Erdweg

Modernes Haus mit Terrasse, Garten und Gestaltungsmöglichkeit, Mitte 2025

Objektnummer: 24144013

KAUFPREIS: 950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 173 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 356 m²

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

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

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Auf einen Blick

Objektnummer	24144013
Wohnfläche	ca. 173 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2025
Stellplatz	3 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	950.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	09.01.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	22.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

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: 24144013 - 85253 Erdweg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte im Neubau, die im Sommer 2025 bezugsfertig wird und noch Gestaltungsmöglichkeiten offen lässt. Dieses Haus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von etwa 173 m² großzügigen und durchdachten Wohnkomfort. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 350 m² findet sich ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten sowie für eine gestaltbare Gartenfläche. Die Immobilie beeindruckt mit insgesamt sieben geräumigen Zimmern, darunter ein großer Wohn- und Essbereich mit Vorbereitung für eine Küche. Eine offene Küche bietet den perfekten Rahmen für gemeinsame Kochabende. Praktische Ergänzung finden Sie in der angrenzenden Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Eine Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme, während die energieeffiziente Luft-Wärmepumpe den nachhaltigen Anspruch unterstreicht. Das Highlight des Hauses ist die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien geeignet ist. Für Ihre Fahrzeuge stehen insgesamt drei Außenstellplätze zur Verfügung. Auf Wunsch und Kosten des Käufers ist die Anbringung eines Carports möglich. Beim Bau dieser Immobilie kann noch nach eigenen Wünschen mitbestimmt werden ansonsten wurde auf eine gehobene Ausstattungsqualität geachtet, die sich in der Auswahl der Materialien und der Verarbeitung widerspiegelt. Der Erstbezug bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine ungenutzte und moderne Wohnumgebung zu ziehen, in der Sie direkt starten können, Ihre persönlichen Vorstellungen und Bedürfnisse umzusetzen. Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte eine durchdachte und qualitativ hochwertige Wohnlösung für Familien oder Paare, die Wert auf eine moderne und zukunftsorientierte Immobilie legen. Die geplante Fertigstellung im Sommer 2025 ermöglicht Ihnen bereits jetzt die Vorfreude auf Ihr neues Zuhause. Der Energieausweis lag bei Angebotserstellung noch nicht vor und wird nachgereicht.

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Ausstattung und Details

* Gestaltungsmöglichkeit nach eigenen Wünschen vorhanden
* Luft-Wärmepumpe
* 3 PKW-Stellplätze, Anbringung eines Carports für zwei Fahrzeuge möglich
* Speisekammer
* Fußbodenheizung
* Vorbereitung Küche
* Terrasse mit Süd-/Westausrichtung
* Bezugsfrei Sommer 2025

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Alles zum Standort

Erdweg ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Dachau, die etwa 10 Kilometer nordwestlich von Dachau liegt. Erdweg bietet seinen Bewohnern und Besuchern eine hohe Lebensqualität und eine vielfältige Kultur. Die Gemeinde verfügt über mehrere Kirchen, darunter die romanische Petersbergbasilika, die im 12. Jahrhundert erbaut wurde, und die barocke Wallfahrtskirche St. Maria in Rumeltshausen, die für ihre reiche Ausstattung bekannt ist. Außerdem gibt es in Erdweg zahlreiche Vereine, die das gesellschaftliche Leben bereichern, wie zum Beispiel der Sportverein, der Heimatverein oder der Gartenbauverein. Erdweg ist auch ein attraktiver Wirtschaftsstandort, der vor allem von Handwerk, Handel und Dienstleistungen geprägt ist. Supermarkt, Getränkemarkt und Bäckerei befinden sich in der Nähe. Die Gemeinde ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sowohl durch die Bundesstraße 471 als auch durch die S-Bahn-Linie S2, die Erdweg mit München und Dachau verbindet

Objektnummer: 24144013 - 85253 Erdweg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 22.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24144013 - 85253 Erdweg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller

Gottesackerstraße 20 Dachau
E-Mail: Dachau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com