

Odelzhausen

# Angebotsverfahren: Großzügiges Grundstück mit Altbestand – attraktiv für Sanierung oder Neubau

Número da propriedade: 25144005



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

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.092 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25144005	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	257.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.08.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen

## O imóvel



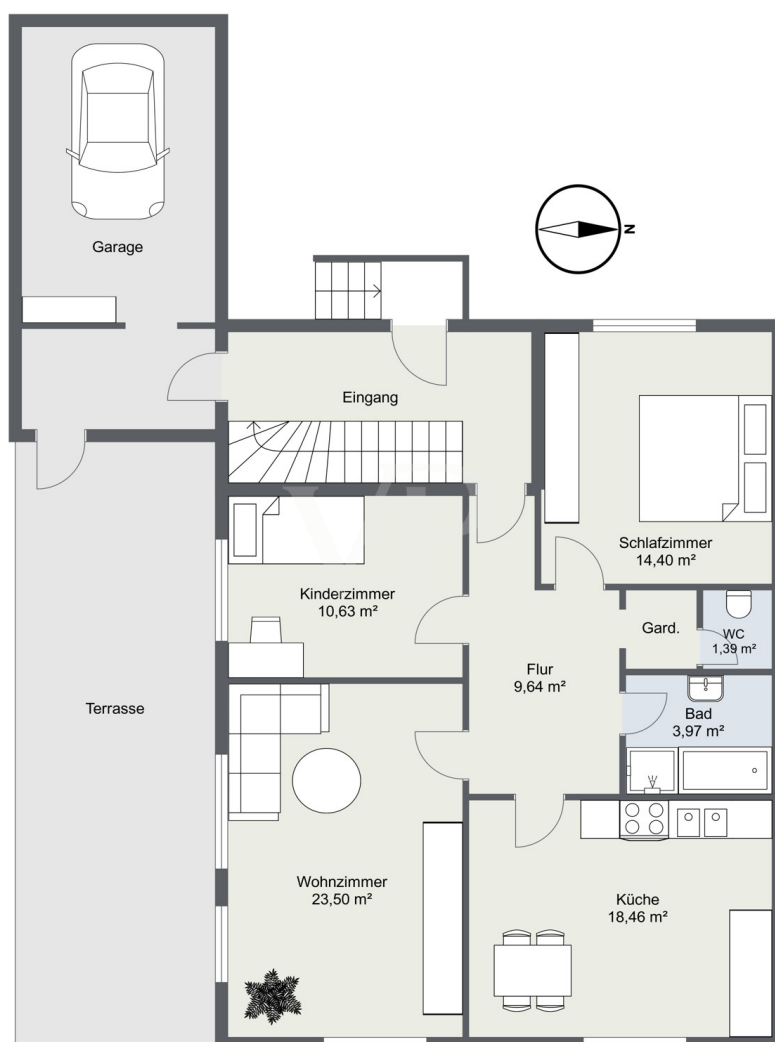
Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen

