

Erdweg

## READY TO OCCUPANCY Modern new-build semi-detached house with high energy efficiency

Property ID: 24144013



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

**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 356 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

- 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: 24144013 - 85253 Erdweg

## At a glance

|                      |                                             |                       |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 24144013                                    | Purchase Price        | 799.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 173 m²                                  | Commission            | Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                                 | Condition of property | First occupancy                                                           |
| Rooms                | 7                                           | Construction method   | Solid                                                                     |
| Bedrooms             | 6                                           | Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |
| Bathrooms            | 2                                           |                       |                                                                           |
| Year of construction | 2025                                        |                       |                                                                           |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale) |                       |                                                                           |

Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity            | Final Energy Demand                                  | 22.70 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 09.01.2035             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2025                      |

Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## The property



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

Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## 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: 24144013 - 85253 Erdweg

## A first impression

FIRST OCCUPANCY: A modern, move-in ready semi-detached house is for sale. This home offers approximately 173 m<sup>2</sup> of living space with generous and well-designed comfort. With a plot size of approximately 350 m<sup>2</sup>, there is ample room for leisure activities and a landscaped garden. The property boasts a total of seven spacious rooms, including a large living and dining area with pre-wired kitchens. An open-plan kitchen provides the perfect setting for cooking together. A practical addition is the adjoining pantry, which offers extra storage space. The features of this property leave nothing to be desired. Underfloor heating ensures a pleasant warmth, while the energy-efficient air-source heat pump underscores the commitment to sustainability. The highlight of the house is the southwest-facing terrace, ideal for relaxing outdoors. Three outdoor parking spaces are available. A carport can be added upon request and at the buyer's expense. High-quality finishes have been prioritized, reflected in the choice of materials and workmanship. This brand-new property offers you the opportunity to move into a pristine, modern living environment, ready to realize your personal vision and needs. In short, this semi-detached house provides a well-designed, high-quality living solution for families or couples who value a modern and future-proof property. We are happy to answer any questions or address any concerns you may have.

Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## Details of amenities

- \* bezugsfertig
- \* Luft-Wärmepumpe
- \* 3 PKW-Stellplätze, Anbringung eines Carports für zwei Fahrzeuge möglich
- \* Speisekammer
- \* Fußbodenheizung
- \* Vorbereitung Küche
- \* Terrasse mit Süd-/Westausrichtung

Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## All about the location

Erdweg ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Dachau, die etwa 10 Kilometer nordwestlich von Dachau liegt. Erdweg bietet seinen Bewohnern und Besuchern eine hohe Lebensqualität und eine vielfältige Kultur. Die Gemeinde verfügt über mehrere Kirchen, darunter die romanische Petersbergbasilika, die im 12. Jahrhundert erbaut wurde, und die barocke Wallfahrtskirche St. Maria in Rumeltshausen, die für ihre reiche Ausstattung bekannt ist.

Außerdem gibt es in Erdweg zahlreiche Vereine, die das gesellschaftliche Leben bereichern, wie zum Beispiel der Sportverein, der Heimatverein oder der Gartenbauverein. Erdweg ist auch ein attraktiver Wirtschaftsstandort, der vor allem von Handwerk, Handel und Dienstleistungen geprägt ist. Supermarkt, Getränkemarkt und Bäckerei befinden sich in der Nähe.

Die Gemeinde ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sowohl durch die Bundesstraße 471 als auch durch die S-Bahn-Linie S2, die Erdweg mit München und Dachau verbindet.

Property ID: 24144013 - 85253 Erdweg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 22.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24144013 - 85253 Erdweg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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