

Odelzhausen – Odelzhausen

# Drei-Zimmer-Wohnung mit schönem Garten und Erker

????????? ??????????: 24144012



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 78,07 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

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

???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24144012	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 78,07 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	2	????????	??????
????? ?????????????	1998	????????????	
????? ?????????????	1 x ??????, 20000 EUR (?????)	??????	???????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ???????

???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	111.00 kWh/m²a
?????????????	15.05.2028	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

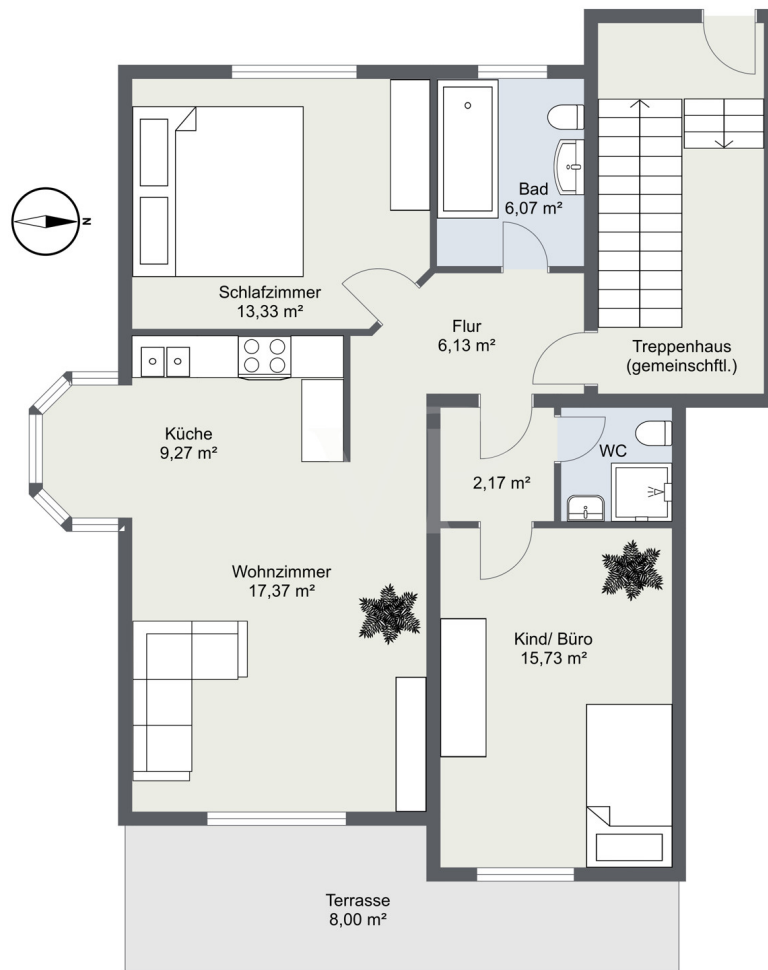
?? ????????





???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1998 mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine ansprechende Ausstattung aus. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das großzügige Wohnzimmer mit ansprechendem Erker sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und schafft zusätzlich Helligkeit für den Wohnbereich. Zwei Badezimmer, eines davon als Gäste-WC gedacht, bieten ausreichend Kapazität für eine Familie oder für Gäste. Das Hauptbadezimmer beinhaltet eine Badewanne und eine zusätzliche Dusche. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnraum und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Der schöne Garten zählt ebenfalls zu den Highlights dieser Immobilie und bietet Platz für Freizeitaktivitäten an der frischen Luft oder für die gärtnerische Gestaltung. Ein Tiefgaragenstellplatz, sowie drei Gäste-Stellplätze gehören ebenfalls zur Wohnung und sorgen für sichere Abstellplätze der Fahrzeuge. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und präsentiert eine Ausstattungsqualität, die den modernen Wohnanforderungen entspricht. Trotz der ländlicheren Lage bietet der Standort eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Autobahn (A8) ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Bei Fragen oder Anregungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung!

???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

????????????????? ??? ??????????

- \* Gartennutzung
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Drei Gästestellplätze
- \* Fußbodenheizung
- \* Elektrische Markise
- \* Elektrische Rollläden
- \* Einbauküche
- \* Großes Gartenhaus
- \* Freisitz mit Pavillon
- \* Terrasse
- \* Erker
- \* Gäste-WC
- \* Badezimmermöbel

???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

??? ??? ??? ????????????

Odelzhausen ist eine Gemeinde im westlichen Landkreis Dachau und liegt zwischen München und Augsburg an der Autobahn A8. Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Roßbach von Odelzhausen. In unmittelbarer Nähe liegt der Golfclub München-West Odelzhausen und bietet einen 18-Loch Golfplatz in traumhafter Natur. Auch der unweite Ebertshausener Badensee ist fußläufig optimal erreichbar. Durch den nahegelegenen Autobahnanschluss (A8) erwarten Pendler eine hervorragende Infrastruktur und man erreicht München sowie Augsburg in weniger als 30 Minuten. Auch Bushaltestellen, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten vor Ort. Die nahegelegene große Kreisstadt Dachau mit 47.000 Einwohner und ihren vielfältigen Angebot an Freizeitmöglichkeiten ist ca. 20 Minuten entfernt. Der Bahnhof Dachau mit der S2 und die Autobahnen „A99“, „A92“, „A9“ und „A8“ und die Landeshauptstadt München sind schnell und bequem erreichbar. Einwohnerzahl Odelzhausen: 5.723 (Stand: 12/2023) Einwohnerzahl gesamter Landkreis inklusive Stadt Dachau: 157.813 (Stand: 30.06.2023)

???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24144012 - 85235 Odelzhausen – Odelzhausen

????????????? ??????????????????

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

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20 ????????

E-Mail: Dachau@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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