Haimhausen – Haimhausen

Eindrucksvolles Haus mit exklusivem Heimkino, Sauna und großem Garten

Número de propiedad: 23144015

PRECIO DE COMPRA: 1.780.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240,4 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.227 m²

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

De un vistazo

Número de propiedad	23144015
Superficie habitable	ca. 240,4 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	1.780.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 116 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	97.53 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	20.03.2034	Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

La propiedad

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

La propiedad

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

La propiedad

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

La propiedad

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

La propiedad

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

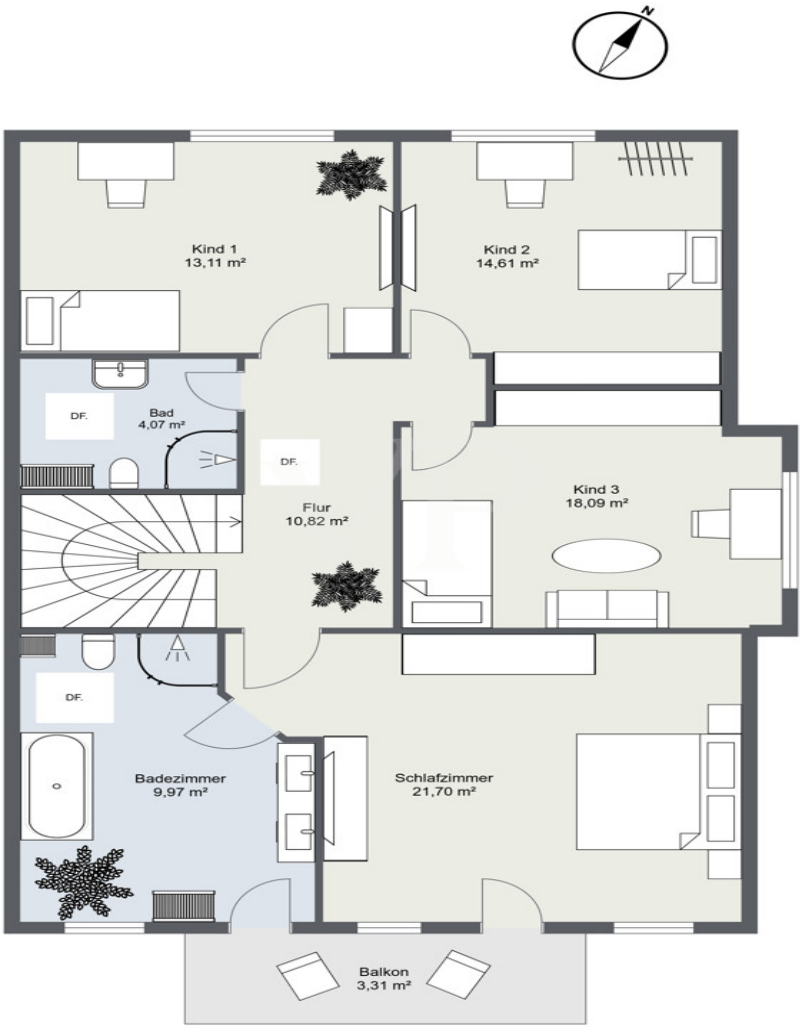
La propiedad

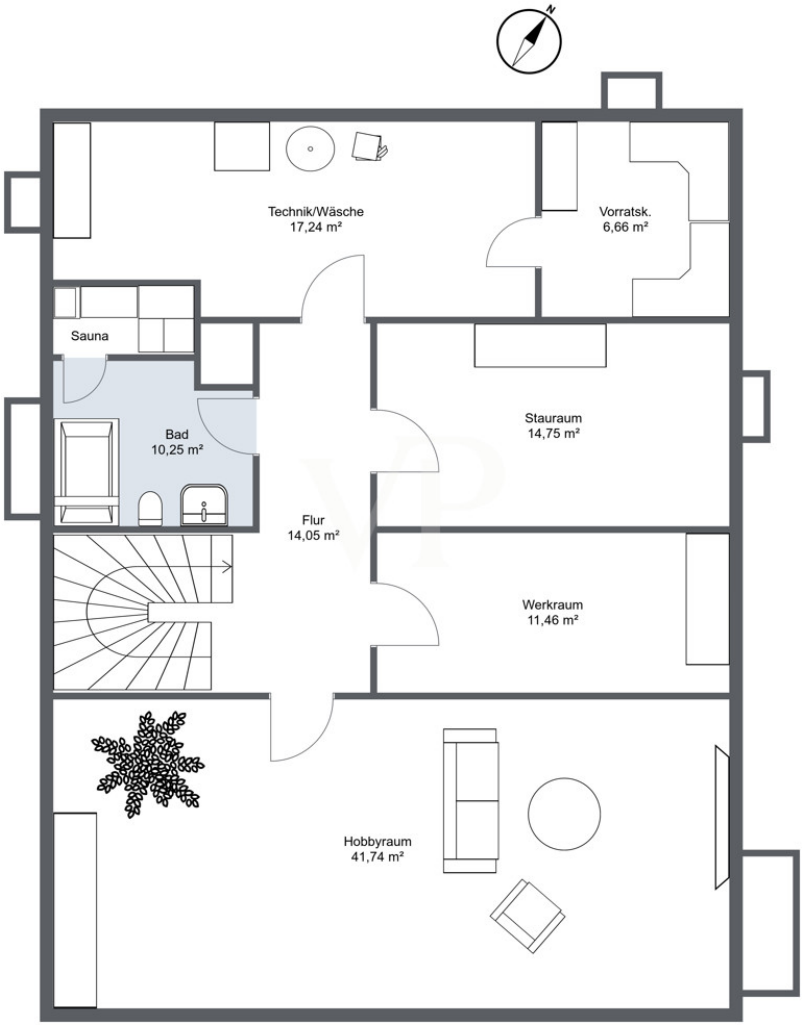
Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

