

Dachau

# Ideal für neue Pläne oder als Kapitalanlage - Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26144008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 314.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26144008	Kaufpreis	314.900 EUR
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 9000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2027	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktiv geschnittene Etagenwohnung im 2.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1995, bietet eine Klasse Gelegenheit für Interessenten, die auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt oder einer hervorragenden Kapitalanlage sind. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung ausreichend Platz für verschiedenste Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Auf ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden sich kleine Diele, Küche, Abstellraum, Badezimmer mit Duschwanne, Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon mit Blick in den schönen, grünen Innenhof, sowie Schlafzimmer mit integrierter verglaster und beheizter Loggia. Die Wohnung ist noch bis zum 31.8.2026 zuverlässig vermietet und steht im Anschluss sowohl für eine Neuvermietung als auch Selbstnutzung zur Verfügung.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählt neben einer verglasten Loggia, die bei jedem Wetter zum Verweilen einlädt, auch ein zusätzlicher Balkon. So genießen Sie angenehme Stunden im Freien und profitieren von einer erhöhten Wohnqualität. Ein besonderes Plus ist der vorhandene Außenstellplatz, der komfortables Parken direkt am Haus ermöglicht und die Parkplatzsuche erspart. Für weiteren Stauraum neben dem vorhandenen Abstellraum steht ein separater Kellerraum zur Verfügung, der ausreichend Platz für persönliche Gegenstände oder saisonale Utensilien bietet.

Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, sodass Sie ohne größere Investitionen einziehen können. Die Heizungsart der Wohnung ist eine Zentralheizung, die zuverlässige Wärme und zeitgemäßen Wohnkomfort sicherstellt. Die Ausstattungsqualität wird als normal beschrieben und entspricht damit den Anforderungen an ein modernes Stadtleben.

Ein Aufzug im Haus erleichtert den Alltag und sorgt für nahezu barrierearmen Zugang zur Wohnung – ein Vorteil für alle Altersgruppen. Die Bauphase des Hauses ist abgeschlossen, sodass Sie sich auf eine stabile und ruhige Nachbarschaft einstellen können.

Durch die bereits erfolgte Renovierung im Jahr 2013 besteht kein unmittelbarer Renovierungsbedarf, was Planungssicherheit für die kommenden Jahre bedeutet. Die beiden Balkone sowie die verglaste Loggia bieten flexible Freiflächen, die der Wohnung ein besonderes Extra verleihen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Angebot richtet sich an Interessenten, die eine gut geschnittene und gepflegte Wohnung mit durchdachter Ausstattung suchen. Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, praktischen Zusatzmerkmalen wie Außenstellplatz, verglaster Loggia, Aufzug und Kellerraum sowie die ruhige Hausgemeinschaft machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für verschiedene Lebenssituationen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau**

## Ausstattung und Details

- \* zwei Balkone
- \* Außenstellplatz
- \* verglaste Loggia
- \* Aufzug
- \* Kellerraum

**Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau**

## Alles zum Standort

Dachau - Oberaugustenberg

Die große Kreisstadt Dachau mit 47.000 Einwohner, welche eine Lebensqualität von hohem Niveau bietet, verfügt über ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten.

Bushaltestellen, Kindergarten, alle Schulen, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Altstadt selbst bietet mit viel Flair, Restaurants und unzähligen Einkaufsmöglichkeiten alles das, was man zum täglichen Leben braucht. Das Dachauer Schloss mit Café und Biergarten ist immer einen Besuch wert. Zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen in der gesamten Dachauer Gegend mit Tennisanlagen, Sport- und Spielplätzen und der VHS Dachau stehen Jung und Alt zur Verfügung. Zudem sind Naherholungsgebiete mit schönen Golfanlagen, Badeseen sowie Wander- und Radwege entlang der Amper nur einige Autominuten entfernt.

Es erwartet Pendler eine hervorragende Infrastruktur! Der Bahnhof Dachau mit der S2 sowie die Autobahnen „A99“, „A92“, „A9“ und „A8“ sind schnell und bequem erreichbar, ebenso wie die Landeshauptstadt München.

- \* Sämtliche Läden des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe
- \* hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung über innerstädtische Buslinien zum ca. 1,3 km entfernten S-Bahnhof Dachau (S2 MVV)
  - in ca. 25-30 Minuten zum Bahnhof München oder Marienplatz
- \* beste Infrastruktur durch Ärztezentren, Apotheken und Krankenhaus
- \* tolles Freizeitangebot durch Vereinswesen, Schwimmbad/Freibad sowie im naheliegenden Umland für Radfahrer und Golfer

**Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau**

## Weitere Informationen

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie

auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26144008 - 85221 Dachau**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller & Ralf Schülzke

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: [Dachau@von-poll.com](mailto:Dachau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)