

Hebertshausen

## Bavarian International School - Großzügiges Zuhause mit Whirlpool und eleganter Ausstattung

VP azonosító: 24144007



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

VÉTELÁR: 1.595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 221 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 575 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Áttekintés

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| VP azonosító             | 24144007                         |
| Hasznos lakótér          | ca. 221 m²                       |
| Teto formája             | Nyeregteto                       |
| Szobák                   | 4                                |
| Hálósobák                | 3                                |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                                |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2004                             |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs, 45000<br>EUR (Eladó) |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 1.595.000 EUR                                                                         |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 2,30 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha        |

VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.10.2033    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 77.20 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2004                |

VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Az ingatlan



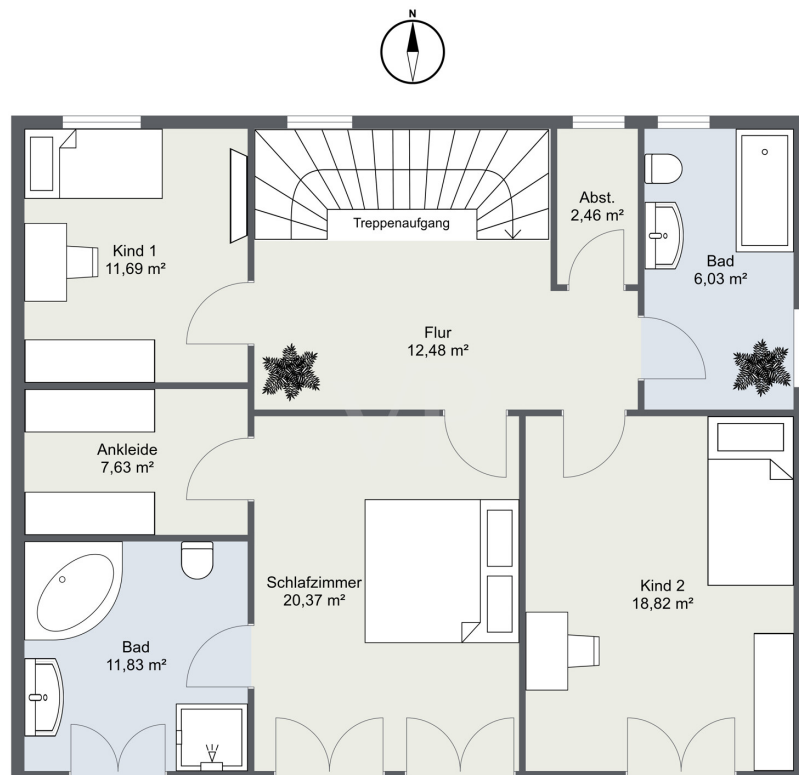
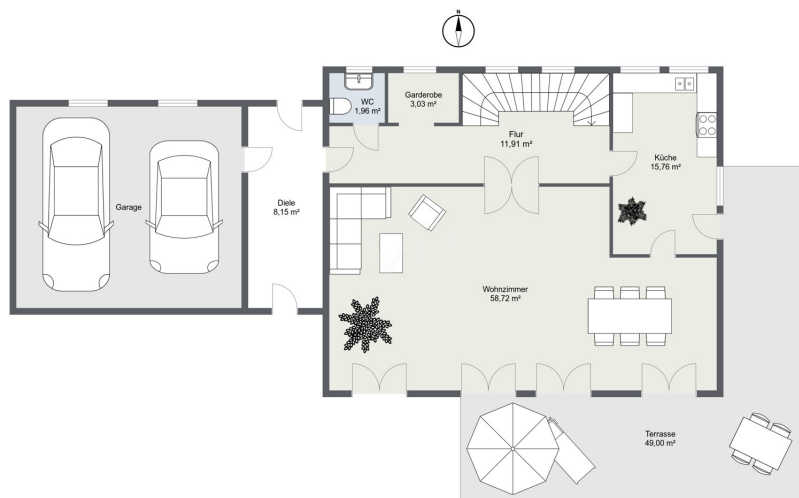
VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Az elso benyomás

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 Wohnraum. 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. Die Nähe zur Bavarian International School und zum Flughafen unterstreicht die besondere Attraktivität der Lage.

Bei weiteren Fragen oder Anregungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Részletes felszereltség

- \* 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
- \* Bavarian International School in der Nähe

VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Minden a helyszínról

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.

Bavarian International School: 9,3 km entfernt

Flughafen: 29,5 km entfernt

Einwohneranzahl: 6.012

Einwohneranzahl ganzer Landkreis inkl. Dachau: 157.679

(Stand: 30.06.2023)

VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 24144007 - 85241 Hebertshausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: [Dachau@von-poll.com](mailto:Dachau@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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