Hebertshausen

3-Zimmer-Galeriewohnung mit Balkon in Unterweilbach bei Dachau

Objektnummer: 26144028



MIETPREIS: 1.390 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81.6 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

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

Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26144028
Wohnfläche	ca. 81.6 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz, 50 EUR (Miete)

Mietpreis	1.390 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnungstyp	Galerie
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	08.01.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	64 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Die Immobilie





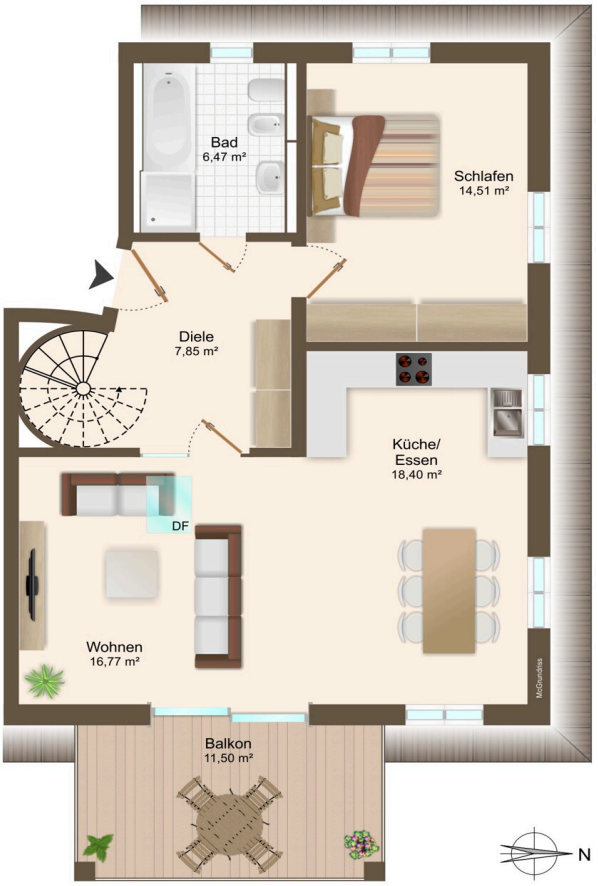
Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

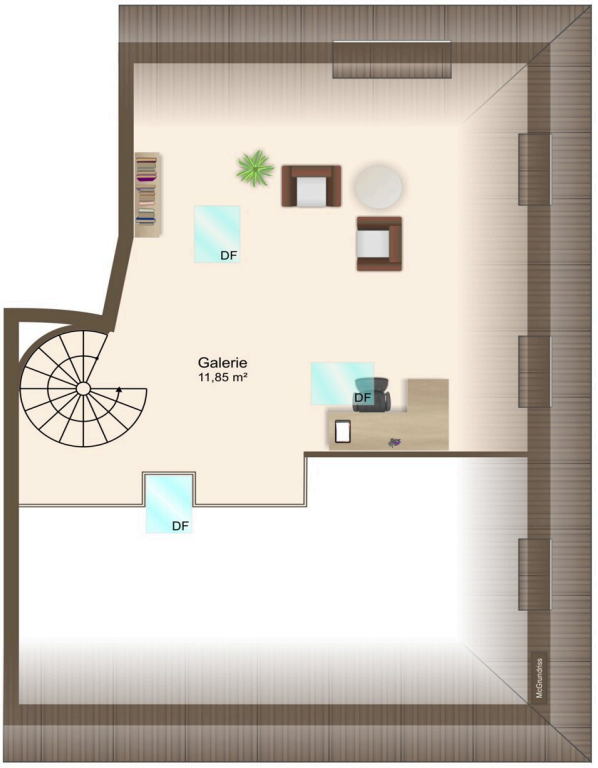
Die Immobilie



Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

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: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Ein erster Eindruck

Klar gegliedert und mit einem feinen Gespür für Raum und Licht präsentiert sich diese moderne Galerie-Wohnung aus dem Baujahr 2023. Hochwertige Materialien, sorgfältig ausgewählte Details und eine zeitgemäße Architektur prägen den Charakter des Hauses, das sich in neuwertigem Zustand befindet. Schon der großzügig gepflasterte Vorplatz und die ansprechend gestalteten Außenflächen vermitteln einen gepflegten und einladenden ersten Eindruck.

