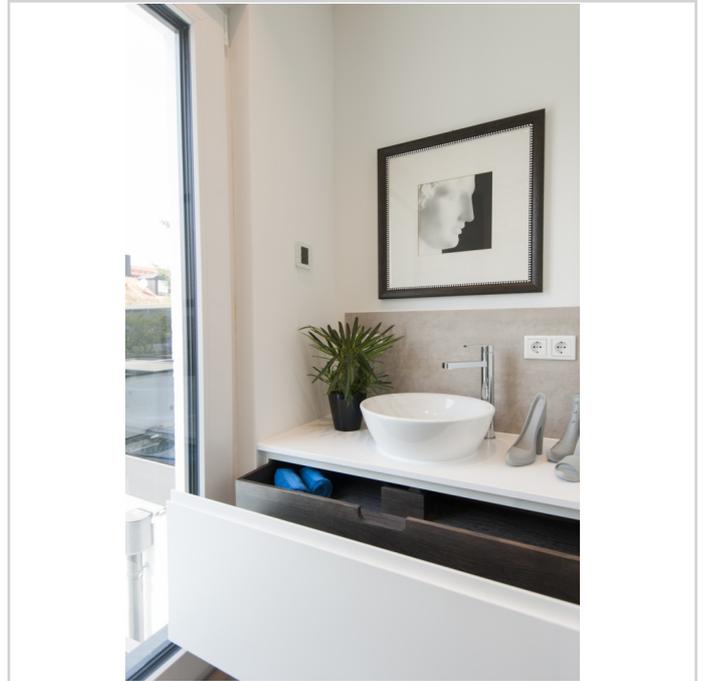


85598 Baldham

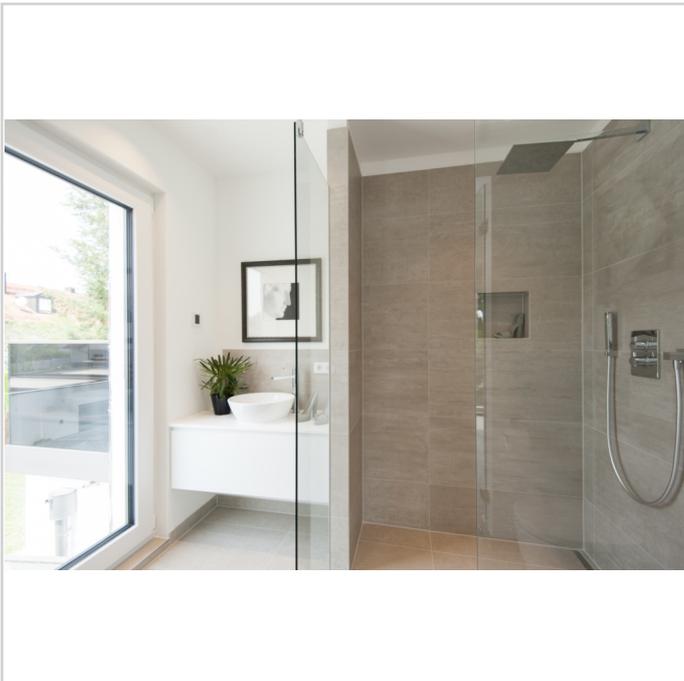
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR



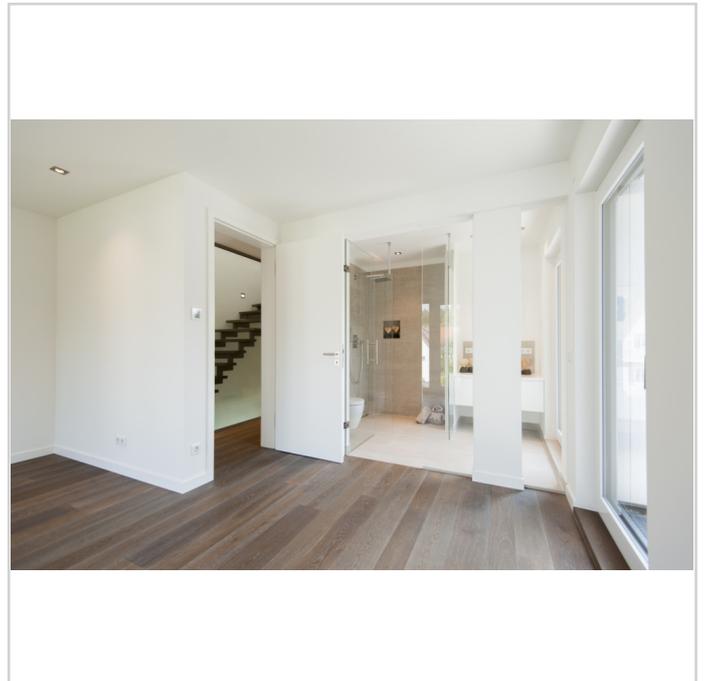
2. Bad im 1. OG



Waschbecken



2. Bad im 1. OG



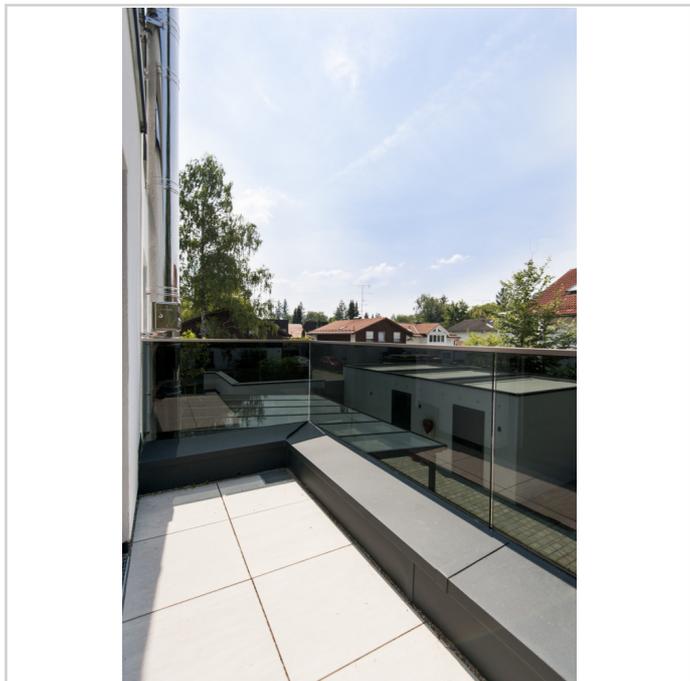
2. SZ mit Bad

# Erstbezug Doppelhaushälfte

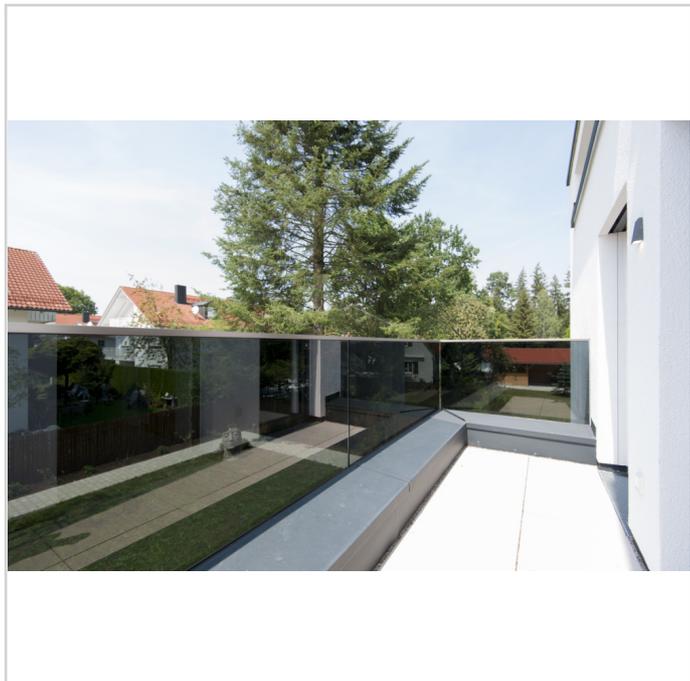


85598 Baldham

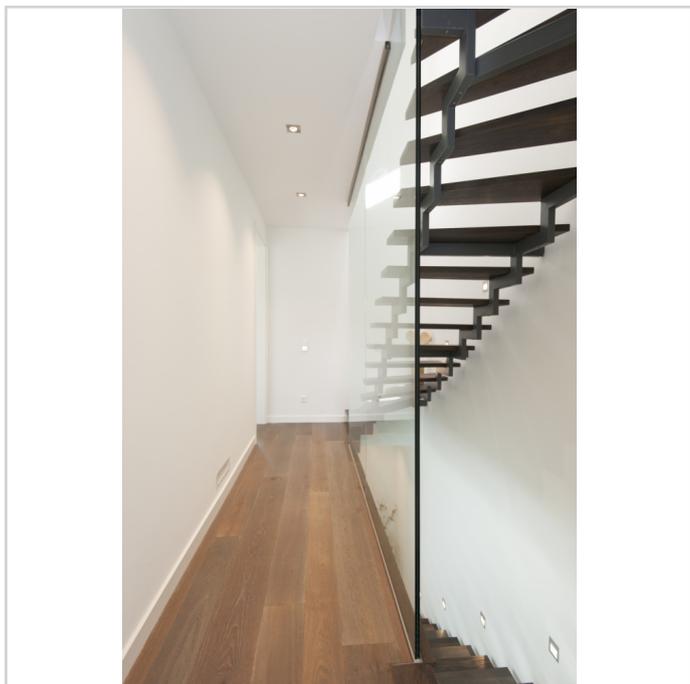
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR



