Petershausen

# Ruhige, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Garten und großem Hobbyraum (Gesamtfläche 78m²)

***Número de propiedad: 23144019***

**PRECIO DE COMPRA: 347.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53 m² • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

- 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: 23144019 - 85238 Petershausen**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 23144019 |
| Superficie habitable | ca. 53 m² |
| Tipo de techo | Techo inclinado |
| Habitaciones | 2 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2008 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Dúplex, 15000 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 347.000 EUR |
| Piso | Planta baja |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 62 m² |
| Características | Terraza, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Tele |
| Certificado energético válido hasta | 10.12.2025 |
| Fuente de energía | Bloque |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 107.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 2007 |

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

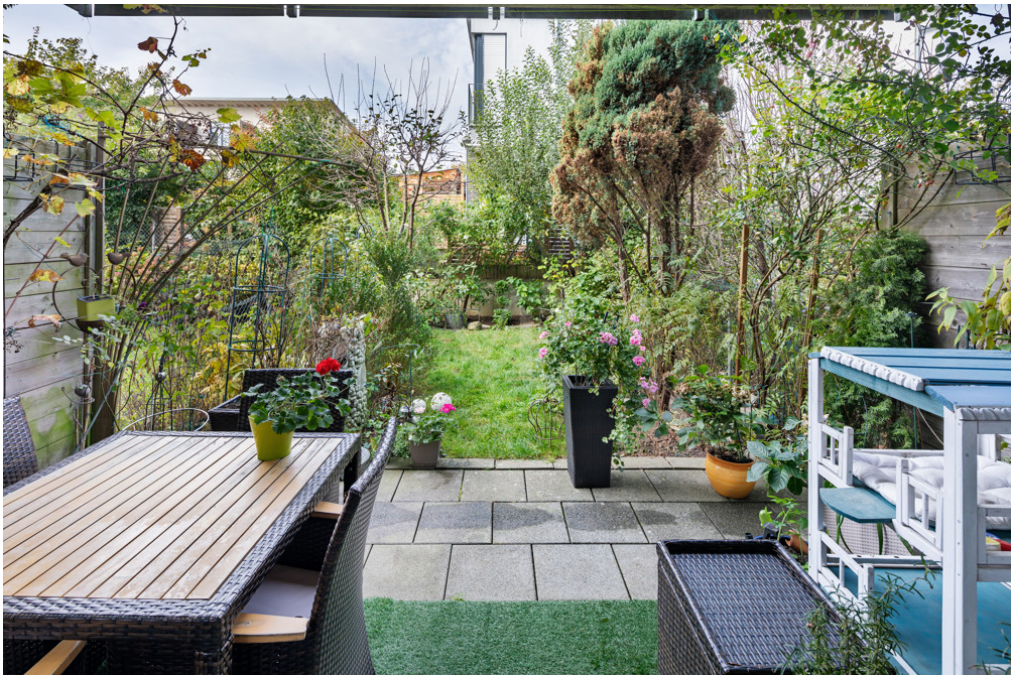
# La propiedad

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

# La propiedad



**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

# Planos de planta

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: 23144019 - 85238 Petershausen**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine ruhige und helle 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² im Erdgeschoss einer gepflegten kleinen Wohnanlage. Diese befindet sich am Ortsrand von Petershausen.

In dieser praktikabel geschnittenen Eigentumswohnung finden Sie abgesehen von dem gemütlichen Schlafzimmer einen großen Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, der genügend Platz für gemütliche Stunden mit Ihren Liebsten bietet. Die große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Hier können Sie Ihre Einrichtungsideen verwirklichen und sich Ihren persönlichen Wohntraum schaffen.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf die idyllische Terrasse, welche zum gemütlichen Zusammensitzen einlädt. Der Garten hat eine Fläche von 32 m². Darauf befinden sich zwei Obstbäume sowie Rosengewächse und Beerensträucher, welche Sichtschutz zu den Nachbargärten bieten. In den Frühlings- und Sommermonaten verwandelt sich der kleine Garten in einen paradiesischen Rückzugsort.

Zusätzlich zum Badezimmer mit Badewanne, gibt es im Untergeschoss die Möglichkeit eines zweiten WC-Anschlusses in einem separaten Raum, wodurch ein Gäste-WC geschaffen werden kann.
Ergänzend dazu befindet sich im Untergeschoss ein weiteres Highlight der Wohnung. Der große Hobbyraum mit fast 25 Quadratmetern schafft jegliche Möglichkeit der räumlichen Entfaltung und kann individuell gestaltet und genutzt werden.

Zur Wohnung gehört zudem noch ein separater Kellerraum für weiteren Stauraum, sowie ein Tiefgaragenstellplatz in Duplex-Art, der zur Unterbringung eines Autos dient.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar und aufgrund des S-Bahnanschlusses ist man zudem auch gut vernetzt.

Diese Eigentumswohnung eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare oder kleine Familien, die ein komfortables Zuhause suchen.

Bezugsfrei nach Absprache.

* Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

# Detalles de los servicios

* Offener Wohn-/ Essbereich
* Echtholz-Parkettboden
* Großer Hobbyraum
* Möglichkeit eines zweiten WC-Anschlusses im Untergeschoss
* Terrasse
* Bad mit Badewanne
* Uneinsichtbarer Garten, ca. 32 m² mit Sondernutzungsrecht
* Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben)

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

# Todo sobre la ubicación

Petershausen ist eine Gemeinde im Landkreis Dachau und liegt verkehrsgünstig nach München. Mit den Buslinien vor Ort, der S-Bahn und dem Regionalzug in Petershausen ist die Immobilie sehr gut nach Dachau bzw. München angebunden. Mit dem Regionalzug sind es ca. 20 Minuten von Petershausen zum Hauptbahnhof in München. Auch Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten vor Ort.

Pendler erwartet eine hervorragende Infrastruktur. Der Bahnhof Dachau mit der S2, die Autobahnen „A99“, „A92“, „A9“ und „A8“ und die Landeshauptstadt München sind schnell und bequem erreichbar.
Die nahegelegene große Kreisstadt Dachau mit 47.000 Einwohner und ihren vielfältigen Angebot an Freizeitmöglichkeiten ist ca. 20 Minuten entfernt.

Einwohnerzahl Petershausen: 6.654 (Stand: 31. Dez 2022)
Einwohnerzahl gesamter Landkreis inklusive Stadt Dachau: 156.982 (Stand: 31.12.2022)

Infrastruktur:

Fernbahnhof Dachau = 33 km
Flughafen München = 31 km
Petershausen - München = 37 km
Petershausen - A9 = 11 km
Petershausen - Österreich (Kufstein) = 124 km

**Número de propiedad: 23144019 - 85238 Petershausen**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.12.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 23144019 - 85238 Petershausen**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Anett Müller

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 - 36 01 390
E-Mail: Dachau@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com