

Dachau

Perfekt geschnitten und sonnenverwöhnt. Dachterrassenwohnung mit Wintergarten

Property ID: 26144015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 555.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

At a glance

Property ID	26144015
Living Space	ca. 93 m²
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	555.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,10 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.11.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	91.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

The property



Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

The property



Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

The property



Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

The property



Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

The property



Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

A first impression

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1995 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 93 m² und bietet insgesamt 4,5 Zimmer. Mit drei separaten Schlafzimmern eignet sich dieses Objekt ideal für Menschen, die Wert auf ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Flexibilität in der Raumnutzung legen. Das gepflegte Wohnhaus befindet sich in einer ansprechend gestalteten Wohnanlage, deren Klarheit und Ordnung den Gesamteindruck positiv prägen.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden die großzügigen Raumverhältnisse deutlich. Eine Raumhöhe von drei Metern verleiht dem Wohnbereich Offenheit und ein angenehmes Wohngefühl.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt das Hauptschlafzimmer mit einem separaten Wintergarten. Dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als entspannender Rückzugsort, als zusätzlicher Stauraum oder auch als Arbeits- oder Lesebereich mit Ausblick. Die Dachterrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet Ihnen ideale Voraussetzungen, um an sonnigen Nachmittagen oder langen Sommerabenden Zeit im Freien zu verbringen.

Die Dachgeschosswohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar – ein Detail, das für alle Altersgruppen sowie bei der Alltagsorganisation deutliche Vorteile darstellt.

Das Raumangebot mit 4,5 Zimmern ermöglicht eine flexible Gestaltung der Wohn- und Schlafräume. Ob als klassisches Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – die Raumaufteilung eröffnet verschiedene Wohnkonzepte und bleibt offen für individuelle Bedürfnisse.

Ein Außenstellplatz ist für einen separaten Kaufpreis in Höhe von 10.000 € der Wohnung zugeteilt. Zudem besteht die Möglichkeit, zwei weitere Tiefgaragenstellplätze zu erwerben.

Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, diese gepflegte und vielseitige Wohnung kennenzulernen. Die Kombination aus großzügiger Dachterrasse, Wintergarten, praktischer Raumstruktur und Aufzug bietet ein überzeugendes Gesamtpaket für komfortables Wohnen. Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

Details of amenities

- *Waschmaschinenanschluss in der Wohnung**
- *Drei Meter Raumhöhe**
- *Gästetoilette**
- *Schlafzimmer mit separatem Wintergarten**
- *Dachterrasse nach Südwest ausgerichtet**
- *Aufzug**
- *Gepflegte Anlage**
- *Außenstellplatz für 10.000 Euro**
- *Möglichkeit: Erwerb von zwei Tiefgaragenstellplätze**

Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

All about the location

Die große Kreisstadt Dachau mit ca. 48.000 Einwohner, welche eine Lebensqualität von hohem Niveau bietet, verfügt über ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Aufgrund der sehr zentralen Lage sind Bushaltestellen, Kindergarten, alle Schulen, Apotheken und Ärzte in wenigen Minuten 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.

Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

Other information

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.

Property ID: 26144015 - 85221 Dachau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: Dachau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com