

Erdweg

# PRONTA PER L'ABITAZIONE Moderna casa bifamiliare di nuova costruzione ad alta efficienza energetica

*Codice oggetto: 24144013*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 885.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 356 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24144013	Prezzo d'acquisto	885.000 EUR
Superficie netta	ca. 173 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2025		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 15000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	22.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.01.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



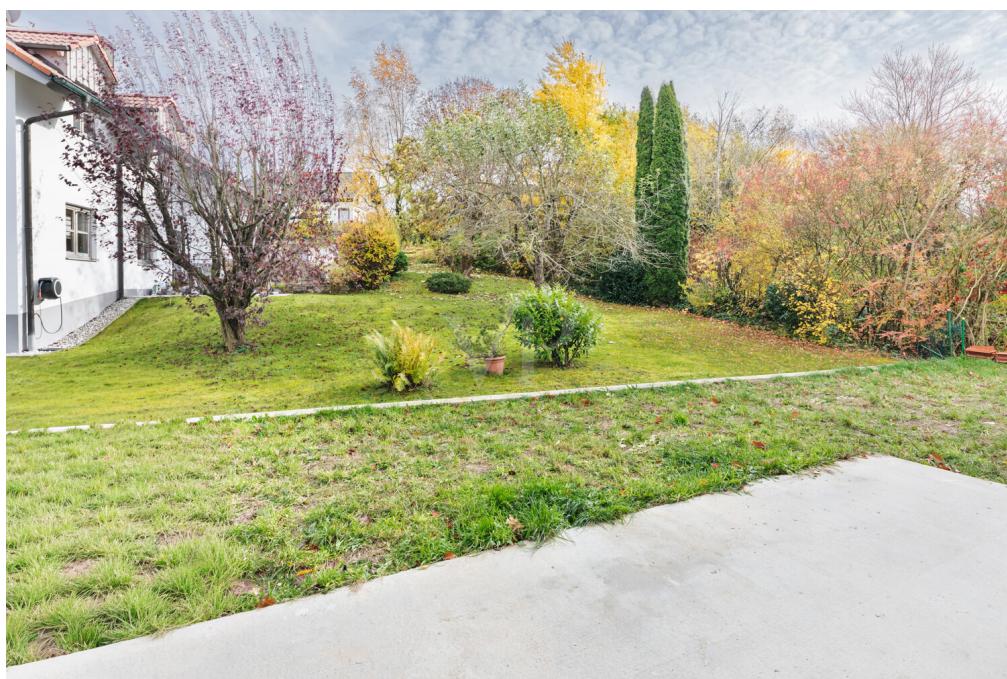
Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## La proprietà



Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## Una prima impressione

**PRIMA OCCASIONE:** Una moderna casa bifamiliare pronta da abitare è in vendita. Questa casa offre circa 173 m<sup>2</sup> di spazio abitabile con comfort generosi e ben progettati. Con una superficie di circa 350 m<sup>2</sup>, c'è ampio spazio per attività ricreative e un giardino paesaggistico. La proprietà vanta un totale di sette spaziose stanze, tra cui un'ampia zona giorno e pranzo con cucine pre-cablate. Una cucina a pianta aperta offre l'ambiente perfetto per cucinare insieme. Un'aggiunta pratica è la dispensa adiacente, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Le caratteristiche di questa proprietà non lasciano nulla a desiderare. Il riscaldamento a pavimento garantisce un piacevole calore, mentre la pompa di calore ad aria ad alta efficienza energetica sottolinea l'impegno per la sostenibilità. Il punto forte della casa è la terrazza esposta a sud-ovest, ideale per rilassarsi all'aperto. Sono disponibili tre posti auto esterni. Un posto auto coperto può essere aggiunto su richiesta e a spese dell'acquirente. È stata data priorità alle finiture di alta qualità, che si riflettono nella scelta dei materiali e nella lavorazione. Questa nuovissima proprietà vi offre l'opportunità di vivere in un ambiente moderno e incontaminato, pronto a realizzare i vostri desideri e le vostre esigenze personali. In breve, questa casa bifamiliare offre una soluzione abitativa ben progettata e di alta qualità per famiglie o coppie che apprezzano una proprietà moderna e a prova di futuro. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda o chiarire qualsiasi dubbio possiate avere.

Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## Ulteriori informazioni

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 vorgemerkt 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24144013 - 85253 Erdweg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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