

Bergkirchen

Familienfreundlich, vermietet, wertstabil – Einfamilienhaus mit Perspektive bei Dachau

Codice oggetto: 26144007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 770.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 514 m²

Codice oggetto: 26144007 - 85232 Bergkirchen

- **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: 26144007 - 85232 Bergkirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26144007
Superficie netta	ca. 179 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	770.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26144007 - 85232 Bergkirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

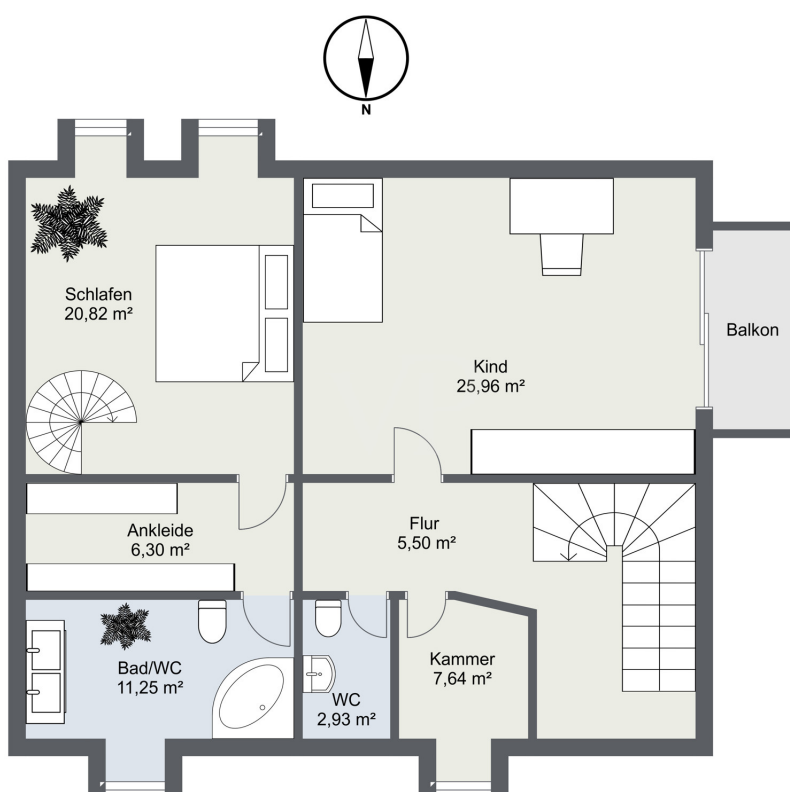
Codice oggetto: 26144007 - 85232 Bergkirchen

