

Zum Erstbezug: Modernes, familiengerechtes Reihenmittelhaus mit Westterrasse und Privatgarten



Kaltmiete  
**2.560 €**

Wohnfläche  
**152 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

Ihr Ansprechpartner  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

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

Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Nutzfläche          | 189 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 152 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                  |
| Gartenfläche        | 57 m <sup>2</sup>  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Schlafzimmer        | 4                  |
| Stellplätze         | 2                  |
| Grundstücksfläche   | 150 m <sup>2</sup> |

Preise & Kosten

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Kaltmiete                   | 2.560 €             |
| Nebenkosten                 | 225 €               |
| Kautions-text               | 3 Monats-Kalmmieten |
| stp_carport_stellplatzmiete | 50.0                |

Energieausweis

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Art                  | Bedarf        |
| Baujahr (Haus)       | 2025          |
| Wertklasse           | A_PLUS        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude   |
| gültig bis           | 02.07.2036    |
| Ausstelldatum        | 2026-07-20    |
| Endenergiebedarf     | 12.2          |
| Primär-Energieträger | Fernwärm<br>e |

Zustand

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

Ausstattung

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Befuerung              | Fernwärme            |
| Gartennutzung          | ja                   |
| Stellplatzart          | Carport<br>Freiplatz |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN          |

Objekt-Titel

Zum Erstbezug: Modernes, familiengerechtes Reihenmittelhaus mit Westterrasse und Privatgarten

Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
HYXWGGAX  
.....  
Objekt-Nr.:  
VM 5134.02  
.....



Eingebettet in die sanften Hügel und die naturbelassenen Landschaften des Glonnals, 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 Glonnal.

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
- Treppen: Buchenholztreppen (Tobacco, geölt) mit weißen Setzstufen
- 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 in den Bädern
- Weiße Holzfenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Textilscreens (Roma)
- Weiße Villen-Türen (Brüchert & Kärner), ca. 2,26 m Höhe (EG)
- Belüftungsanlage (Zehnder)
- Terrasse mit Dielen aus modifiziertem Nadelholz (Kebony), ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Zwei Stellplätze (Carport mit Ladesäule für E-Mobilität und Außenstellplatz)
- Fahrradabstellplätze
- Gemeinschaftliche Solaranlage auf Haus West

## Objektbeschreibung

---

Das Raumangebot erstreckt sich über zwei Ebenen und wird durch attraktive Galerien in zwei der Schlafzimmer ergänzt. Im Erdgeschoss bildet ein einladender Wohn-/Essbereich den familiären Mittelpunkt. Eine Einbauküche lässt sich individuell planen und harmonisch ins Wohnumfeld einfügen. Die technischen Voraussetzungen und Anschlüsse sind bereits vorhanden. Abgerundet wird die Ebene durch ein komfortables Duschbad und ein zusätzliches, flexibel nutzbares Zimmer.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei davon werden durch eine Galerie ergänzt, die über eine kleine Treppe im Zimmer zugänglich ist. Mit Deckenhöhen über vier Meter setzt sie ein architektonisches Statement und betont das offene, transparente Flair. Die Galerie-Bereiche bieten sich hervorragend als gemütliche Lese-Ecke, TV-Lounge oder Spielzimmer an. Ein stylisches Bad mit Wanne, bodenebener Dusche mit Rainshower, elektrischer Fußbodenheizung und einem nützlichen Wasseranschluss perfektioniert das Obergeschoss.

Vor dem Wohn-/Essbereich erstreckt sich eine West-Terrasse mit wetterfesten Eichenholz-Dielen, die sich bis in die Abendstunden sonnig zeigt. Daran schließt sich ein hübscher Gartenbereich an.

## 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

---



