Schwabhausen

Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eigenem Garten, Bezugsfrei ab April 2025

Property ID: 23144016

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 112 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

- 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: 23144016 - 85247 Schwabhausen

At a glance

Property ID	23144016
Living Space	ca. 112 m²
Roof Type	Gabled roof
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	24.09.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	93.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

The property

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

The property

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

The property

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

The property

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

The property

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

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: 23144016 - 85247 Schwabhausen

A first impression

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten 3-Parteien Wohnhauses am Ortsrand von Arnbach. Die Wohnfläche beträgt ca. 112 m² und ist optimal aufgeteilt in drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, einen Kellerraum und eine Garage. Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Es ist hell und geräumig, wodurch es zu gemütlichem zusammensein mit Ihren Liebsten einlädt. Vom Wohnzimmer aus haben Sie auch Zugang zum wunderschönen Balkon, der nach Süden-Osten ausgerichtet ist und einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung bietet. Die Küche ist modern und funktional eingerichtet. Sie verfügt über genügend Schränke und Arbeitsfläche, um Ihre kulinarischen Kreationen zu verwirklichen. Außerdem bietet sie Platz für einen Esstisch, an dem Sie mit Ihrer Familie oder Ihren Freunden gesellige Stunden verbringen können. Das Badezimmer ist ein Ort der Erholung. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette. Für Ihre Gäste gibt es zusätzlich ein separates WC, das ebenfalls modern und gepflegt ist. Die drei Schlafzimmer sind individuell gestaltbar und bieten Ihnen viel Privatsphäre und Ruhe. Sie können sie nach Ihrem Geschmack einrichten, ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Zu den weiteren Vorzügen dieser Wohnung gehört die Möglichkeit, den eigenen Garten zu nutzen. Der Garten ist ca. 180 m² groß und bietet Ihnen viel Platz für Freizeitaktivitäten, Grillabende oder einfach zum Entspannen in der Natur. Die Wohnung verfügt außerdem über einen eigenen Kellerraum, in dem Sie zusätzlichen Stauraum haben. Die Garage, die für 25.000€ zu erwerben ist, bietet Ihnen einen sicheren Parkplatz für Ihr Auto. Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die Ruhe und Nähe zur Natur schätzen, aber auch eine gute Anbindung an die Stadt haben möchten. Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Wohnsiedlung, die von Feldern und Wiesen umgeben ist. Gleichzeitig ist die S-Bahnstation nur wenige Minuten entfernt, von wo aus Sie schnell und bequem nach München gelangen können. In der Nähe finden Sie auch Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte und mehrere Spielplätze. Diese Wohnung ist perfekt für Paare, Familien oder WG-Gemeinschaften geeignet, die eine hohe Wohnqualität zu einem fairen Preis suchen. Die Wohnung ist ab 01. April 2025 bezugsfrei. * Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

Details of amenities

* Drei Schlafzimmer
* Einbauküche
* Badezimmer mit Dusche und Badewanne
* Gäste-WC
* Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung
* Eigener Garten
* Ruhige Wohnsiedlung
* Eigener Kellerraum
* Garagenstellplatz

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

All about the location

Die Gemeinde Schwabhausen zählt zu den fünf jüngsten Gemeinden im Landkreis Dachau. Aber auch diverse Infrastruktureinrichtungen, die Nähe zum Flughafen München, eine ausgewogene Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur mit modernen leistungsstarken Technologie- und Handwerkerbetrieben sowie Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen garantieren eine attraktive Lebens- und Wohnqualität. Der S-Bahn-Anschluss mit der S2 verbindet in 35 Minuten Schwabhausen mit dem Hauptbahnhof Münchens. Einwohnerzahl Schwabhausen: ca. 6.516 (Stand: 31. Dez. 2022) Einwohnerzahl gesamter Landkreis Dachau: 156.982 (Stand: 12/2022) Infrastruktur: Fernbahnhof Dachau = 10 km Flughafen München = 37 km Schwabhausen - München = 32 km

Property ID: 23144016 - 85247 Schwabhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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: 23144016 - 85247 Schwabhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anett Müller

Gottesackerstraße 20 Dachau
E-Mail: Dachau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com