

Schwabhausen – Schwabhausen

# Geräumige Wohnung mit Westbalkon und großer Fensterfront

Objektnummer: 24144001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

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

Objektnummer: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24144001
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

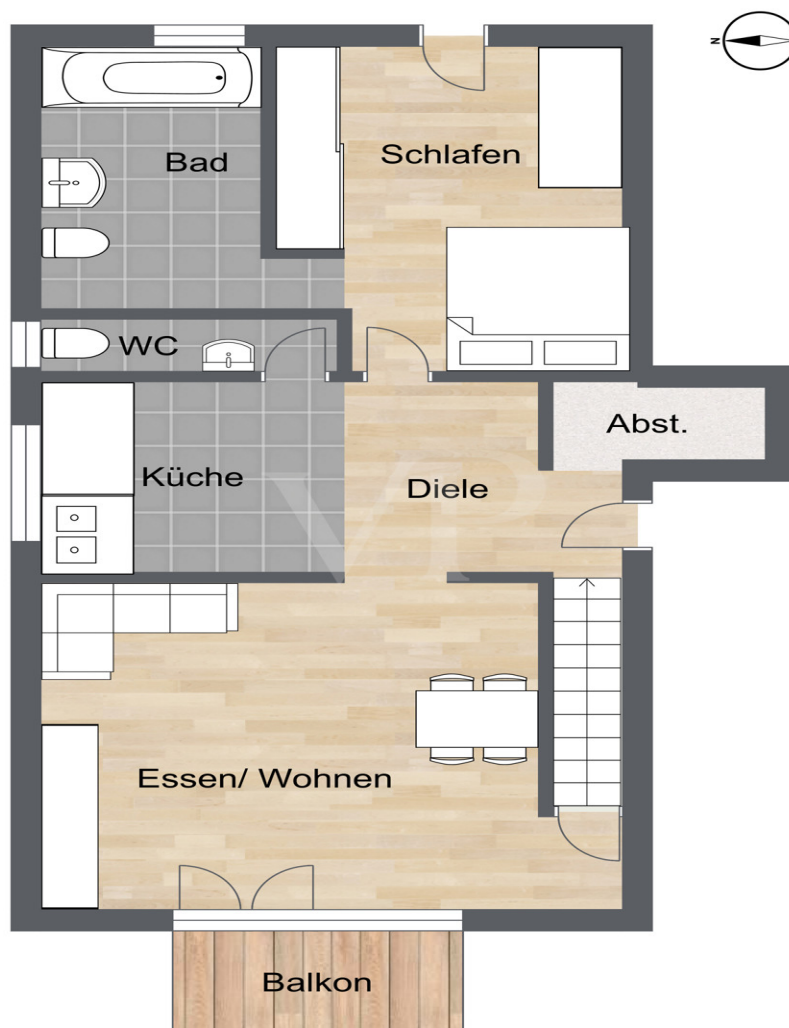
Objektnummer: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

## 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: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welches im Jahre 1993 fertiggestellt wurde. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock und verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC und ein geräumiges Wohnzimmer. Zusätzlich gibt es einen Balkon in Westausrichtung, welcher besonders im Sommer schöne Abendstunden verspricht. Beim Betreten des Wohnzimmers fällt sofort die großzügige Fensterfront auf, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Auch bietet das Wohnzimmer genügend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Von dort aus hat man den Zugang auf den Balkon. Die Wohnung verfügt zudem über ein Gäste-WC, was weiteren Komfort bietet. Das Badezimmer ist mit einem Bidet ausgestattet. Eine Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs. Ebenso gehören zur Wohnung ein Kellerabteil und ein Duplexstellplatz (oben) in einer absperrbaren Einzelgarage. Die Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> ist optimal aufgeteilt und bietet ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Spielplätze und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Ein idealer Ort, um sich ein gemütliches Zuhause einzurichten. Ein separates Kellerabteil und ein Waschraum mit Platz für Ihre Waschmaschine und einen Trockner runden das Angebot ab. Der Energieausweis lag bei Angebotserstellung noch nicht vor und wird nachgereicht. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Kaltmiete 740,- Euro pro Monat. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

## Ausstattung und Details

- \* Große Fensterfront
- \* Einbauküche
- \* Balkon in Westausrichtung
- \* Gäste-WC
- \* Bad mit Bidet
- \* Abstellkammer
- \* Einzelgarage Duplex oben



Objektnummer: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

## Alles zum Standort

Schwabhausen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Dachau, die etwa 7,5 Kilometer nordwestlich von Dachau liegt und gehört zu den fünf jüngsten Gemeinden im Landkreis. Schwabhausen bietet seinen Bewohnern und Besuchern eine hohe Lebensqualität und eine vielfältige Kultur. Die Gemeinde verfügt über mehrere Kirchen, darunter die Pfarrkirche St. Martin in Schwabhausen, die im 15. Jahrhundert erbaut wurde, und die Wallfahrtskirche St. Maria in Rumeltshausen, die für ihre barocke Ausstattung bekannt ist. Außerdem gibt es in Schwabhausen zahlreiche Vereine, die das gesellschaftliche Leben bereichern, wie zum Beispiel der Sportverein, der Heimatverein oder der Gartenbauverein. Schwabhausen ist auch ein attraktiver Wirtschaftsstandort, der vor allem von Handwerk, Handel und Dienstleistungen geprägt ist. Die Gemeinde ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sowohl durch die Bundesstraße 471 als auch durch die S-Bahn-Linie S2 in der Nähe, die Schwabhausen mit München und Dachau verbindet. Einwohneranzahl: 6.552 Einwohneranzahl ganzer Landkreis inkl. Dachau: 157.679 (Stand: 30.06.2023)

Objektnummer: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

## Weitere Informationen

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: 24144001 - 85247 Schwabhausen – Schwabhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20 Dachau  
E-Mail: [Dachau@von-poll.com](mailto:Dachau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)