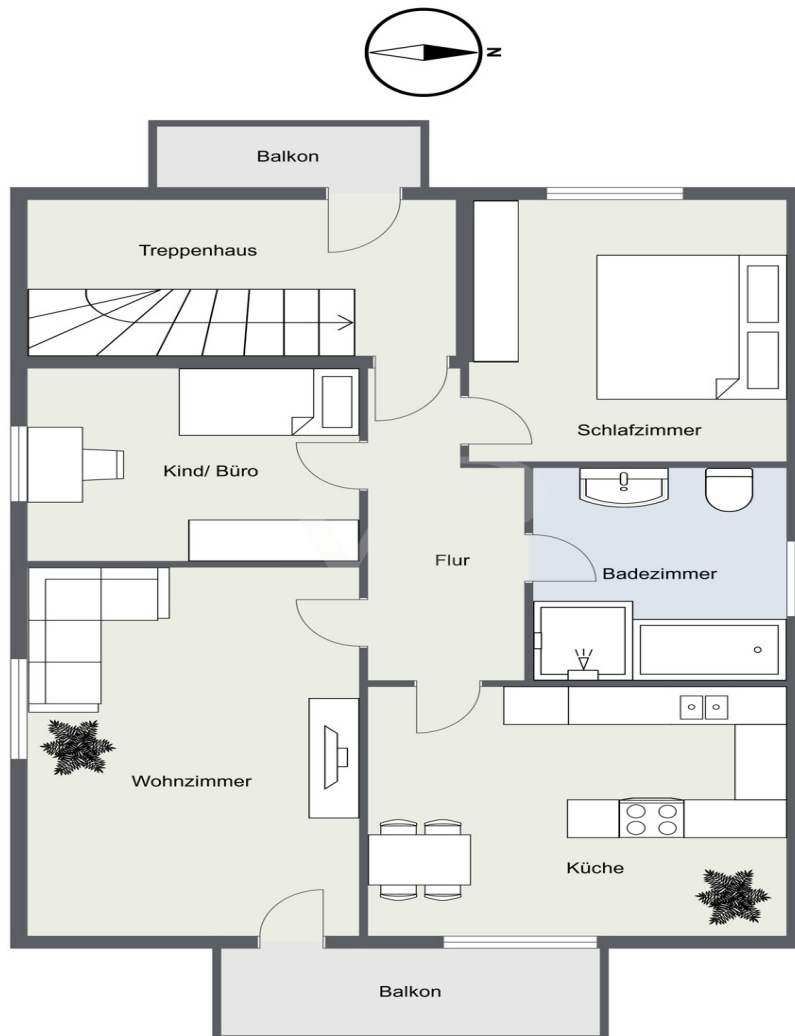
## O imóvel

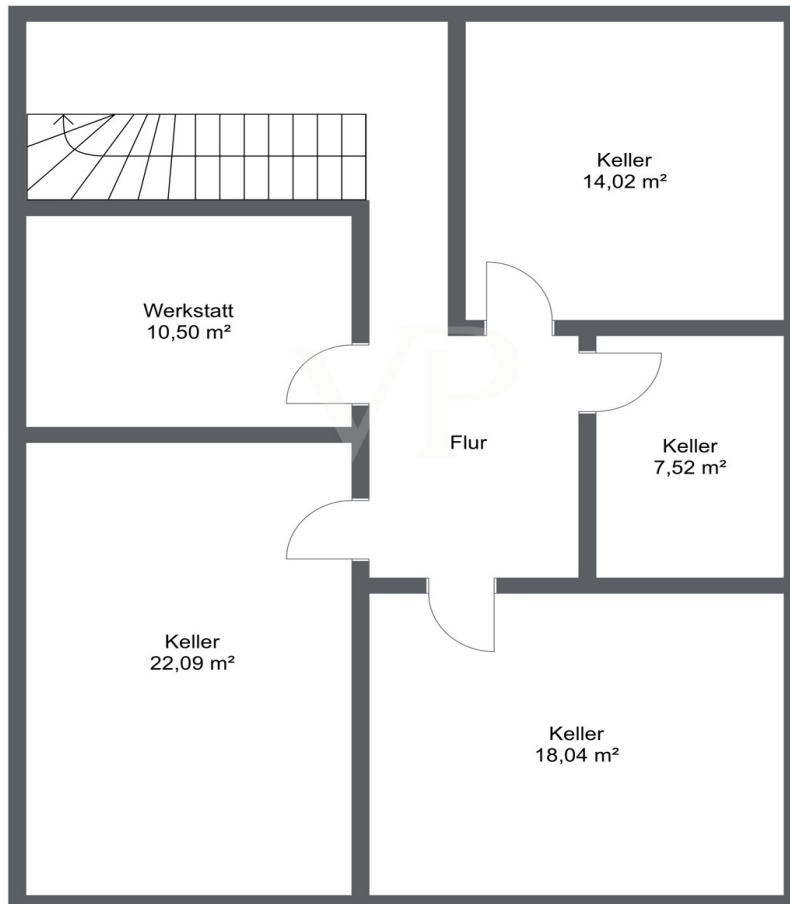
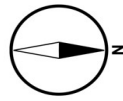


Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen**

## Uma primeira impressão

Der Erwerb dieses Grundstücks mit Altbestand erfolgt im Rahmen eines Angebotsverfahrens, bei dem Interessenten eingeladen sind, ihre Gebote abzugeben. Der Verkaufspreis wird durch das höchste eingegangene Angebot bestimmt.

----- Das Angebotsverfahren startet bei einem Preis von 499.000 € -----

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.092 m<sup>2</sup> Fläche. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet je nach Vorstellungen entweder Potenzial für eine umfassende Sanierung oder die Möglichkeit, eines vollständigen Neubaus.

Das Haus verfügt über eine klassische Bauweise und erstreckt sich über zwei Etagen. Die Raumaufteilung ist traditionell und ermöglicht eine flexible Nutzung. Der Garten bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Garage, die zusätzlichen Stauraum oder Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge bietet.

Die Bausubstanz entspricht dem Stand der 1960er Jahre; eine zeitgemäße Wohnnutzung erfordert umfassende Modernisierungen – von der Elektrik über die Heizungsanlage bis hin zu Fenstern, Böden und Sanitäreinrichtungen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur aus. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Öffentliche Verkehrsanbindungen sind grundsätzlich gegeben – allerdings ist für die meisten Wege ein Auto erforderlich oder alternativ die Nutzung der Busverbindung notwendig, die sich jedoch nur wenige Minuten von der Immobilie befindet.

Bei Interesse stehen wir Ihnen jederzeit gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

**Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen**

## **Detalhes do equipamento**

- \* Angebotsverfahren, Startpreis 499.000 Euro
- \* Großzügiges Grundstück
- \* Garage
- \* Zwei Balkone
- \* Potenzial für umfassende Sanierung
- \* Möglichkeit des Neubaus

**Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen**

## **Tudo sobre a localização**

**Odelzhausen ist eine Gemeinde im westlichen Landkreis Dachau und liegt zwischen München und Augsburg an der Autobahn A8.**

**Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Sixtnitgern von Odelzhausen. In der Nähe liegt der Golfclub München-West Odelzhausen und bietet einen 18-Loch Golfplatz in traumhafter Natur.**

**Durch den nahegelegenen Autobahnanschluss (A8) erwarten Pendler eine hervorragende Infrastruktur und man erreicht München sowie Augsburg in weniger als 30 Minuten. Auch Bushaltestellen, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten vor Ort.**

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

**Einwohnerzahl Odelzhausen: 5.662 (Stand: 30. Sept. 2024)**

**Número da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 257.62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 da propriedade: 25144005 - 85235 Odelzhausen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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