Dachau

Auf der Zielgeraden: Klasse 4 Zimmer Gartenwohnung in TOP Lage von Dachau zum Erstbezug

Objektnummer: 26144003



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

Auf einen Blick

Objektnummer	26144003
Wohnfläche	ca. 101 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Baujahr	2026

Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	17.09.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

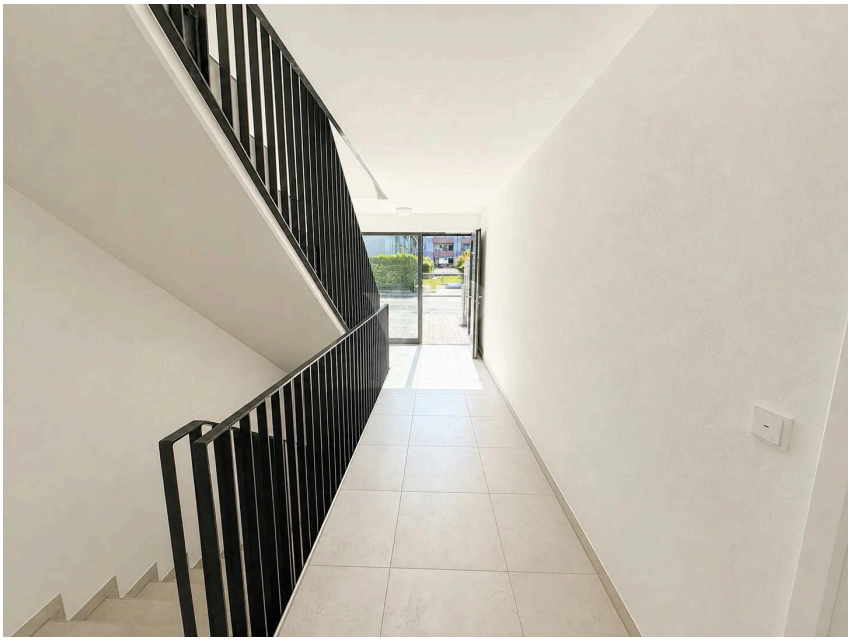
Die Immobilie





Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

Die Immobilie





Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

Die Immobilie





Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

Die Immobilie





Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

Die Immobilie





Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

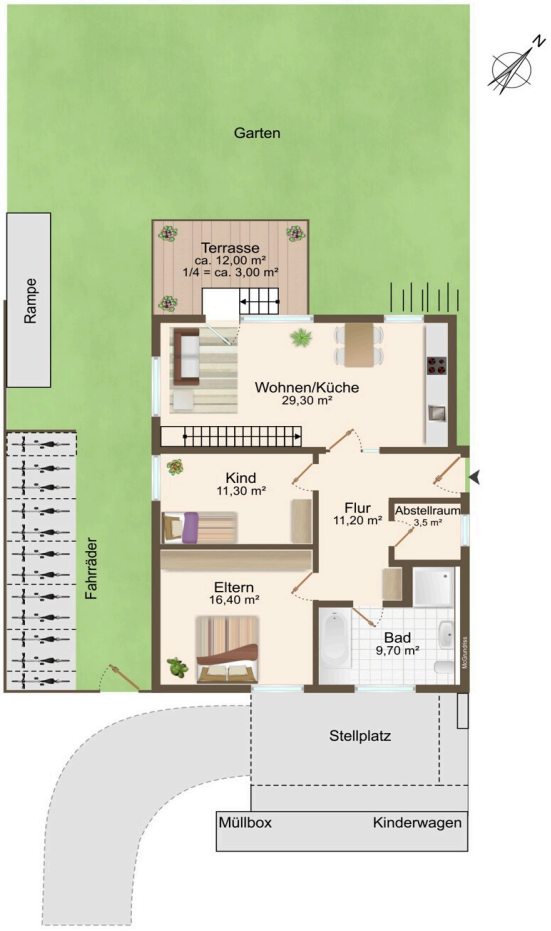
Die Immobilie

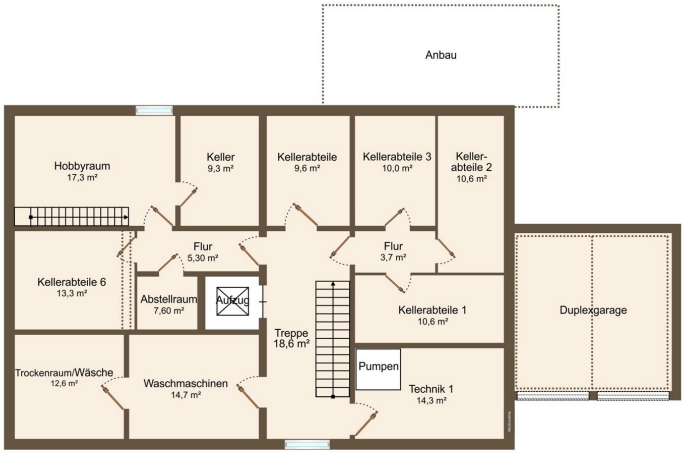




Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

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: 26144003 - 85221 Dachau

Ein erster Eindruck

Ruhig, neu und mit schönem Bezug ins Grüne entfaltet diese Erdgeschosswohnung ihren Reiz über eine klare, zeitgemäße Wohnidee. Rund 101 m² verbinden helle Räume, private Rückzugsbereiche und ein zusätzliches Studio im Souterrain zu einem Zuhause, das vom ersten Tag an fertig gedacht wirkt. Die Arbeiten befinden sich auf der Zielgeraden; die Fertigstellung ist für August 2026 vorgesehen, sodass der Erstbezug bereits konkret absehbar ist.

Der Wohnbereich ist angenehm hell und bildet den offenen Mittelpunkt des Alltags. Von hier führt der Weg hinaus auf die Terrasse und in den eigenen Garten, der der Wohnung eine seltene Erdgeschossqualität gibt: morgens kurz barfuß nach draußen, abends noch ein Glas im Freien, dazwischen ein ruhiger Blick ins Grün. Die Terrasse erweitert den Wohnraum selbstverständlich und bringt spürbar Privatheit und Luft.

