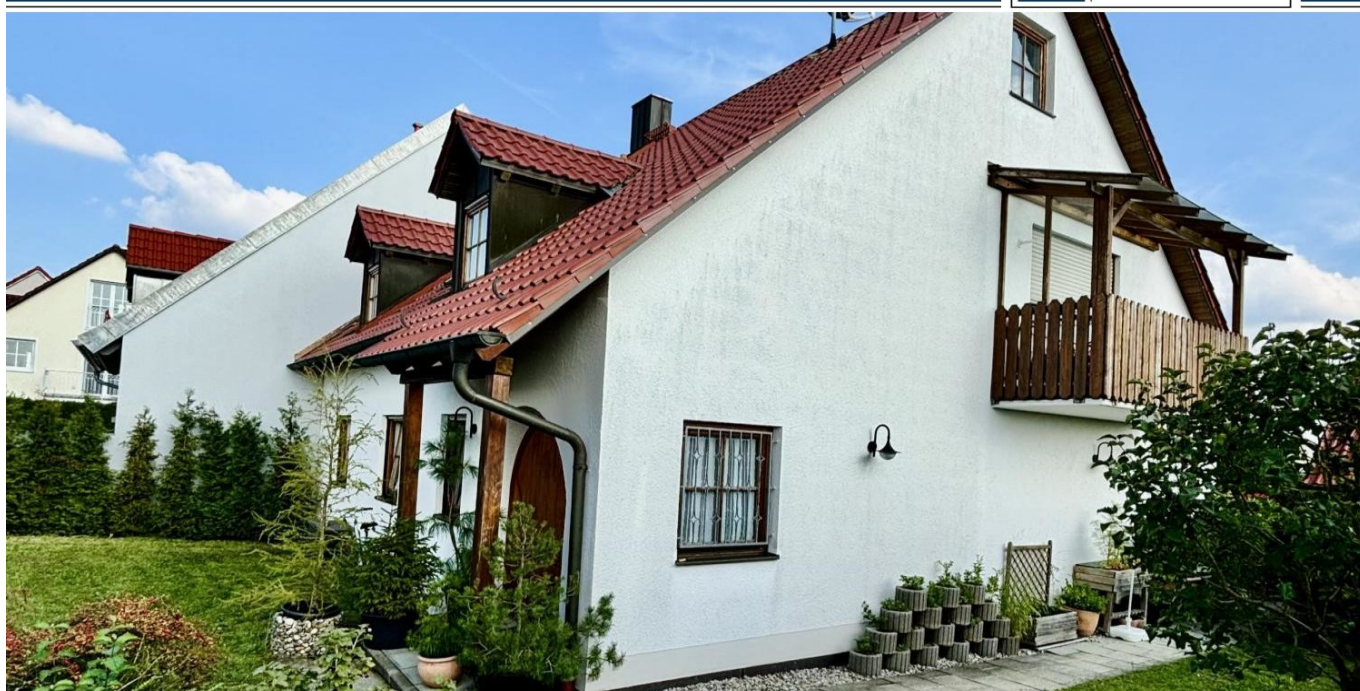


Bergkirchen

Familienfreundlich, vermietet, wertstabil – Einfamilienhaus mit Perspektive bei Dachau

Objektnummer: 26144007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 514 m²

Objektnummer: 26144007 - 85232 Bergkirchen

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

Objektnummer: 26144007 - 85232 Bergkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26144007
Wohnfläche	ca. 179 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	770.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26144007 - 85232 Bergkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

