Petershausen – Petershausen

Ruhige, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Garten und großem Hobbyraum (Gesamtfläche 78m²)

Objektnummer: 23144019

KAUFPREIS: 347.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 53 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

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

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	23144019
Wohnfläche	ca. 53 m²
Dachform	Pultdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	347.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 62 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergie-verbrauch	107.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Blockheizkraftwerk		

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

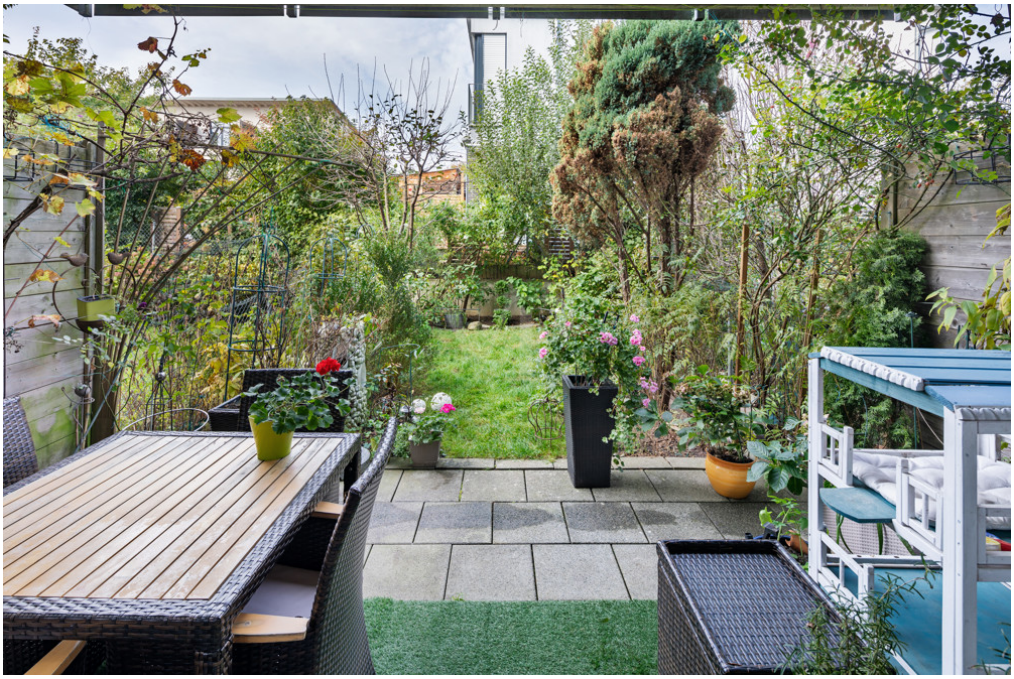
Die Immobilie

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

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: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ruhige und helle 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² im Erdgeschoss einer gepflegten kleinen Wohnanlage. Diese befindet sich am Ortsrand von Petershausen. In dieser praktikabel geschnittenen Eigentumswohnung finden Sie abgesehen von dem gemütlichen Schlafzimmer einen großen Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, der genügend Platz für gemütliche Stunden mit Ihren Liebsten bietet. Die große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Hier können Sie Ihre Einrichtungsideen verwirklichen und sich Ihren persönlichen Wohntraum schaffen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die idyllische Terrasse, welche zum gemütlichen Zusammensitzen einlädt. Der Garten hat eine Fläche von 32 m². Darauf befinden sich zwei Obstbäume sowie Rosengewächse und Beerensträucher, welche Sichtschutz zu den Nachbargärten bieten. In den Frühlings- und Sommermonaten verwandelt sich der kleine Garten in einen paradiesischen Rückzugsort. Zusätzlich zum Badezimmer mit Badewanne, gibt es im Untergeschoss die Möglichkeit eines zweiten WC-Anschlusses in einem separaten Raum, wodurch ein Gäste-WC geschaffen werden kann. Ergänzend dazu befindet sich im Untergeschoss ein weiteres Highlight der Wohnung. Der große Hobbyraum mit fast 25 Quadratmetern schafft jegliche Möglichkeit der räumlichen Entfaltung und kann individuell gestaltet und genutzt werden. Zur Wohnung gehört zudem noch ein separater Kellerraum für weiteren Stauraum, sowie ein Tiefgaragenstellplatz in Duplex-Art, der zur Unterbringung eines Autos dient. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar und aufgrund des S-Bahnanschlusses ist man zudem auch gut vernetzt. Diese Eigentumswohnung eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare oder kleine Familien, die ein komfortables Zuhause suchen. Bezugsfrei nach Absprache. * Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Ausstattung und Details

* Offener Wohn-/ Essbereich
* Echtholz-Parkettboden
* Großer Hobbyraum
* Möglichkeit eines zweiten WC-Anschlusses im Untergeschoss
* Terrasse
* Bad mit Badewanne
* Uneinsichtbarer Garten, ca. 32 m² mit Sondernutzungsrecht
* Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben)

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Alles zum Standort

Petershausen ist eine Gemeinde im Landkreis Dachau und liegt verkehrsgünstig nach München. Mit den Buslinien vor Ort, der S-Bahn und dem Regionalzug in Petershausen ist die Immobilie sehr gut nach Dachau bzw. München angebunden. Mit dem Regionalzug sind es ca. 20 Minuten von Petershausen zum Hauptbahnhof in München. Auch Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten vor Ort. Pendler erwartet eine hervorragende Infrastruktur. Der Bahnhof Dachau mit der S2, die Autobahnen „A99“, „A92“, „A9“ und „A8“ und die Landeshauptstadt München sind schnell und bequem erreichbar. Die nahegelegene große Kreisstadt Dachau mit 47.000 Einwohner und ihren vielfältigen Angebot an Freizeitmöglichkeiten ist ca. 20 Minuten entfernt. Einwohnerzahl Petershausen: 6.654 (Stand: 31. Dez 2022) Einwohnerzahl gesamter Landkreis inklusive Stadt Dachau: 156.982 (Stand: 31.12.2022) Infrastruktur: Fernbahnhof Dachau = 33 km Flughafen München = 31 km Petershausen - München = 37 km Petershausen - A9 = 11 km Petershausen - Österreich (Kufstein) = 124 km

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2025. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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.

Objektnummer: 23144019 - 85238 Petershausen – Petershausen

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