

Bergkirchen – Bergkirchen

# Helles Familienhaus in ruhiger Lage mit gemütlichem Garten

Objektnummer: 24144005



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

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

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

Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24144005	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,10 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1960		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	183.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Die Immobilie





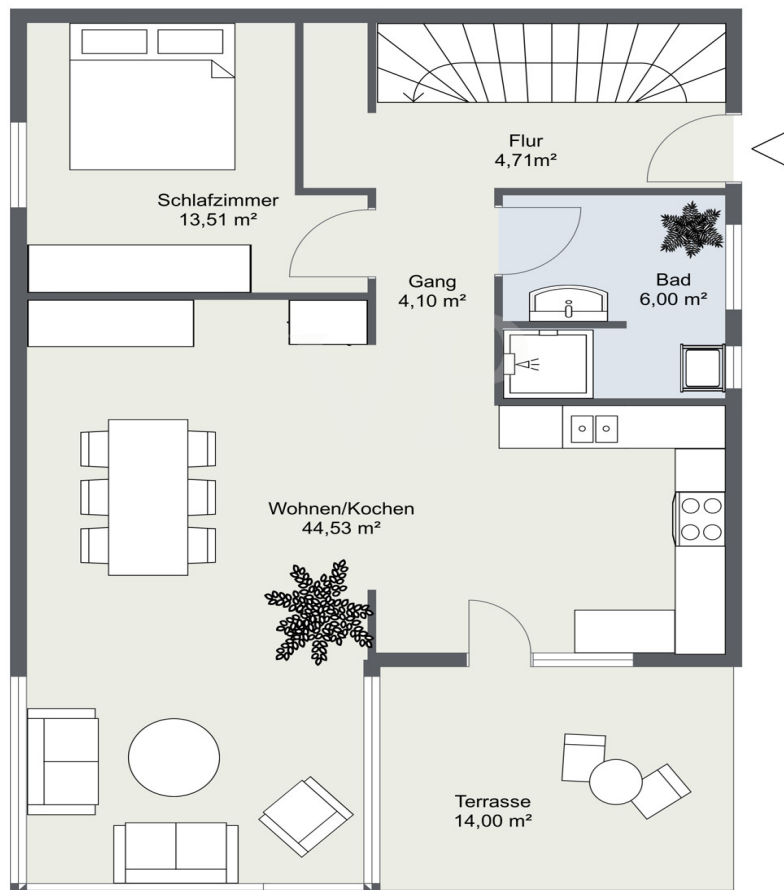
Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

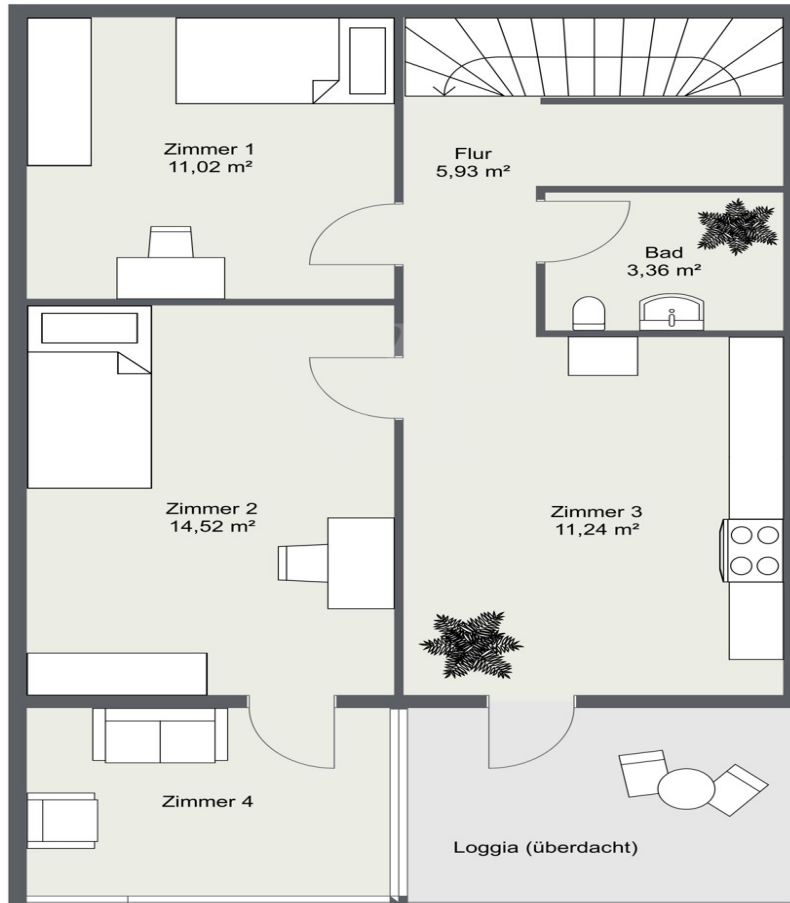
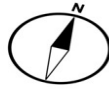
## Die Immobilie