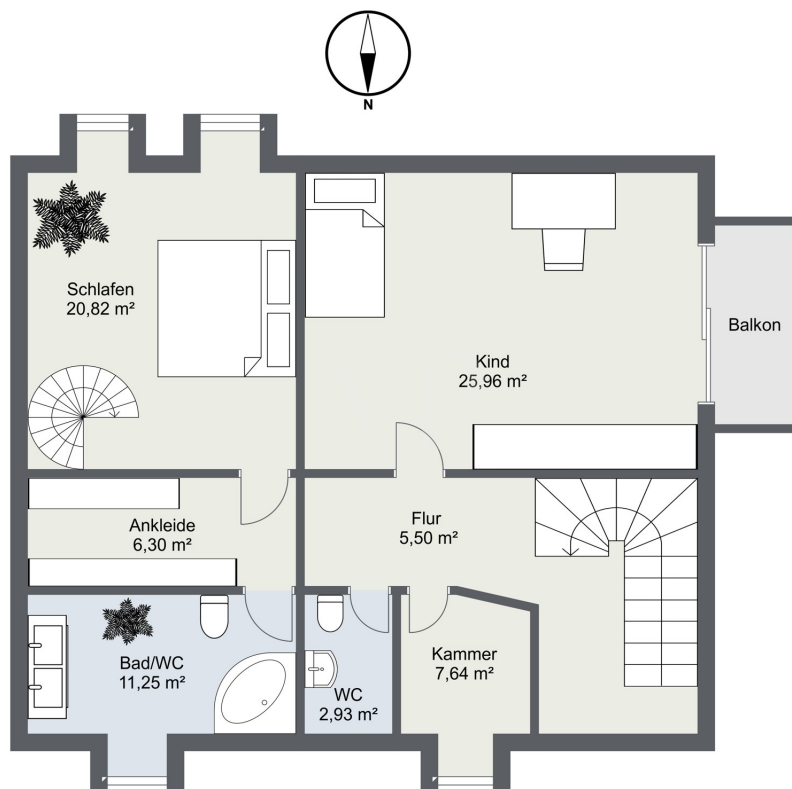
Objektnummer: 26144007 - 85232 Bergkirchen

