

Dachau – Dachau

# Exklusive Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück und hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24144008



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

KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 589 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

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

Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24144008	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1998	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	86.97 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Die Immobilie

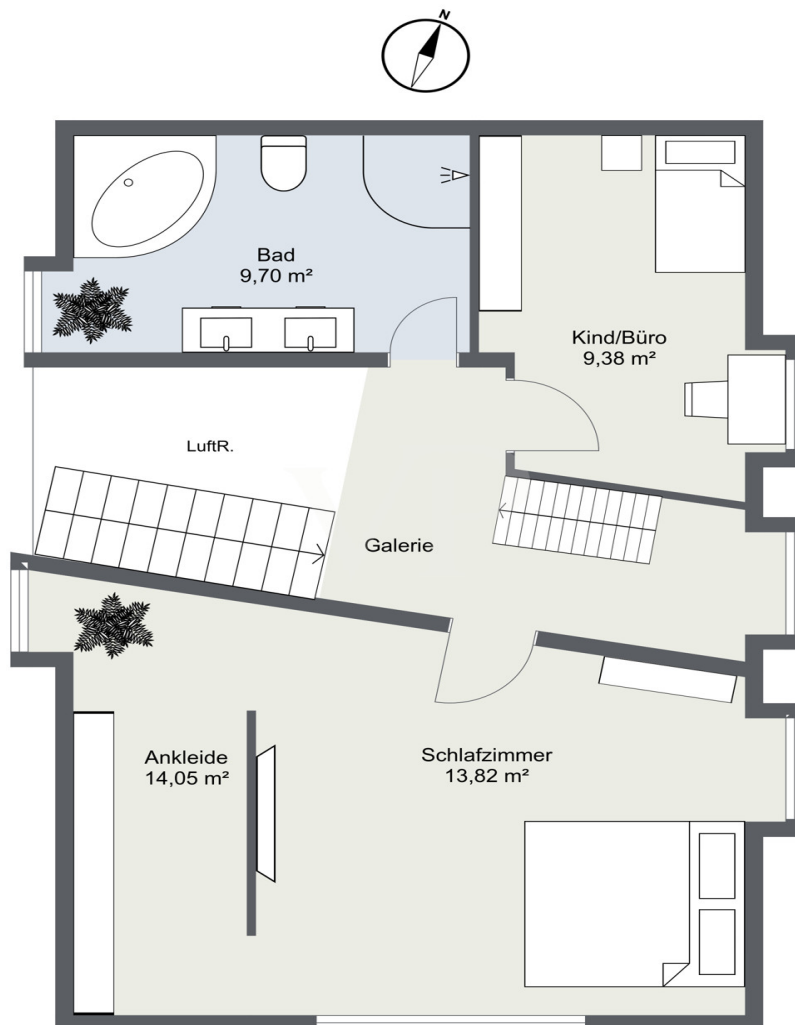




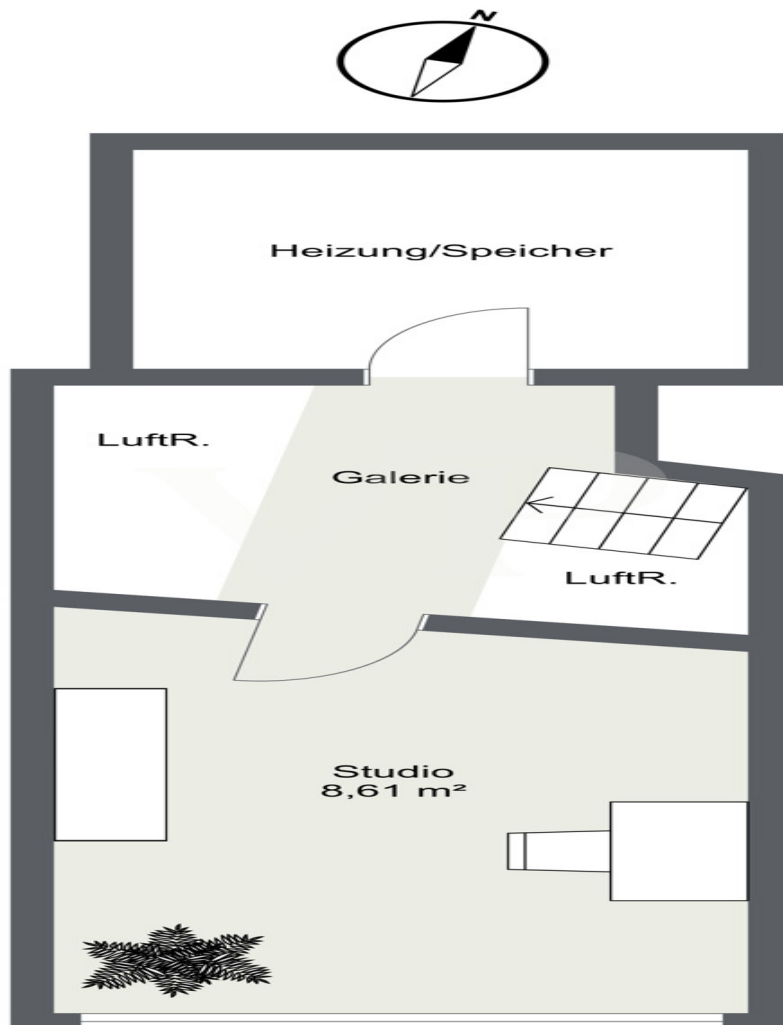
Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

