Dachau

# Doppelhaushälfte mit großem Garten in zentraler Lage in Dachau

***??????? ????????: 25391003***

**???? ??????: 850.000 EUR • ?????????: ca. 154,68 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 304 m²**

**??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25391003 |
| ????????? | ca. 154,68 m² |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 5 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1977 |
| ????? ?????????? | 1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 850.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ???????? |

??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 31.03.2035 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 110.98 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1978 |

??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau

# ?? ???????

??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau

# ?? ???????

??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau

# ?? ???????

??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau

# ?? ???????

??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau

# ?? ???????

??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau

# ?? ???????

??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau

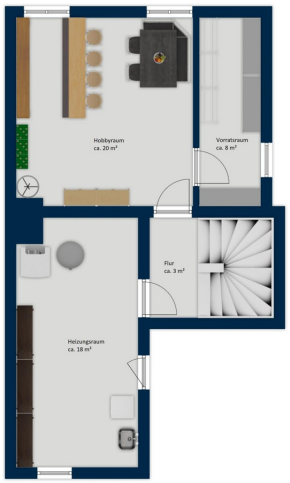
# ?? ???????

## ??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau

# ??????

Balkon
ca. 3 m²
Kind
ca. 11 m²
Kind
ca. 15 m²
Flur
ca. 5 m²
Flur
ca. 4 m²
Schlafen
ca. 17 m²
Bad
ca. 10 m²

Schlafen
ca. 19 m²
Flur
ca. 3 m²
Schlafen
ca. 13 m²
Bad


Hobbyraum
ca. 20 m²
Vorratsraum
ca. 8 m²
Flur
ca. 3 m²
Heizungsraum
ca. 18 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau**

# ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die im Jahr 1977 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 154,68 m² bietet diese Immobilie auf einem Grundstück von ca. 304 m² ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein überdachter Eingang, der in einen Windfang mit Garderobe führt. Der großflächige Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Angrenzend befindet sich die Küche mit einem großzügigen Essbereich. Auch eine Gästetoilette ist auf dieser Etage vorhanden. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das wahlweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein großes Badezimmer auf dieser Ebene sorgt für Komfort und Funktionalität. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert den Wohnraum zusätzlich um zwei weitere Räume, die flexibel als Schlafzimmer oder Hobbyräume genutzt werden können. Auch eine Gästetoilette befindet sich im Dachgeschoss. Im Keller befindet sich ebenfalls ein ausgebauter Raum, der die Möglichkeit für zusätzlichen Stauraum oder einen Hobby- oder Arbeitsbereich bietet. Die Terrasse im Erdgeschoss und der Balkon im Obergeschoss bieten sowohl sonnige als auch überdachte Bereiche, um die Außenflächen optimal zu nutzen. Diese Doppelhaushälfte ist ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige Außenbereiche legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus kennenzulernen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen vor Ort zu überzeugen.

**??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau**

# ????????????? ??? ???????

Erdgeschoss:
*Überdachte Terrasse
*Balkon
*Carport
*Küche mit großem Essbereich
*Gäste WC
*Windfang mit Garderobe
*Großes Wohnzimmer mit Durchgang zu Terrasse und Garten
1. Obergeschoss:
*2 Schlafzimmer und Kinder/ Arbeitszimmer
* Großes Badezimmer
Ausgebautes Dachgeschoss:
*mit 2 Schlafzimmer + Bad
*ausgebauter Kellerraum

**??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend in Dachau, einer traditionsreichen Stadt nordwestlich von München. Die Doppelhaushälfte liegt in einem familienfreundlichen Umfeld, das durch gepflegte Einfamilienhäuser und viel Grün geprägt ist. Dachau überzeugt durch seine historische Altstadt, eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Die Anbindung an München ist ideal: Der Bahnhof Dachau ist schnell erreichbar und bietet mit der S-Bahn-Linie S2 sowie Regionalzügen eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt – in nur etwa 40 Minuten erreichen Sie den Marienplatz. Auch mit dem Auto gelangen Sie über die B304 und die A99 zügig nach München und in die umliegenden Regionen. Der öffentliche Nahverkehr innerhalb Dachaus ist gut ausgebaut, sodass Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen bequem erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, wie das Josef-Effner-Gymnasium oder die Montessori-Schule. Das Umfeld ist ideal für Familien, die Wert auf eine gute Bildung und eine naturnahe, sichere Umgebung legen. Dachau bietet zudem ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot: Neben dem bekannten Schloss Dachau mit seinem barocken Hofgarten gibt es zahlreiche Museen, Galerien und regelmäßige Veranstaltungen wie den Dachauer Musiksommer. Für Naturliebhaber laden die Amperauen, das Dachauer Moos und zahlreiche Rad- und Wanderwege zur Erholung ein. Die Lage der Immobilie verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit exzellenter Anbindung und einem abwechslungsreichen Lebensumfeld.

**??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 110.98 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**??????? ????????: 25391003 - 85221 Dachau**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Volker Stich

Corneliusstraße 7 ??????
E-Mail: muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com