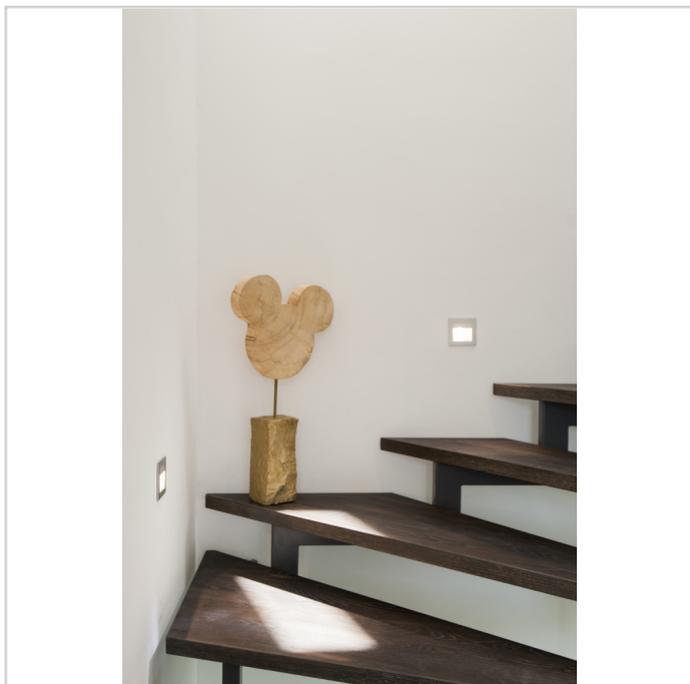
Balkon



Balkon



Flur



Treppenaufgang

# Erstbezug Doppelhaushälfte



85598 Baldham

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR



SZ mit Einbauschränk im DG



Einbauschränke im DG



Bad DG



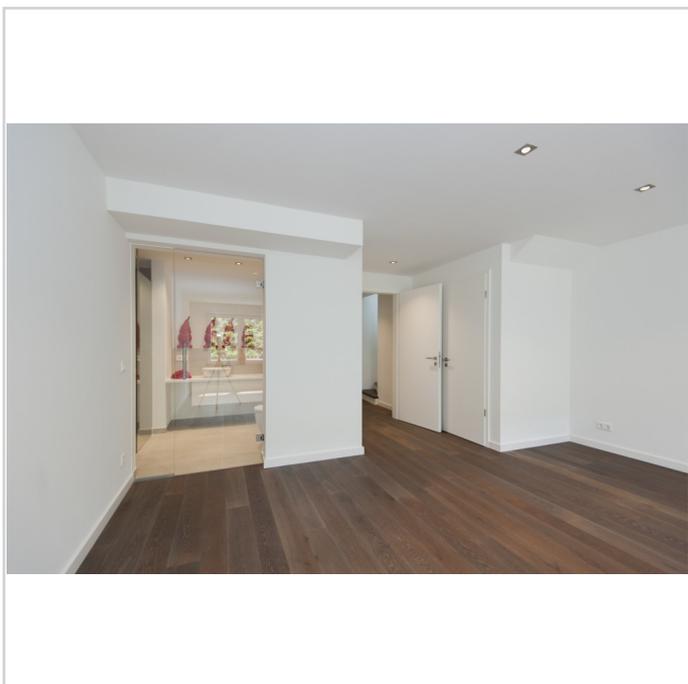
Bad im DG

## Erstbezug Doppelhaushälfte

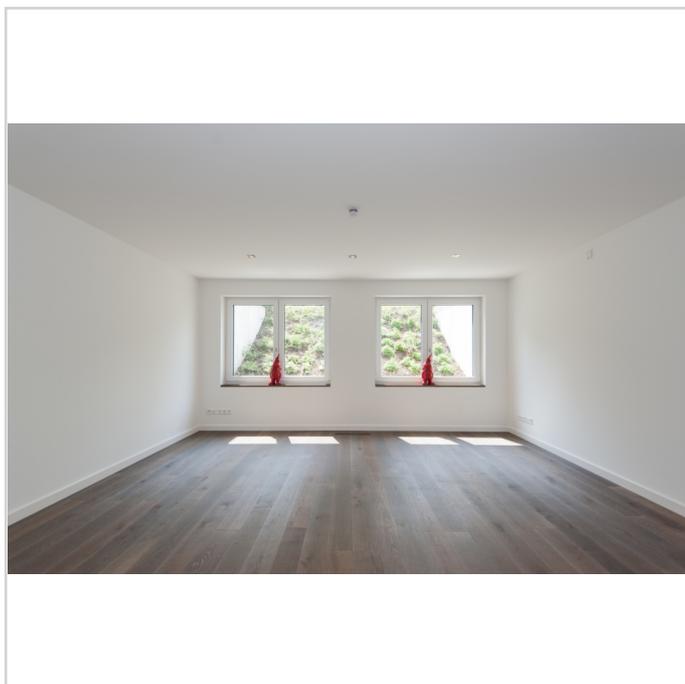


85598 Baldham

