

Dachau – Dachau

# Geräumiges Reiheneckhaus mit Studio und überdachtem Freisitz

Objektnummer: 24144004



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 279 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

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

Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24144004	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145,51 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2003		
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie



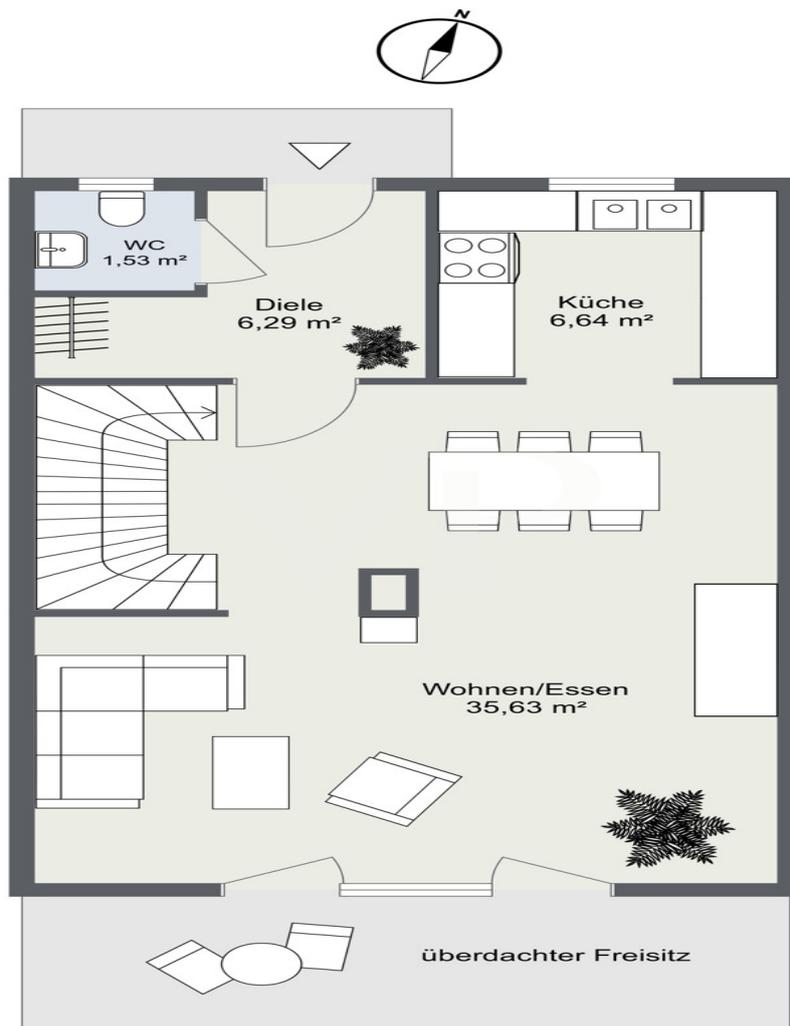
Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