Auf rund 82 m² entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, der Offenheit und Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung bildet der etwa 35 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch einen Luftraum nahtlos in das oberliegende Galeriezimmer übergeht. Die integrierte Einbauküche fügt sich stimmig in den offenen Raum ein und schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und einen entspannten Alltag. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das großzügige Raumgefühl. Eine Fußbodenheizung bietet angenehme Wärme, während die Lüftungsanlage zu einem komfortablen Wohnklima beiträgt.

Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt dazu ein, sonnige Stunden zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Auch die praktischen Aspekte kommen nicht zu kurz: Zwei Außenstellplätze ermöglichen bequemes Parken, und ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss steht ausschließlich den beiden Wohnungen im Obergeschoss zur Verfügung und ermöglicht eine unkomplizierte Organisation des Wäschealltags.

Ein besonderes Merkmal ist das Wohngefühl, das dieses Zuhause vermittelt: Das Zusammenleben erinnert an eine kleine, familiäre Hausgemeinschaft, in der man sich kennt und dennoch genügend Raum für Privatsphäre hat. Die ländlich geprägte Umgebung nahe dem Schloss Unterweilbach verbindet Ruhe und naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an Dachau und München. So lässt sich das entspannte Leben außerhalb der Stadt ideal mit den beruflichen und alltäglichen Möglichkeiten der beiden Standorte verbinden.

Diese Wohnung vereint moderne Ausstattung, ein offenes Raumkonzept und ein angenehmes Wohnumfeld zu einem attraktiven Gesamtpaket. Sie ist ab dem 01.12. bezugsfrei und bietet ein Zuhause für alle, die ländliche Lebensqualität schätzen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit der Stadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Ausstattung und Details

* Moderne Einbauküche
* Großer Balkon
* Zwei Außenstellplätze
* Kellerraum
* Waschküche im Keller
* Lüftungsanlage
* Fußbodenheizung
* Neuwertiger Zustand
* Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 35 m²
* Gepflasterter und ansprechend gestalteter Vorplatz mit hochwertig ausgeführten Außenflächen

Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

Alles zum Standort

Unterweilbach, ein Ortsteil der Gemeinde Hebertshausen im Landkreis Dachau, verbindet ländlichen Charme und naturnahes Wohnen mit der Nähe zu den wirtschaftlich attraktiven Standorten Dachau und München. Die gewachsene Ortsstruktur, die umliegenden Felder und die grüne Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für alle, die Ruhe und Lebensqualität abseits des städtischen Trubels schätzen.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den benachbarten Ortsteilen und im nahegelegenen Dachau erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Arztpraxen sowie weitere Dienstleister bieten eine gute Versorgung im Alltag. Auch Familien profitieren von Kindertageseinrichtungen und Schulen in Hebertshausen und der näheren Umgebung. Ein erweitertes Angebot an Geschäften, medizinischen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten findet sich in der Kreisstadt Dachau.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort gut in die Region eingebunden. Über die Busverbindungen und den Bahnhof Hebertshausen besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr im Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV). Der rund 1,9 Kilometer entfernte Bahnhof bietet mit der S-Bahn-Linie S2 Verbindungen in Richtung Dachau und München. Damit ist der Standort auch für Berufspendler interessant, die in der Landeshauptstadt oder im Landkreis Dachau arbeiten.

Unterweilbach bietet somit eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer alltagstauglichen Infrastruktur und der Nähe zu den regionalen Zentren Dachau und München.

Objektnummer: 26144028 - 85241 Hebertshausen

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.
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: 26144028 - 85241 Hebertshausen

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