

Dachau

# Kaffeemühlenhaus, Villa mit vielen Möglichkeiten und großem Grundstück in attraktiver Lage

Property ID: 23144009



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

**PURCHASE PRICE: 2.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.066 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

- 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: 23144009 - 85221 Dachau

## At a glance

|                      |                  |                       |                                                                              |
|----------------------|------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 23144009         | Purchase Price        | 2.300.000 EUR                                                                |
| Living Space         | ca. 225 m²       | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Roof Type            | Half-hipped roof | Condition of property | Needs renovation                                                             |
| Rooms                | 6                | Construction method   | Solid                                                                        |
| Bedrooms             | 4                | Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Bathrooms            | 3                |                       |                                                                              |
| Year of construction | 1936             |                       |                                                                              |

Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 19.11.2029      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 257.80 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1936                      |

Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## The property



Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## The property



Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## The property



Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## The property



Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## The property



Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## The property



Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## 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: 23144009 - 85221 Dachau

## A first impression

Zum Verkauf steht diese schön gelegene Villa aus dem Jahr 1936, welche auf einer Gesamtfläche von ca. 1.066 m<sup>2</sup>, bestehend aus zwei Grundstücken, errichtet wurde. Das Haus wurde auf einem Grund von ca. 616 m<sup>2</sup> erbaut und im Zeitraum von 1988 bis 1992 renoviert. Anschließend erhielt es 2006 eine neue Zentralheizung. Die Immobilie befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand, ist jedoch renovierungsbedürftig und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Villa besticht durch ihre attraktive Wohngegend und die ruhige, aber doch zentrale Lage. Dank der vollständigen Erschließung ist eine vielfältige Bebauung nach §34 Nachbarschaftsbebauung möglich. Das Haus beeindruckt zudem durch seinen charakteristischen Baustil im Stil eines Kaffemöhlenhauses und zählt zu den Liebhaberobjekten. Wohnhäuser in dieser Form wurden vor allem in den Jahren 1880 - 1930 erbaut und erinnern mit ihrer typischen Form entfernt an eine Kaffemühle. Die Immobilie verfügt über großzügige Räumlichkeiten und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Auf einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> finden Sie ausreichend Raum für Ihre Wohnträume. Die Raumaufteilung lässt flexibles Wohnen und Arbeiten zu. Die Lage der Villa ist ideal für Pendler und Berufstätige, da eine sehr gute Verkehrsanbindung besteht. Der nächstgelegene S-Bahnhof/Fernbahnhof Dachau ist lediglich ca. 600 m entfernt und lässt sich somit in weniger als zehn Minuten bequem zu Fuß zu erreichen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## Details of amenities

- \* Kaffeemühlenhaus
- \* Wintergarten
- \* Schwedenofen
- \* Fischgrät-Parkett
- \* Attraktive Wohngehend
- \* Ruhige und doch zentrale Lage des Grundstücks
- \* bestehend aus zwei Grundstücken
- \* Vielfältige Möglichkeiten zur Neubebauung, nach §34 Nachbarschaftsbebauung
- \* Sehr gute Verkehrsanbindung
- \* Gute Infrastruktur in der Umgebung

Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## All about the location

Die große Kreisstadt Dachau mit ca. 48.000 Einwohner, welche eine Lebensqualität von hohem Niveau bietet, verfügt über ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Aufgrund der sehr zentralen Lage sind Bushaltestellen, Kindergarten, alle Schulen, Apotheken und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Die Altstadt selbst bietet mit viel Flair, Restaurants und unzähligen Einkaufsmöglichkeiten alles das, was man zum täglichen Leben braucht. Das Dachauer Schloss mit Café und Biergarten ist immer einen Besuch wert. Zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen in der gesamten Dachauer Gegend mit Tennisanlagen, Sport- und Spielplätzen und der VHS Dachau stehen Jung und Alt zur Verfügung. Zudem sind Naherholungsgebiete mit schönen Golfanlagen, Badeseen sowie Wander- und Radwege entlang der Amper nur einige Autominuten entfernt. Es erwartet Pendler eine hervorragende Infrastruktur! Der Bahnhof Dachau mit der S2 sowie die Autobahnen „A99“, „A92“, „A9“ und „A8“ sind schnell und bequem erreichbar, ebenso wie die Landeshauptstadt München.

Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2029. Endenergiebedarf beträgt 257.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 23144009 - 85221 Dachau

## 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)