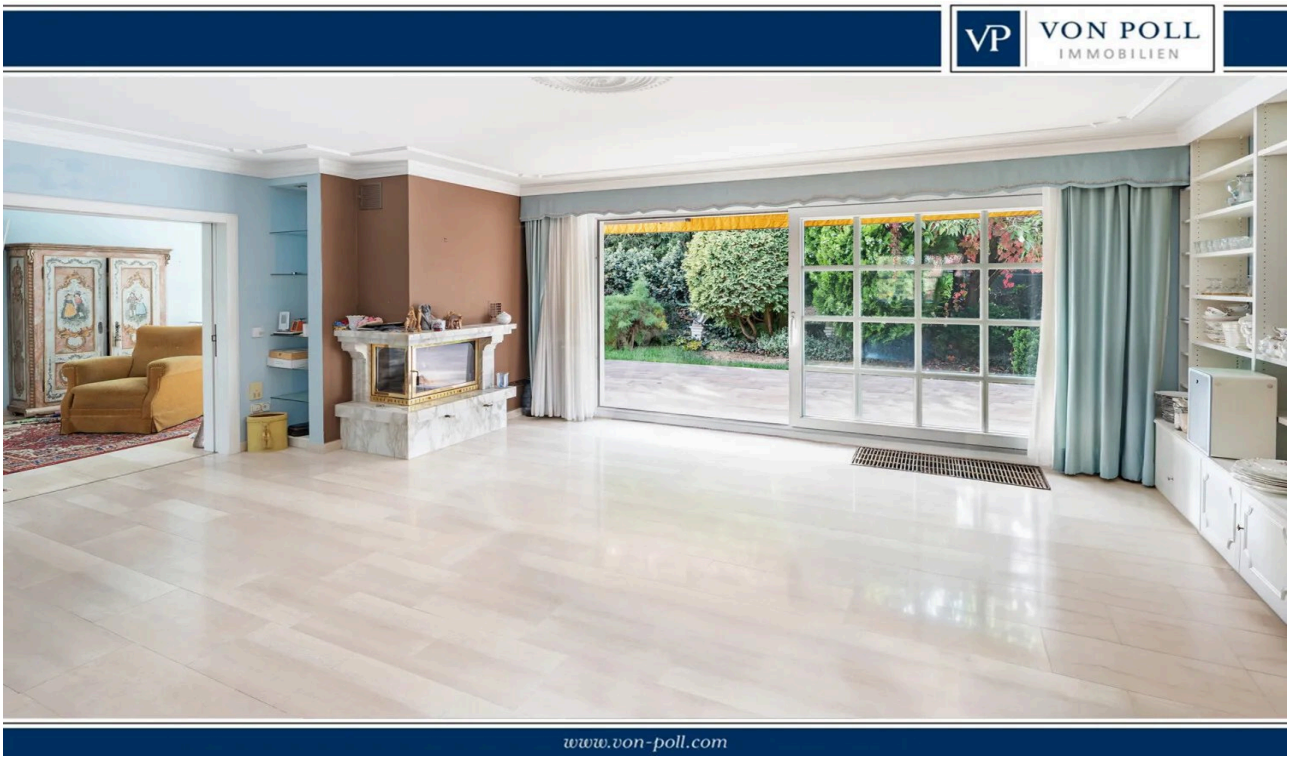
Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Besonderer Flair und viel Platz – Bungalow mit Garten in Hilgertshausen

Objektnummer: 26144024



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 418 m²

Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

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

Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Auf einen Blick

Objektnummer	26144024
Wohnfläche	ca. 159 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	580.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	222.52 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.01.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Die Immobilie





Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Die Immobilie





Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Die Immobilie





Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Die Immobilie





Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Die Immobilie





Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Die Immobilie





Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

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: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Ein erster Eindruck

Ein Einfamilienhaus aus den frühen Achtzigern mit klaren Linien und einem besonderen Flair. Die rund 159 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf fünf Zimmer, die ein wohltuendes Gleichgewicht zwischen Rückzug und Gemeinschaft schaffen. Ein angenehmes Raumklima mit großen bodentiefen Fenstern rundet das Wohnzimmer mit Kamin ab. Ob sonnige Nachmittage im Garten oder laue Abende auf der Terrasse, hier findet das Leben Raum im Freien.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Lebensentwürfe. Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort. Die Räume sind so angelegt, dass sie sich mit dem eigenen Stil füllen lassen, ohne Kompromisse bei Komfort oder Funktion eingehen zu müssen.

Das Grundstück umfasst etwa 418 Quadratmeter und schenkt dem Haus den passenden Rahmen. Die Photovoltaikanlage auf dem Flachdach trägt zur Unabhängigkeit bei und verbindet Nachhaltigkeit mit moderner Technik. Die Zentralheizung wurde im Jahr 2009 erneuert. Bereits ein Jahr später, im Jahr 2010, erfolgte der Austausch der Fenster.

Dieses Zuhause ist bereit für seine nächsten Geschichten. Ab sofort kann neues Leben einziehen, neue Routinen entstehen, neue Erinnerungen wachsen. Wer durch die Räume geht, spürt sofort den feinen Rhythmus aus Beständigkeit und Erneuerung. Ein Haus, das mit ruhiger Selbstverständlichkeit zum Ankommen einlädt.

Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Ausstattung und Details

*PV-Anlage
*Einbauküche
*Mehrstöckigen Kaskadenbrunnen
*Heizung modernisiert im Jahr 2009
*Fenster modernisiert im Jahr 2010
*Ab sofort frei zum Bezug
*Gästetoilette

Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

Alles zum Standort

Hilgertshausen präsentiert sich als idyllische und naturnahe Gemeinde im nördlichen Landkreis Dachau und verbindet die Ruhe des ländlichen Lebens mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Die gewachsene Gemeinde bietet ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld, geprägt von viel Grün, weitläufigen Feldern und einer intakten dörflichen Struktur. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu Dachau, Petershausen, Markt Indersdorf und den weiteren Zentren der Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Gemeindegebiet und in den umliegenden Ortschaften gut erreichbar. Auch Familien finden eine solide Infrastruktur vor: Die Gemeinde verfügt über Kindertageseinrichtungen sowie die Grundschule Hilgertshausen.

Auch die Verkehrsanbindung ist auf die Bedürfnisse von Berufspendlern und Familien ausgerichtet. Mit der MVV-Buslinie 707 besteht eine regelmäßige Verbindung über Hilgertshausen und Tandern nach Petershausen sowie in Richtung Altomünster. Von Petershausen besteht Anschluss an das Münchner S-Bahn-Netz. Darüber hinaus wurde zum August 2026 die bisherige Buslinie 9159 durch die Linie 400 ersetzt, wodurch die regionale Anbindung unter anderem in Richtung München, Augsburg und Ingolstadt weiterentwickelt wurde.

Die umliegenden Straßenverbindungen ermöglichen zudem eine gute Erreichbarkeit der regionalen Zentren mit dem Auto. Die Lage im Dachauer Hinterland bietet damit eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Für Freizeit und Erholung laden die weitläufige Landschaft, Felder und Wiesen der Umgebung zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein.

Diese harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe, familienfreundlicher Infrastruktur und guter regionaler Mobilität macht Hilgertshausen zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die ein naturnahes Zuhause mit zugleich gut erreichbaren Arbeits-, Bildungs- und Versorgungsangeboten suchen. Hier lassen sich die Vorzüge des entspannten Landlebens genießen, ohne auf die Anbindung an die wichtigen Zentren der Region verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

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: 26144024 - 86567 Hilgertshausen – Hilgertshausen-Tandern

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