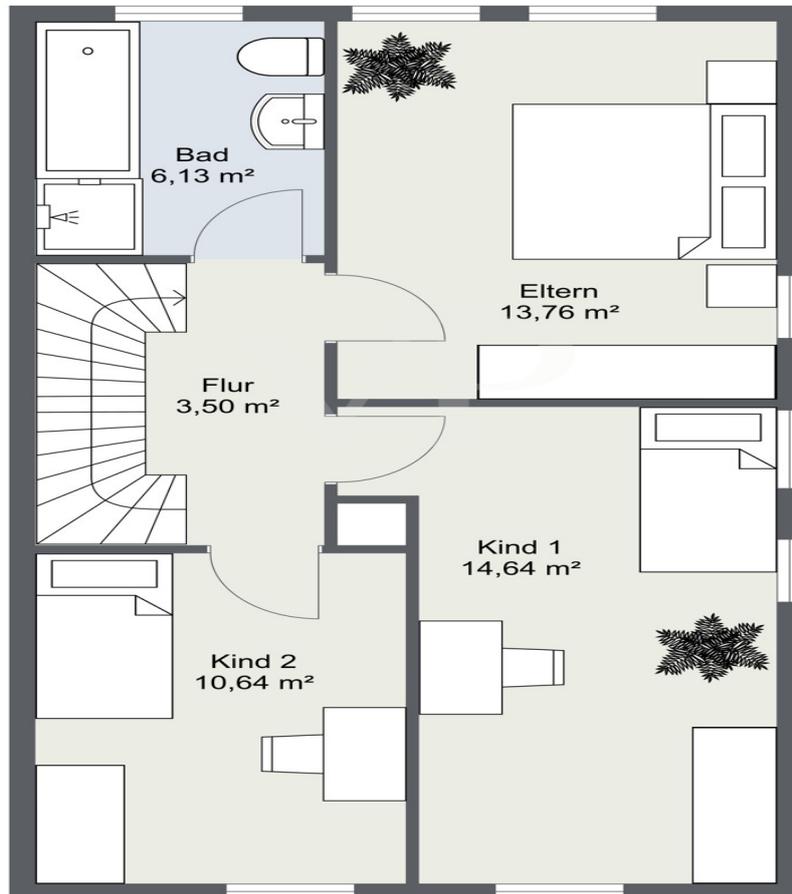
## Die Immobilie

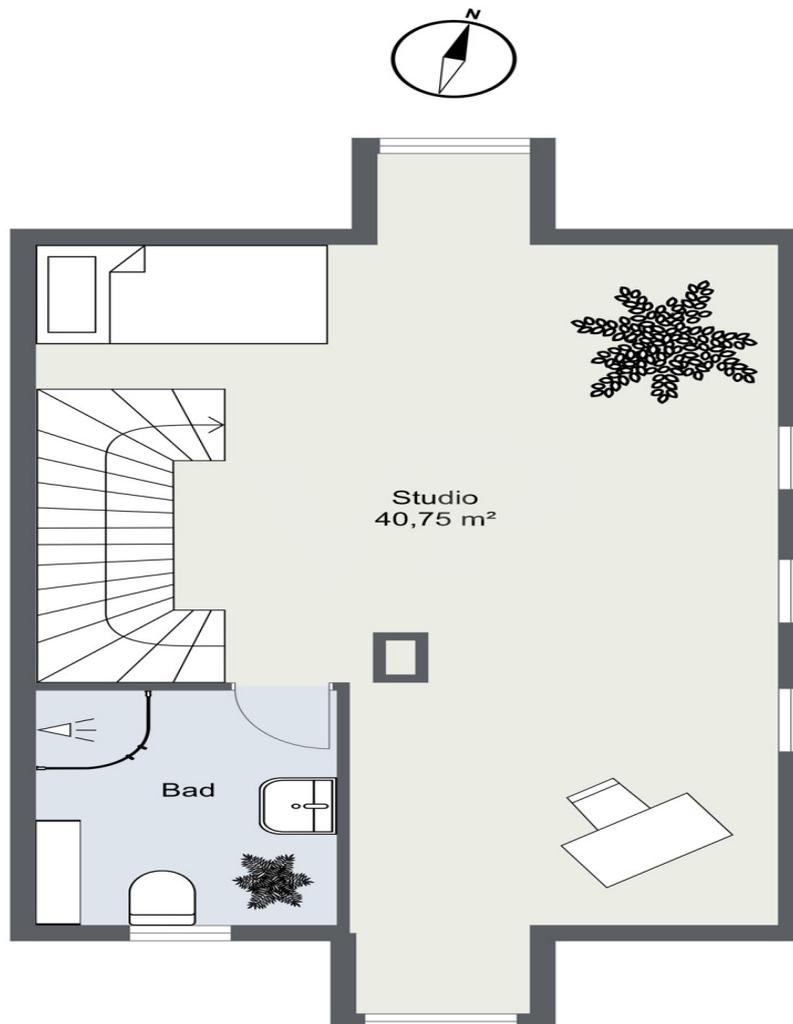


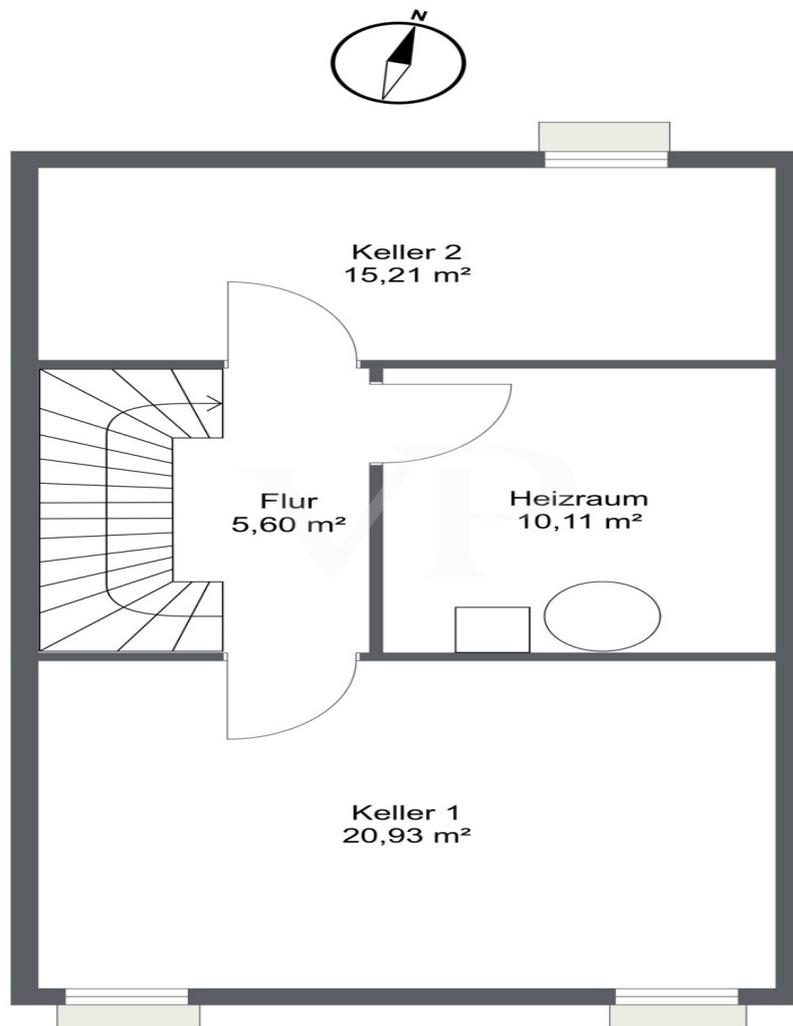
Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## 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: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2003 erbaute Reiheneckhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 279 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Familien, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen. Die Immobilie verfügt über insgesamt 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über drei Etagen erstreckt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, eine separate Küche, eine einladende Diele sowie ein Gäste-WC. Der überdachte Freisitz im Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Das Obergeschoss beherbergt zwei Kinderzimmer, ein komfortables Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne sowie Dusche und einen Flur. Besonders hervorzuheben ist das geräumige Studio mit ca. 41 m<sup>2</sup> und separatem Duschbad, das vielseitig genutzt werden kann – sei es als Arbeitsraum, Hobbyzimmer oder Rückzugsort. Im Kellergeschoss stehen Ihnen zwei Kellerräume und ein Heizraum zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung. Die durchdachte Raumaufteilung des Hauses garantiert ein komfortables Wohngefühl. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet ein ideales Zuhause für Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Infrastruktur. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für Spiel und Freizeitaktivitäten. Zudem bietet ein geräumiges Gartenhaus Stauraum für Gartengeräte. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenhaus als ein attraktives Familienheim mit Charme. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Ausstattung und Details

- \* Kaminofen
- \* Echtholzboden
- \* Ruhige Lage
- \* Attraktive Infrastruktur
- \* Großes Studio mit individueller Gestaltung und separatem Duschbad
- \* Terrasse und Garten in Südausrichtung
- \* Überlange Einzelgarage und separatem Stellplatz

Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24144004 - 85221 Dachau – Dachau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20 Dachau  
E-Mail: [Dachau@von-poll.com](mailto:Dachau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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