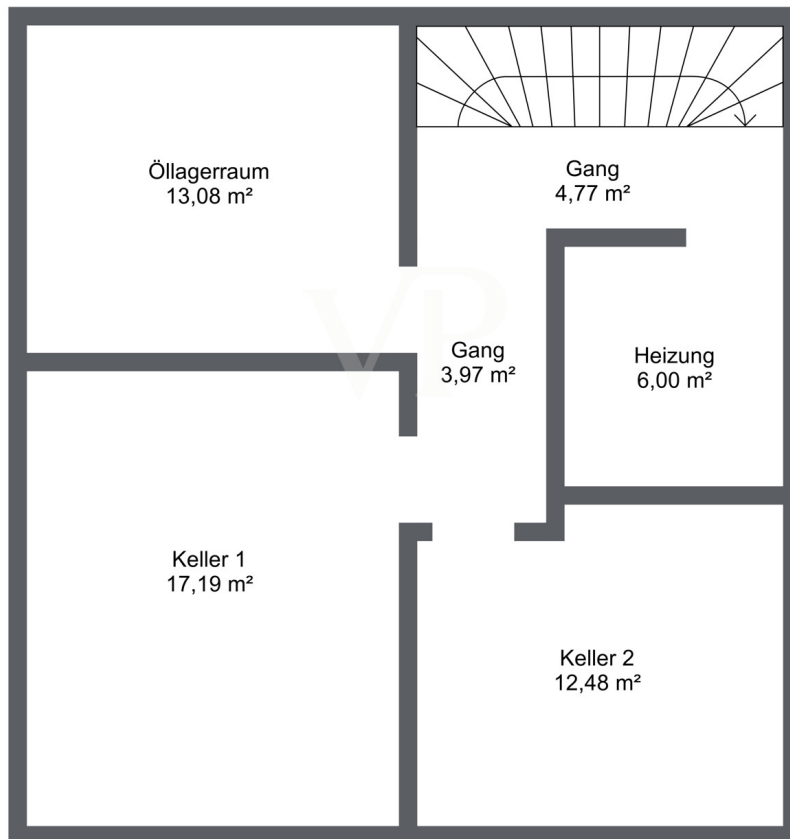
Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## 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: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie wurde im Jahr 1960 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> schafft dieses Haus viel Platz. Auf einem Grundstück von ca. 460 m<sup>2</sup> erstreckt es sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Haus punktet vor allem durch seine vielen großen Fensterfronten. Es sorgt für eine helle und gemütliche Wohnatmosphäre. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Tageslicht. Zu den weiteren besonderen Highlights dieser Immobilie gehört die große Terrasse, das gemütliche, ausgebaute Wohnzimmer und die Loggia im Obergeschoss, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einladen. Der Garten schafft ausreichend Platz für Gartenliebhaber und weiteren Aktivitäten. Des Weiteren besteht die Möglichkeit einer zweiten Küche im Obergeschoss. Dies hat den Vorteil, dass der erste Stock auch als eigene Wohnung genutzt werden kann, da sich dort ebenso das zweite Badezimmer befindet. Durch diese Gegebenheit kann die Immobilie auch als Generationenhaushalt funktionieren. Die Lage des Hauses ist ideal, da sich in der Umgebung Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben, wodurch die Erreichbarkeit des Stadtzentrums erleichtert wird. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine Familie oder Paare, die auf der Suche nach einer gepflegten, großzügigen Immobilie in ruhiger Wohnlage sind. Zum Haus gehört eine geräumige Doppelgarage und ein Stellplatz. Das Einzugsdatum ist nach Absprache Anfang 2025. Bei weiteren Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Ausstattung und Details

- \* Große Fensterfronten
- \* Sauna
- \* Zwei Kaminöfen
- \* Zwei Einbauküchen
- \* Südausrichtung
- \* Helles Wohnzimmer
- \* Überdachte Loggia
- \* weitere Küche im Obergeschoss
- \* Doppelgarage
- \* Stellplatz



Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Alles zum Standort

Bergkirchen ist eine Gemeinde und ein Pfarrdorf im oberbayerischen Landkreis Dachau. Im 19. Jahrhundert wurde Bergkirchen eine selbstständige politische Gemeinde. Im Zuge der Gebietsreform in Bayern wurden 1978 mehrere umliegende Gemeinden zu Bergkirchen eingegliedert. Die wichtigste kulturelle Sehenswürdigkeit ist die Pfarrkirche St. Johannes Baptist, die im 15. Jahrhundert erbaut wurde. Außerdem gibt es in Bergkirchen eine Bildungseinrichtung, die Akademie für Politische Bildung, die Seminare und Vorträge zu aktuellen Themen anbietet. Bergkirchen ist auch ein idealer Ort für Naturliebhaber. Die Gemeinde liegt in einer hügeligen Landschaft, die von Wäldern, Wiesen und Feldern geprägt ist. Es gibt viele Wander- und Radwege, die zu malerischen Orten wie der Maisach-Brücke, dem Biberecker Holz oder dem Hopfenauer Weiher führen. Der höchste Punkt des Landkreises Dachau befindet sich im Biberecker Holz unweit von Kreuzholzhausen. Einwohneranzahl: 7.830 Einwohneranzahl ganzer Landkreis inkl. Dachau: 157.679 (Stand: 30.06.2023)

Objektnummer: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 183.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24144005 - 85232 Bergkirchen – Bergkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)