

Dachau

# Modernes Wohnjuwel: 101 m<sup>2</sup> Erstbezug mit Garten, Studio & zukunftsicherer Energieeffizienz – Bezugsfertig Sommer 2026

*Codice oggetto: 26144003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau**

- **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: 26144003 - 85221 Dachau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26144003
Superficie netta	ca. 84 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Anno di costruzione	2026

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.09.2034	Consumo energetico	15.30 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau

## La proprietà



Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau

## La proprietà



Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau

## La proprietà



Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau

## 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: 26144003 - 85221 Dachau**

## **Una prima impressione**

Diese moderne Erdgeschosswohnung im frisch errichteten Neubau (Fertigstellung Sommer 2026) überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept auf 101 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche. Mit drei Zimmern – darunter zwei Schlafzimmer – ist sie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich verbindet sich harmonisch mit der angeschlossenen Terrasse und dem privaten Garten, der Raum für individuelle Gestaltung und entspannte Stunden im Grünen bietet.

Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, einladende Atmosphäre und viel Tageslicht. Die hocheffiziente Ausstattung mit Fußbodenheizung, moderner Wärmepumpe und Dreifachverglasung garantiert nicht nur behaglichen Wohnkomfort, sondern setzt auch auf zukunftsweisende Nachhaltigkeit – für ein energieoptimiertes Zuhause mit minimalem ökologischem Fußabdruck.

Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche Studio im Souterrain, das über eine innenliegende, offene Treppe bequem erreichbar ist. Dank cleverer Planung ist dieser Bereich hell, einladend und vielseitig nutzbar – ob als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort.

Als absoluter Erstbezug bietet diese Immobilie die exklusive Gelegenheit, ein brandneues, energieeffizientes Zuhause nach aktuellsten Standards zu beziehen – perfekt für alle, die Wert auf modernes Wohnen mit Weitblick legen. Ein Wohnkonzept, das nicht nur heute überzeugt, sondern auch morgen noch Maßstäbe setzt!

In unserem Neubauprojekt können Sie Außenstellplätze für 18.000 Euro oder Multiparkerplätze 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!

Wenn Sie modernes Wohnen schätzen und Wert auf nachhaltige Energieversorgung legen, könnte diese Wohnung die richtige Wahl für Sie sein. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage zu einem Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau**

## **Tutto sulla posizione**

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)**

**Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 26144003 - 85221 Dachau**

## **Partner di contatto**

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

**Anett Müller & Ralf Schülzke**

---

**Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau**

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

**E-Mail: Dachau@von-poll.com**

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

---

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