Zwei Schlafzimmer geben der Wohnung eine ausgewogene Balance. Eines eignet sich als ruhiger Hauptschlafbereich, das andere bleibt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsraum nah am Wohnen und dennoch klar abgesetzt. Ergänzt wird diese Ebene durch ca. 17 m² Nutzfläche im Souterrain, die in der Gesamtfläche berücksichtigt sind und sich als Studio, Arbeitszimmer oder Gästeschlafbereich stimmig einfügen.

Die Ausstattung folgt einem gehobenen, unaufgeregten Standard. Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, die Wärmepumpe steht für eine zeitgemäße Energieversorgung. Dreifachverglasung hält die Räume ruhig und gut geschützt, elektrische Rollos bringen Komfort in den Tagesablauf. Der Außenstellplatz ergänzt das Angebot zeitgemäß und ist zusätzlich zum Kaufpreis zu erwerben.

So entsteht eine Wohnung, die mit Helligkeit, eigenem Garten, durchdachten Flächen und der Frische eines Erstbezugs überzeugt. Ein Zuhause mit Erdgeschosskomfort, moderner Technik und einem zusätzlichen Rückzugsort im Souterrain, bereit für einen neuen Abschnitt?

Ab sofort bezugsfertig!

Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

Ausstattung und Details

* Ab sofort bezugsfertig
* Fußbodenheizung
* Wärmepumpe
* Garten
* Terrasse
* Dreifachverglasung
* elektrische Rollos
* heller Wohnraum
* Kombiparker

Objektnummer: 26144003 - 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.

1 Minute zum Bus
3 Minuten zum Bahnhof
12 Minuten zum Hauptbahnhof (Regionalbahn)

Objektnummer: 26144003 - 85221 Dachau

Sonstige Angaben

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: 26144003 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com