

Dachau

# Erstbezug 2026: 85 m<sup>2</sup> Traumwohnung mit Balkon – modern, effizient, bezugsfertig!

CODE DU BIEN: 26144004



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

**PRIX D'ACHAT: 709.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26144004</b>
Surface habitable	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2026</b>

Prix d'achat	<b>709.000 EUR</b>
Type	<b>Etage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Première occupation</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Électricité</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>17.09.2034</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>15.30 kWh/m²a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>A+</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2024</b>

CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau

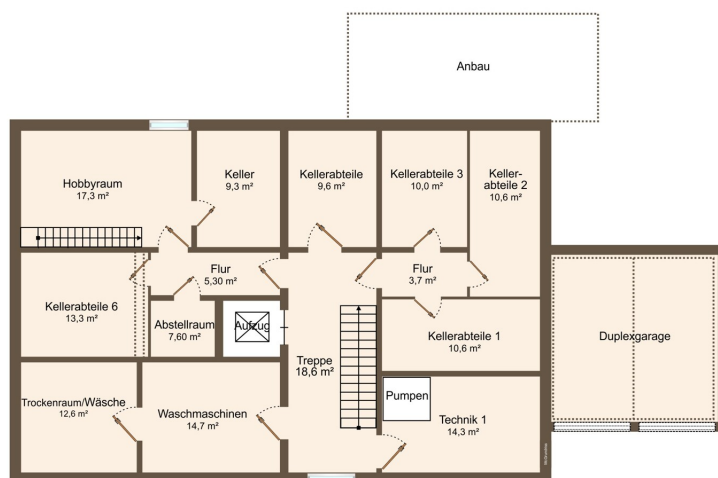
## La propriété



CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau**

## **Une première impression**

Diese neu gebaute Wohnung in der ersten Etage (Bezugsfertig ab 2026) bietet auf 85 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Wohnkonzept mit modernster Ausstattung und energetischem Standard. Die drei Zimmer (inkl. zwei flexibel nutzbarer Schlafzimmer) lassen sich individuell gestalten – ob als Eltern-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Der offene, helle Wohnbereich mit großzügigen Fensterflächen schafft eine einladende Atmosphäre. Eine innovative Wärmepumpe und Fußbodenheizung sorgen ganzjährig für ein behagliches Raumklima, während elektrische Rollos für individuellen Licht- und Sichtschutz sorgen.

Ein eigener Balkon erweitert Ihren Wohnraum und lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung besticht durch moderne Architektur, nachhaltige Bauweise (nach aktuellsten energetischen Richtlinien) und ein attraktives Wohnumfeld, das Urbanität und Lebensqualität vereint.

Als Erstbezug sichern Sie sich nicht nur ein brandneues Zuhause, sondern auch die Vorteile eines zukunftssicheren, energieeffizienten Wohnstandards – ideal für alle, die Wert auf Stil, Nachhaltigkeit und moderne Wohnqualität legen.

Ihr neues Zuhause – wo Komfort auf Weitsicht trifft.

In unserem Neubauprojekt können Sie Außenstellplätze für 18.000 Euro oder Multiparker-Plätze für 28.000 Euro erwerben. Beide Varianten bieten Ihnen einen festen, sicheren Platz für Ihr Fahrzeug. Wählen Sie die Option, die ideal zu Ihren Bedürfnissen passt!

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Termin zur unverbindlichen Besichtigung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich diese Neubauwohnung zu sichern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau**

## **Détails des commodités**

- \* Fußbodenheizung
- \* Wärmepumpe
- \* Dreifachverglasung
- \* elektrische Rollos
- \* heller Wohnraum
- \* Kombiparker

**CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**1 Minute zum Bus**

**3 Minuten zum Bahnhof**

**12 Minuten zum Hauptbahnhof (Regionalbahn)**

**CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau**

## Plus d'informations

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.**

**CODE DU BIEN: 26144004 - 85221 Dachau**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Anett Müller & Ralf Schülzke**

---

**Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau**

**Tel.: +49 8131 - 36 01 390**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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