

Dachau

# Angebotsverfahren: Wohnen und Arbeiten - Zentrales, stadtnahes Reihenendhaus mit Terrasse und Garage

Objektnummer: 25144009



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

**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 226 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau**

## Auf einen Blick

|              |                                                |             |                                                                           |
|--------------|------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25144009                                       | Kaufpreis   | 795.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 145 m <sup>2</sup>                         | Haus        | Reiheneckhaus                                                             |
| Dachform     | Satteldach                                     | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                                              | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Schlafzimmer | 4                                              | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |
| Badezimmer   | 1                                              |             |                                                                           |
| Baujahr      | 2010                                           |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf) |             |                                                                           |

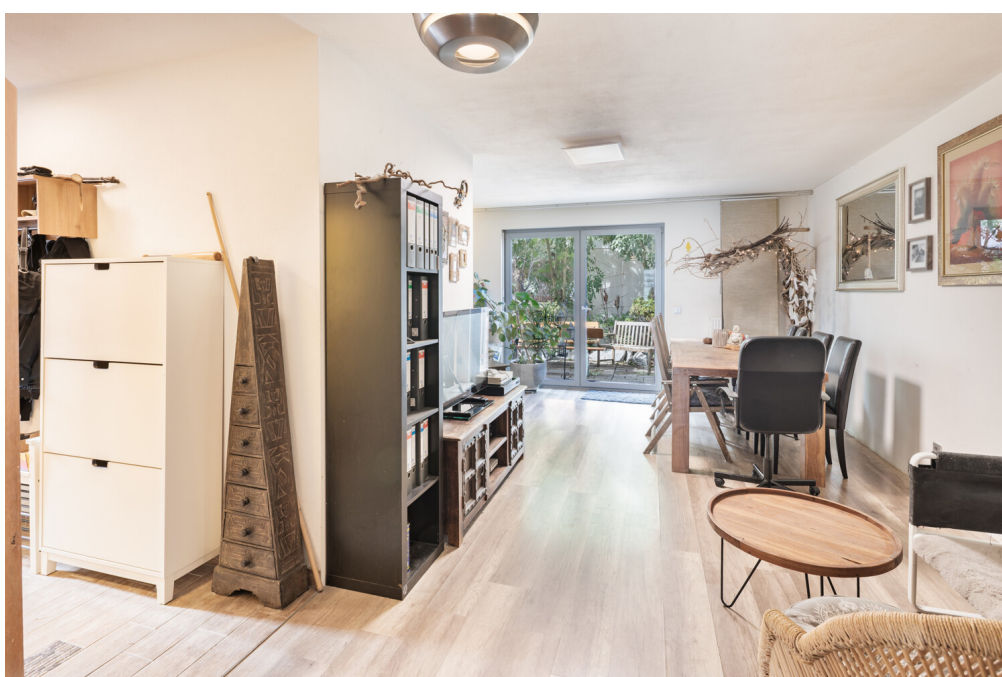
**Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer    | Endenergieverbrauch         | 134.77 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.10.2035       | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2010           |

Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau

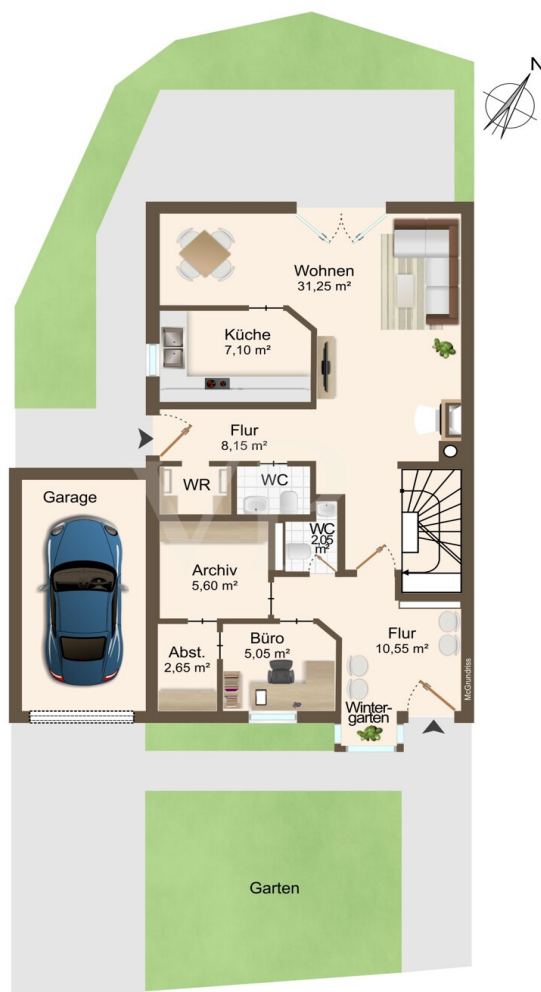
## Die Immobilie

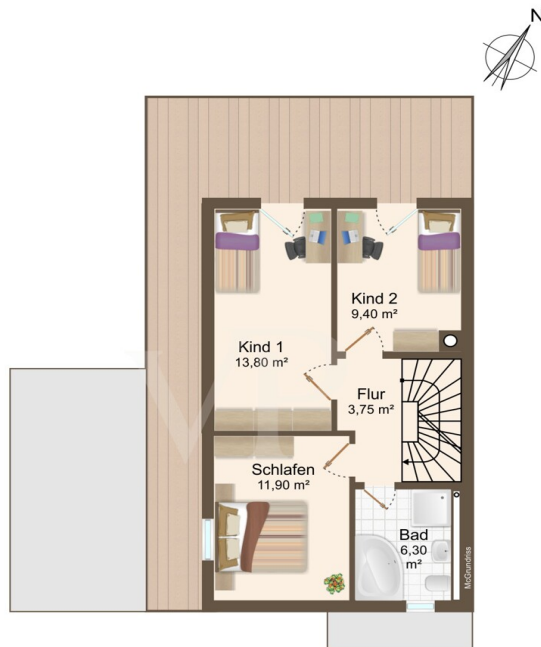


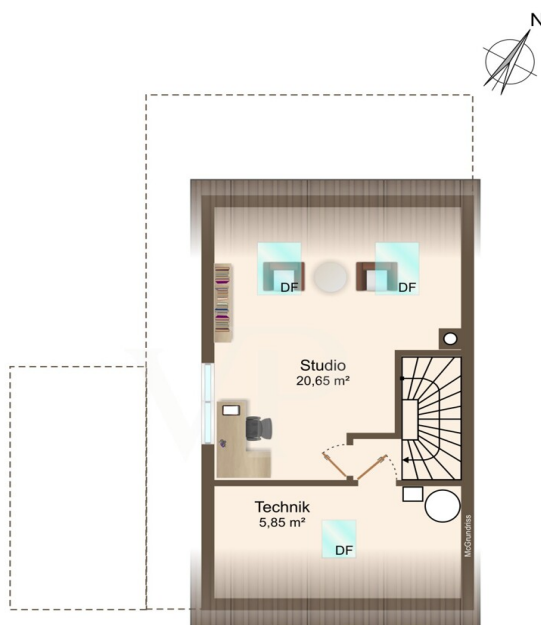


Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau**

## Ein erster Eindruck

Der Erwerb dieses Reiheneckhauses 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 795.000 € zzgl. Garage -----

Dieses gepflegte Reiheneckhaus, errichtet im Jahr 2010, bietet mit einer Wohnfläche von etwa 145 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelle Wohnansprüche. Auf einem Grundstück von ca. 226 m<sup>2</sup> steht Ihnen neben dem Haus selbst eine Außenfläche mit Terrasse zur Verfügung.

Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen der Umgebung. Alle täglichen Erledigungen, Schulen sowie verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen. Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie ein gepflegtes Ambiente. Im Erdgeschoss finden Sie einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und zugleich direkten Zugang zur Terrasse. Die Einbauküche verbleibt im Haus und rundet das Angebot ab.

Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die flexibel nutzbar sind – ob als Schlafräume, Arbeitszimmer oder für Gäste. Besonders hervorzuheben ist das großzügig angelegte Dachstudio, das sich optimal sowohl als privater Rückzugsort als auch für kreative Zwecke eignet.

Ein besonderes Plus stellt die ca. 26 m<sup>2</sup> große, abgetrennte Gewerbefläche dar, die Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – von der beruflichen Selbstständigkeit bis hin zu Hobby- oder Lagerzwecken. Die Immobilie ist somit attraktiv sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Für Ihre Mobilität stehen drei separate Außenstellplätze sowie eine Einzelgarage zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reiheneckhaus als attraktives Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Kombination aus zentrumsnaher Lage, praktischer Ausstattung, Terrasse sowie zusätzlicher Gewerbefläche macht dieses Objekt zu einem überzeugenden Angebot für unterschiedliche Lebenssituationen.

Gerne stehen wir für eine Besichtigung oder weitere Fragen zur Verfügung.

**Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau**

## **Ausstattung und Details**

- \* Angebotsverfahren: Startpreis 795.000 Euro
- \* zentrale Lage
- \* Terrasse
- \* großes Dachstudio
- \* Einbauküche
- \* ca. 26m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- \* Solaranlage
- \* Drei extra Stellplätze
- \* Einzelgarage, 25.000 Euro

**Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau**

## Weitere Informationen

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.**

**Objektnummer: 25144009 - 85221 Dachau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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