

Erdweg

# AZONNAL KÖLTÖZHETO Modern, új építésu, magas energiahatékonyságú ikerház

VP azonosító: 24144013

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

VÉTELÁR: 885.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 356 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Áttekintés

VP azonosító	24144013
Hasznos lakótér	ca. 173 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	2025
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	885.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.01.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	22.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Az első benyomás

**ELSO BEÉRKEZÉS:** Eladó egy modern, azonnal költözheto ikerház. Ez az otthon körülbelül 173 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, tágas és jól megtervezett kényelemmel. A körülbelül 350 m<sup>2</sup>-es telekméretnek köszönhetően bőséges hely áll rendelkezésre szabadidős tevékenységekhez és egy parkosított kerthez. Az ingatlan összesen hét tágas szobával büszkélkedhet, köztük egy nagy nappalival és étkezővel, előre beszerelt konyhával. A nyitott konyha tökéletes helyszínt biztosít a közös főzéshez. Praktikus kiegészítő a mellette található kamra, amely extra tárolóhelyet kínál. Az ingatlan minden kívánnivalót kielégít. A padlófűtés kellemes meleget biztosít, míg az energiatakarékos levegő-víz hőszivattyú a fenntarthatóság iránti elkötelezettséget hangsúlyozza. A ház fénypontja a délnyugati fekvésű terasz, amely ideális a szabadtéri pihenéshez. Három kültéri parkolóhely áll rendelkezésre. Kérésre és a vevo költségére gépkocsibeálló is bővíthető. A kiváló minőségű kivitelezést helyezték előtérbe, ami az anyagválasztásban és a kivitelezésben is tükröződik. Ez a vadonatúj ingatlan lehetőséget kínál arra, hogy egy makulátlan, modern lakókörnyezetbe költözzön, készen arra, hogy megvalósítsa személyes elképzeléseit és igényeit. Röviden, ez az ikerház jól megtervezett, magas színvonalú lakhatási megoldást kínál családok vagy párok számára, akik értékelik a modern és jövőbiztos ingatlant. Örömmel válaszolunk minden kérdésére vagy foglalkozunk minden aggályával.

VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 24144013 - 85253 Erdweg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: Dachau@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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