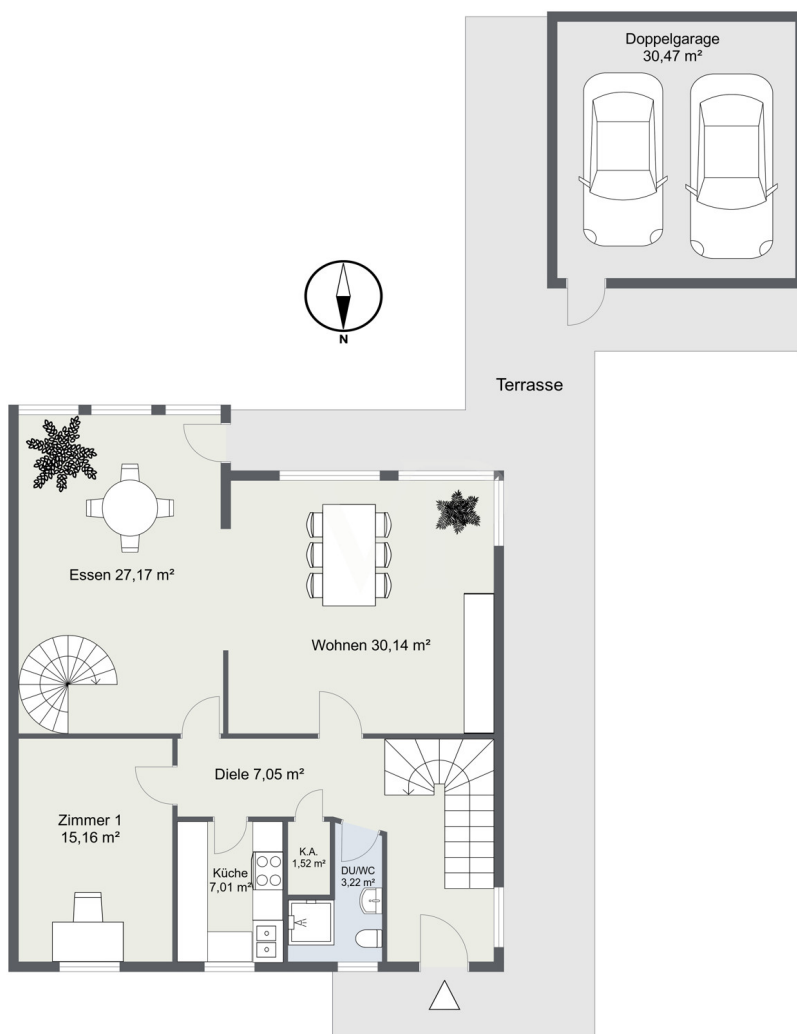
Die Immobilie

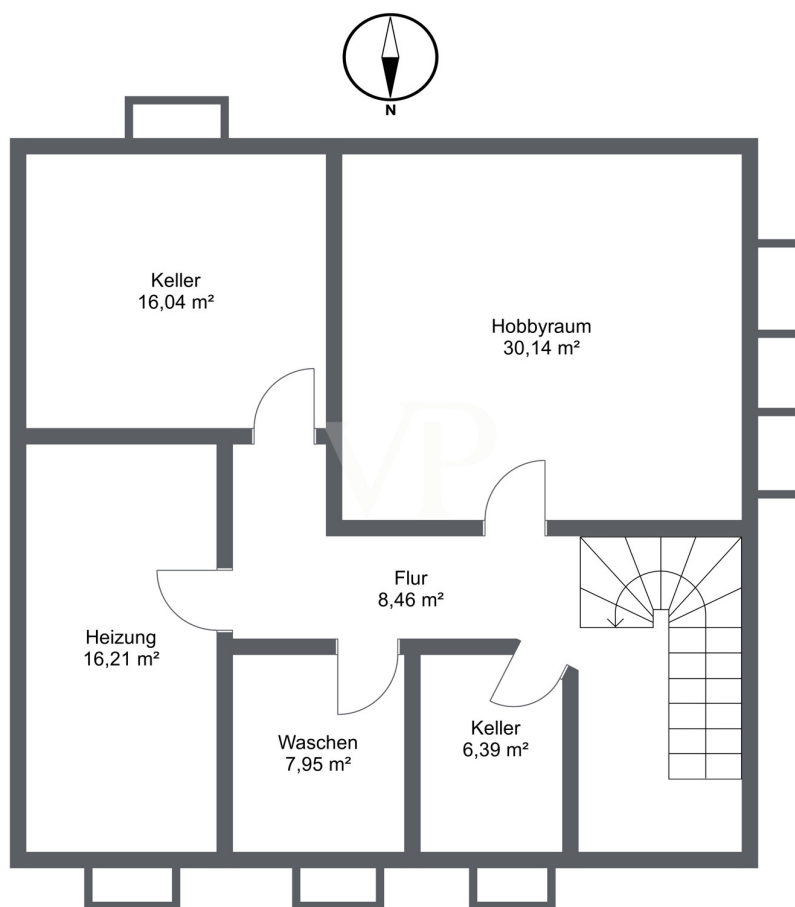


Objektnummer: 26144007 - 85232 Bergkirchen

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: 26144007 - 85232 Bergkirchen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 vereint großzügiges Wohnen mit attraktiver Kapitalanlage. Auf ca. 179 m² Wohnfläche und einem rund 514 m² großen Grundstück bietet die Immobilie nachhaltiges Wertpotenzial in gefragter, ruhiger Lage.

Das Haus verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer. Die offene, zeitgemäße Küche und die großzügigen Wohnbereiche sorgen für eine hohe Wohnqualität – ein entscheidender Faktor für langfristig stabile Mietverhältnisse.

Ein Balkon sowie die große Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und steigern die Attraktivität für Mieter zusätzlich. Der weitläufige Garten bietet ideale Voraussetzungen für Familien – ein starkes Argument für nachhaltige Nachfrage.

Die ruhige, naturnahe Lage kombiniert hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Diese Kombination macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders interessant.

Besonders hervorzuheben: Das Objekt ist seit über 10 Jahren zuverlässig vermietet und generiert stabile Mieteinnahmen in Höhe von 2.130 € inkl. Nebenkosten – eine solide Basis für Kapitalanleger mit Fokus auf Kontinuität und Werterhalt.

Eine Immobilie mit Substanz, Entwicklungspotenzial und langfristiger Perspektive.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26144007 - 85232 Bergkirchen

Ausstattung und Details

- * Ruhige Lage
- * Doppelgarage
- * Überdachter Balkon
- * Großer Garten
- * Drei Tageslichtbäder
- * Einbauküche

Objektnummer: 26144007 - 85232 Bergkirchen

Alles zum Standort

Bergkirchen gehört zum gefragten Münchner Speckgürtel und profitiert von der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage im Großraum München. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Familien.

Der Ortsteil Feldgeding bietet eine ruhige, familienfreundliche Mikrolage mit hoher Lebensqualität. Gleichzeitig sind Dachau sowie die Landeshauptstadt München schnell erreichbar – ein entscheidender Faktor für stabile Vermietbarkeit.

Die gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung unterstreicht die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Mit rund 7.800 Einwohnern präsentiert sich Bergkirchen als überschaubare, gefragte Gemeinde mit konstant hoher Nachfrage nach Wohnraum – ideale Voraussetzungen auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26144007 - 85232 Bergkirchen

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: 26144007 - 85232 Bergkirchen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com