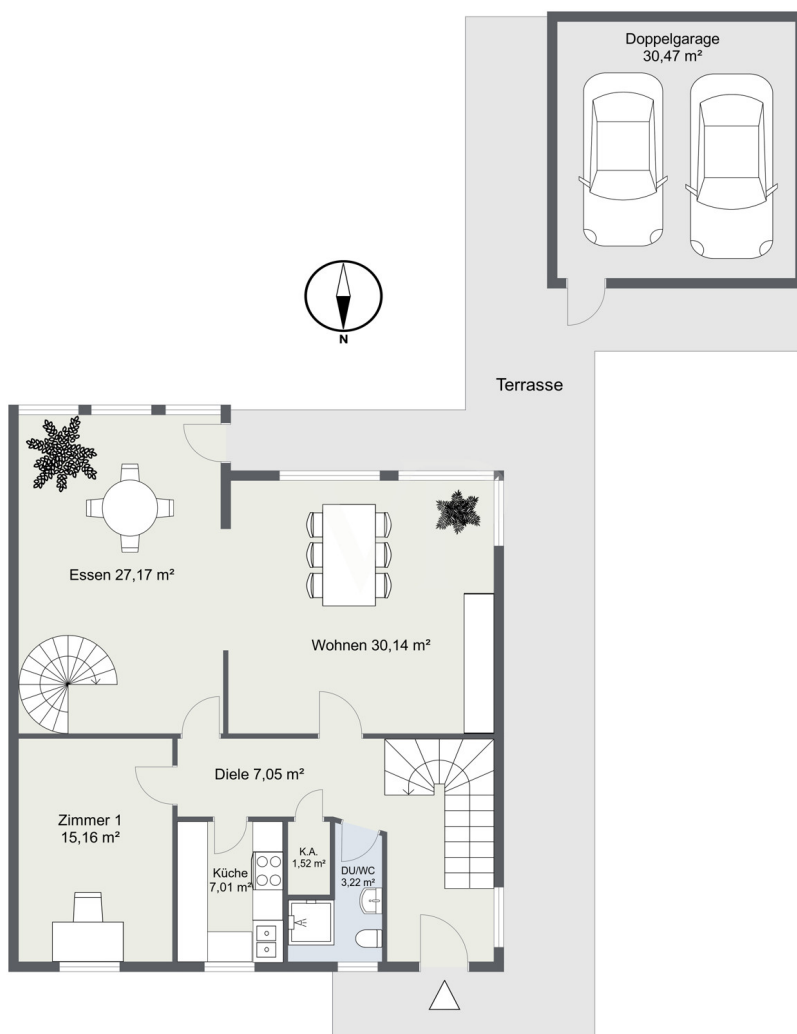
La proprietà

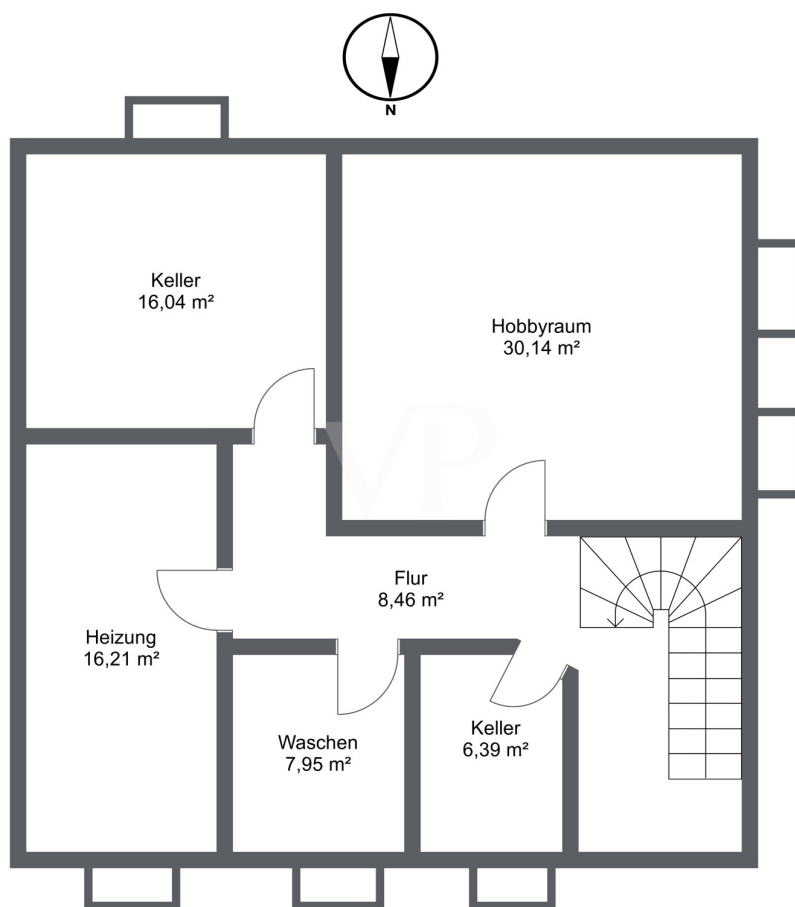


Codice oggetto: 26144007 - 85232 Bergkirchen

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: 26144007 - 85232 Bergkirchen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26144007 - 85232 Bergkirchen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26144007 - 85232 Bergkirchen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26144007 - 85232 Bergkirchen

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: 26144007 - 85232 Bergkirchen

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