La propiedad

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

Planos de planta


N
Kind 1
13,11 m²
Kind 2
14,61 m²
DF.
Bad
4,07 m²
DF.
Flur
10,82 m²
Kind 3
18,09 m²
DF.
Badezimmer
9,97 m²
Schlafzimmer
21,70 m²
Balkon
3,31 m²



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

Una primera impresión

In einer ruhigen Lage bietet dieses luxuriöse Einfamilienhaus ein Höchstmaß an Komfort und Exklusivität. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1227 m² schafft diese Immobilie durch ihre großzügigen Räumlichkeiten beste Voraussetzungen für ein traumhaftes zuhause. Das im Jahr 2008 fertiggestellte Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und beeindruckt durch seine hochwertige Ausstattungsqualität. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Beim Betreten des Hauses wird man von einem lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich empfangen. Bodentiefe Fenster verleihen dem Raum ein helles und offenes Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zu zwei Terrassen und einem Balkon, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die genug Raum für individuellen Wohnkomfort bieten. Ein ruhiger Rückzugsort ist somit garantiert. Der großzügige Garten ermöglicht nicht nur Platz für Spiel und Spaß, sondern auch für Erholung und Entspannung an der frischen Luft. Von gemütlichen Grillabenden bis über Aktivitäten im Grünen ist alles möglich. Äußerst hervorzuheben ist das Heimkino im Hobbyraum, welches sich ebenfalls im Wohnkeller befindet und sich vor allem für gesellige Abende mit den Liebsten eignet. Für ausreichend Stauraum sorgen ein Wohnkeller mit Sauna, Werkraum, Abstellraum sowie zwei Stellplätze unter einem Carport. Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre großzügigen Maße, sondern auch durch ihr ansprechendes Umfeld, dass Ruhe und Entspannung verspricht. Das Haus befindet sich in begehrter Lage und bietet eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe, wie zum Beispiel die "Bavarian International School" in Haimhausen. Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare und Familien, die ein hochwertiges und luxuriöses zuhause suchen. Bezugsfrei nach Absprache.

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

Detalles de los servicios

* Wohnkeller mit exklusivem Heimkino
* Sauna
* Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich
* Bodentiefe Fenster im Wohn-/Essbereich
* Sechs Zimmer
* Elektrische Rollos im Erdgeschoss
* PV Anlage mit 8 KW Speicher (2021)
* Wallbox für E-Auto im Carport (2021)
* Glasfaseranschluss
* Solaranlage (Wasser)
* Kamin
* Großzüger Garten
* Carport für zwei Stellplätze
* Zwei Terrassen (Ost- und Südausrichtung)
* Balkon (Südausrichtung)
* Ruhige Lage

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

Todo sobre la ubicación

Haimhausen ist eine Gemeinde im Landkreis Dachau in Oberbayern, die nord-östlich von Dachau liegt und durch die die Amper fliest. Haimhausen hat eine lange und interessante Geschichte, die bis in die Frühzeit zurückreicht. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahr 804 als “Heimhusir”. Im Mittelalter war Haimhausen Sitz der Grafen von Viepeckh, die das Schloss Haimhausen erbauten. Das Schloss ist heute ein Baudenkmal und beherbergt eine internationale Schule. Die Gemeinde besteht aus neun Ortsteilen: Haimhausen, Amperpettenbach, Inhausen, Maisteig, Oberndorf, Ottershausen, Priel, Westerndorf und Zillhofen. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in der Hauptstraße 15 und wird von Peter Felbermeier (CSU) als Bürgermeister geleitet. Haimhausen bietet viele Kultur- und Sehenswürdigkeiten für Besucher und Einheimische. Neben dem Schloss Haimhausen gibt es noch weitere Baudenkmäler wie die Pfarrkirche St. Nikolaus, die Wallfahrtskirche Maria Birnbaum und das Bruckmeierhaus. Die Amperaue ist ein ökologisch wertvolles Gebiet, das eine vielfältige Natur mit Flüssen, Seen, Wäldern und Wiesen bietet. Haimhausen hat zusätzlich auch ein reges Vereinsleben und veranstaltet mehrere Feste und Märkte im Jahr. Der öffentliche Nahverkehr ist gut an Haimhausen gebunden. Es gibt eine Buslinie, die Haimhausen mit Dachau und Unterschleißheim verbindet. Von dort aus kann man mit der S-Bahn nach München oder zum Flughafen fahren. Abgesehen davon liegt Haimhausen auch an der Bundesstraße 13, die nach Ingolstadt oder München führt und bietet sich somit auch für Arbeitstätige an. Einwohnerzahl Haimhausen: 5.932 (Stand: 30.09. 2023) Einwohnerzahl gesamter Landkreis inklusive Stadt Dachau: 157.679 (Stand: 30.06.2023)

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.53 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

Número de propiedad: 23144015 - 85778 Haimhausen – Haimhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Anett Müller

Gottesackerstraße 20 Dachau
E-Mail: Dachau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com