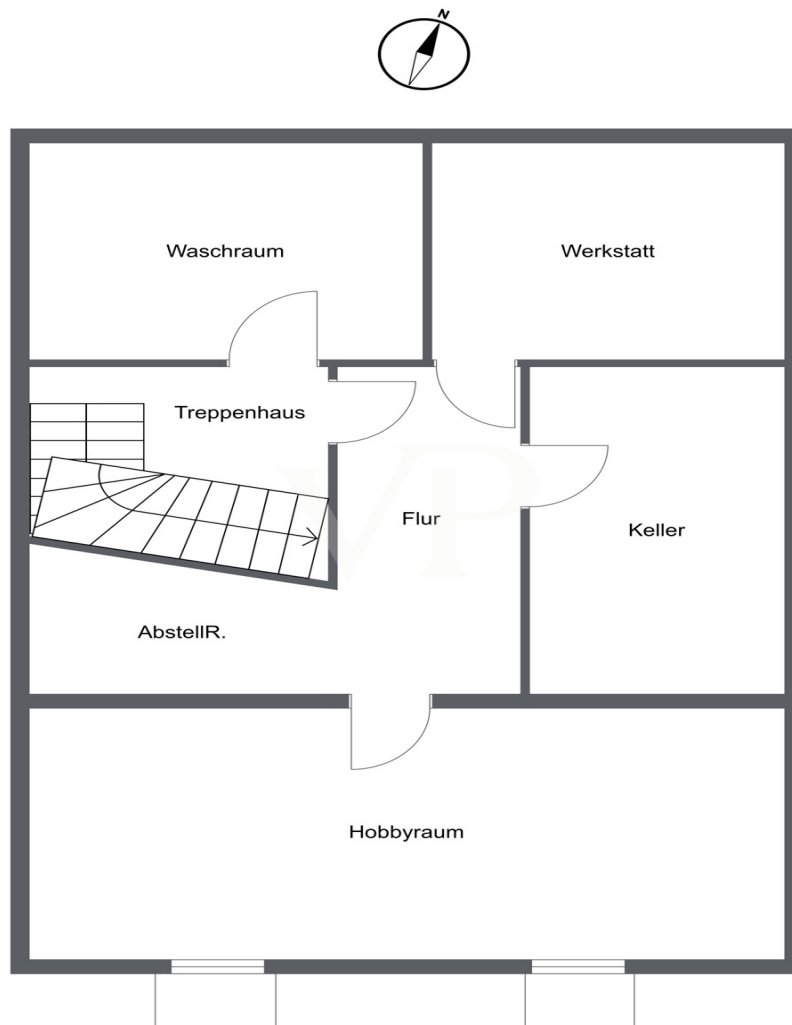
## Grundrisse











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: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 bietet eine Wohnfläche von etwa 152 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 589 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, eignet sich diese Immobilie perfekt für Familien, die ein geräumiges Zuhause suchen. Die zuletzt im Jahr 2023 modernisierte Immobilie präsentiert sich in hervorragendem Zustand. Zu den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zählen die Fassadenrenovierung im Jahr 2007, die Erneuerung des Heizkessels auf einen Brennwert-Gas-Wand-Kessel im Jahr 2009 und die Installation eines Aluminium-Schutzsystems an allen Fenstern im Jahr 2013. Das Haus besticht durch exklusive Architektur und Ausstattungsmerkmale, wie die großen Glasfronten, ein zum Teil verglastes Dachspitz, ein weitläufiger Garten mit Ausbaupotenzial, eine Garage mit Stellplatz, ein Wintergarten, ein offenes Treppenhaus und ein Kamin für gemütliche Abende. Die ruhige Wohngegend trägt zu einer angenehmen Atmosphäre bei und lädt zum Entspannen ein. Die Immobilie ist mit einer Block-Alarmanlage ausgestattet, die für zusätzliche Sicherheit sorgt. Zudem wurde 2018 ein Netzanschluss für Glasfaser installiert, der schnelles Internet und moderne Kommunikationsmöglichkeiten gewährleistet. Die Immobilie ist sehr gut gelegen, sodass sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar sind. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, schnell und unkompliziert sowohl die Innenstadt als auch umliegende Stadtteile zu erreichen. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte ein attraktives und komfortables Wohnumfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die gute Lage, die großzügigen Räumlichkeiten und die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einer idealen Wahl für Familien. Der Energieausweis lag zur Angebotserstellung noch nicht vor und wird zur Besichtigung nachgereicht. Bezugsfrei nach Absprache. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Ausstattung und Details

