

85253 Erdweg

Zum Erstbezug: 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-Loggia



Kaltmiete  
1.390 €

Wohnfläche  
77 m²

Zimmer  
3

Ihr Ansprechpartner  
RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Löhner  
+49 89 159455-0  
vermietung@riedel-immobilien.de

| Flächen & Zimmer    |        |
|---------------------|--------|
| Nutzfläche          | 102 m² |
| Wohnfläche          | 77 m²  |
| Zimmer              | 3      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Badezimmer          | 1      |
| Schlafzimmer        | 2      |
| Stellplätze         | 2      |

| Preise & Kosten             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Kaltmiete                   | 1.390 €             |
| Nebenkosten                 | 230 €               |
| Kautions-text               | 3 Monats-Kalmmieten |
| Heizkosten enthalten        | ja                  |
| stp_carport_stellplatzmiete | 50.0                |

| Energieausweis       |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 2025        |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 16.01.2036  |
| Ausstelldatum        | 2026-01-16  |
| Endenergiebedarf     | 15.5        |
| Primär-Energieträger | Fernwärm e  |

| Zustand |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2026      |
| Zustand | Erstbezug |

| Ausstattung            |                      |
|------------------------|----------------------|
| Befeuerung             | Fernwärme            |
| Stellplatzart          | Carport<br>Freiplatz |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN          |

Objekt-Titel

Zum Erstbezug: 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-Loggia

Lage-Beschreibung

.....

Online-ID:  
YTTXLHPU

.....

Objekt-Nr.:  
VM 5134.09

.....

Eingebettet in die sanften Hügel und die naturbelassenen Landschaften des Glonntals, strahlt Unterweikertshofen im Landkreis Dachau Beschaulichkeit und ländliche Ruhe aus. Die soeben fertiggestellte Wohnanlage liegt gegenüber des historischen Schlosses Unterweikertshofen und der Kirche St. Gabinus, die die dörfliche Idylle prägen. Zu Spaziergängen und erholsamen Momenten inmitten unberührter Natur lädt das angrenzende Naturschutzgebiet mit Weiher ein.

Die 600 Einwohner zählende Gemeinde pflegt mit zwölf Vereinen ein reges Vereinsleben und lebt den Zusammenhalt. Das „Schulhaus“, ein denkmalgeschütztes Schulhaus, sanierte der Schulhausverein mit Sorgfalt. Heute beherbergt das historische Gebäude ein Wirtshaus, in dem bodenständige, bayerische Küche mit regionalen Produkten serviert wird. Unterweikertshofen ist ein Ausgangspunkt für zahlreiche Ausflüge ins Dachauer Hinterland – von einem Spaziergang zum Petersberg mit Panoramablick bis zur Radtour durchs Glonntal.

Auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten findet man in den Nachbargemeinden Erdweg und Odelzhausen, die Kreisstadt Dachau mit vielen Annehmlichkeiten erreicht man mit dem Auto in rund 19 Minuten. Die drei Kilometer entfernte S-Bahnstation Erdweg sorgt für eine Anbindung an die Münchner Innenstadt, die Fahrtdauer beträgt 45 Minuten. Direkt vor der Haustür befindet sich eine Bus-Haltestelle.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Böden: Eichen-Landhausdielen, Eichenparkett im Parallelverband, großformatige Fliesen in den Bädern
- Elektrische Fußbodenheizung in allen Bädern
- Küchenanschlüsse vorhanden (keine Einbauküche)
- Badausstattung: Sanitärkeramik von Kaldewei, Laufen, Vigour und Geberit, Armaturen von hansgrohe und Ideal Standard, RainshowerDuschen
- Waschmaschinenanschlüsse im Bad
- Weiße Holzfenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Textilscreens (Roma)
- Weiße Villen-Türen (Brüchert & Kärner)
- Belüftungsanlage (Zehnder)
- Loggia mit Dielen aus modifiziertem Nadelholz (Kebony), ausgestattet mit Beleuchtung und Steckdosen
- Zwei Stellplätze (Carport mit Ladesäule für E-Mobilität und Außenstellplatz)
- Fahrradabstellplätze
- Gemeinschaftliche Solaranlage auf Haus West

## Objektbeschreibung

---

Hohe Decken, Eichenparkett und Galerie-Flair verleihen den Wohnungen ein wohnliches, luftiges Wohngefühl. Das Raumkonzept umfasst einen offenen Wohn-/Essbereich mit Platz für eine Küche nach persönlichem Stilempfinden, ein liches Schlafzimmer und ein komfortables Duschbad mit Glasdusche inklusive Rainshower, elektrischer Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss. Ein individuell nutzbares Zimmer vervollständigt das Raumangebot. Über dem Wohn-/Essbereich erhebt sich ein beeindruckender, bis vier Meter hoher Luftraum. Die wohnungsintern, über eine Eichentreppe zugängliche Galerie eignet sich als Relax-Zone, als gemütliche Lese- oder TV-Ecke oder auch für einen kleinen Arbeitsplatz. Gegensprechanlagen unterstreichen die hochwertige, moderne Ausstattung. Die sonnige Süd-Loggia bietet einen geschützten Freisitz – für das morgendliche Frühstück oder, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

## sonstige Angaben

---

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

## Impressionen

