

Hebertshausen

# Elegantes Zuhause mit großzügigem Garten, Whirlpool und moderner Ausstattung

Property ID: 24144007



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

**PURCHASE PRICE: 1.595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 575 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## At a glance

Property ID	24144007
Living Space	ca. 221 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Garage, 45000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,30 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	77.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.10.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## The property



Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## The property



Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## The property



Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## The property





Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## The property



Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## The property



Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## The property



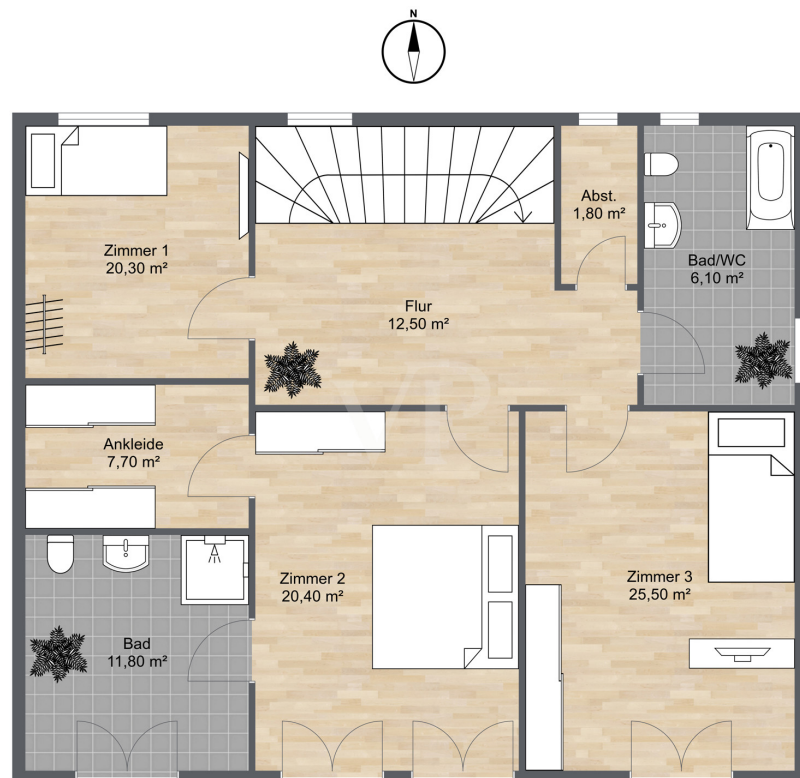
Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

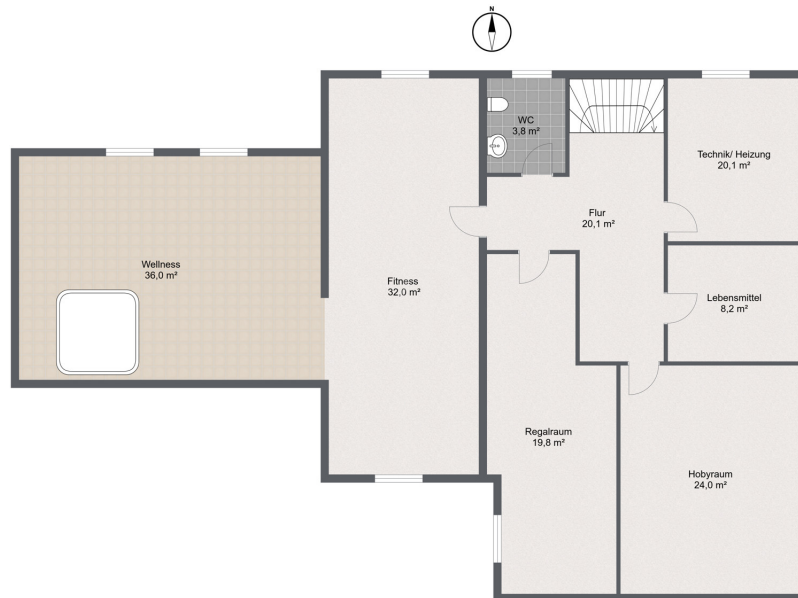
## The property



Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## A first impression

Diese großzügige Immobilie mit ca. 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 575 m<sup>2</sup> befindet sich in idealer Lage und eignet sich perfekt als Familienwohnsitz. Das im Jahr 2004 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über eine gehobene Ausstattung. Das Haus bietet insgesamt 4 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Zusätzlich gibt es einen großen Garten, sowie eine Terrasse in Südausrichtung, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der gemütliche Spa-Bereich im Untergeschoss mit eingebautem Whirlpool, der für Wellness und Erholung sorgt. Für Fahrzeuge steht eine große Doppelgarage zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die zur Energieeinsparung beiträgt. Die hochwertige Ausstattung und die moderne Einrichtung machen dieses Haus zu einem besonderen Wohntraum. Da die Wohnfläche optimal aufgeteilt ist, bietet sie ausreichend Platz für die ganze Familie. Durch die ruhige Lage und den umliegende Garten wird für eine hohe Lebensqualität gesorgt. Letzter lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und schafft somit ein ideales Zuhause für Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine optimale Infrastruktur. Bei weiteren Fragen oder Anregungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Details of amenities

- \* Helle bodentiefe Fenster
- \* großzügiger Wohnzimmerbereich
- \* Granitfliesen in Kashmir White
- \* Eingebauter Whirlpool im Untergeschoss
- \* Fitnessbereich im Untergeschoss
- \* Großer Garten
- \* Terrasse in Südausrichtung
- \* Moderne Einrichtung
- \* Einbauküche
- \* Photovoltaikanlage auf dem Dach
- \* Doppelgarage



Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## All about the location

Herbertshausen liegt im oberbayerischen Landkreis Dachau liegt und ist gleichzeitig eine Gemeinde, die sich aus 14 Gemeindeteilen zusammensetzt. Der Name des Ortes leitet sich von dem Fluss Amper ab, der hier den Landkreis Dachau erreicht. Im Jahr 1818 wurde der Ort eine selbstständige politische Gemeinde. Der Ort ist auch ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren in der Umgebung, die die Natur und die Landschaft erkunden lassen. Die Landschaft ist sehr abwechslungsreich und bietet schöne Ausblicke auf die Amper, die Würm und die Alpen. Zusätzlich gibt es einen Trachtenverein, einen Schützenverein, einen Musikverein und einen Obst- und Gartenbauverein. Hebertshausen ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die eigene S-Bahnstation (S2) und Buslinien, die den Landkreis mit München und dem Flughafen verbinden, bieten eine ideale Infrastruktur. Einwohneranzahl: 6.012  
Einwohneranzahl ganzer Landkreis inkl. Dachau: 157.679 (Stand: 30.06.2023)

Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 77.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

Property ID: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)