- \* Große Glasfronten
- \* Teils verglaster Dachspitz
- \* Großzügiger Garten (von der Straße uneinsehbar)
- \* Garage mit Stellplatz davor
- \* Möglichkeit eines Anbaus mit neuer Wohnfläche (Garagenhaus)
- \* Wintergarten
- \* Offenes Treppenhaus
- \* Kamin
- \* Einbauküche
- \* Ruhige Wohngegend (keine Durchgangsstraße)
- \* Alarmanlage
- \* Wasseraufbereitungsanlage

Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Alles zum Standort

Die große Kreisstadt Dachau mit 47.000 Einwohner, welche eine Lebensqualität von hohem Niveau bietet, verfügt über ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Bushaltestellen, Kindergarten, alle Schulen, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Altstadt selbst bietet mit viel Flair, Restaurants und unzähligen Einkaufsmöglichkeiten alles das, was man zum täglichen Leben braucht. Das Dachauer Schloss mit Café und Biergarten ist immer einen Besuch wert. Zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen in der gesamten Dachauer Gegend mit Tennisanlagen, Sport- und Spielplätzen und der VHS Dachau stehen Jung und Alt zur Verfügung. Zudem sind Naherholungsgebiete mit schönen Golfanlagen, Badeseen sowie Wander- und Radwege entlang der Amper nur einige Autominuten entfernt. Es erwartet Pendler eine hervorragende Infrastruktur! Der Bahnhof Dachau mit der S2 sowie die Autobahnen „A99“, „A92“, „A9“ und „A8“ sind schnell und bequem erreichbar, ebenso wie die Landeshauptstadt München.



Objektnummer: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 86.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24144008 - 85221 Dachau – Dachau

## 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)