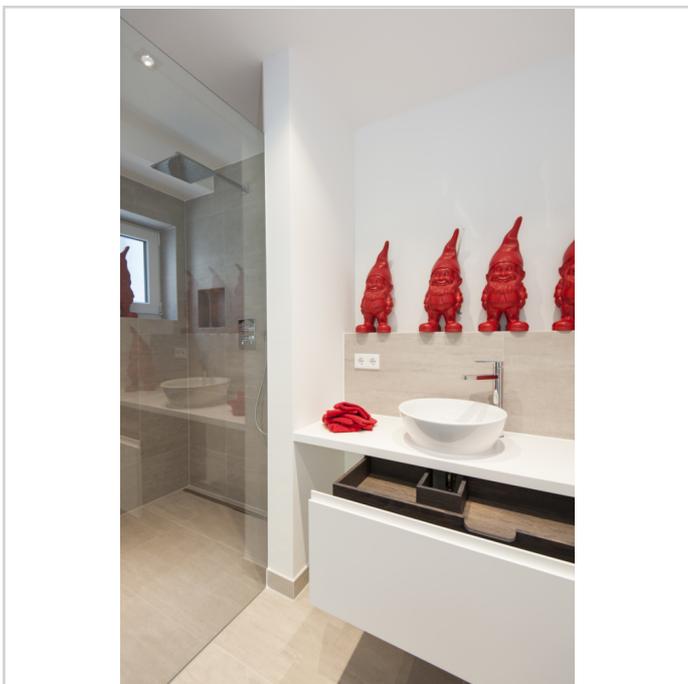
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR



Bad im Souterrain



Souterrain SZ



Bad im Souterrain

## Erstbezug Doppelhaushälfte



85598 Baldham

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 190,08 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.700,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.100,00 EUR

