

85253 Erdweg

Zum Erstbezug: Modernes Reiheneckhaus mit Terrasse in ruhiger Lage



Kaltmiete
2.750 €

Wohnfläche
158 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	204 m ²
Wohnfläche	158 m ²
Zimmer	6
Gartenfläche	51 m ²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	145 m ²

Preise & Kosten	
Kaltmiete	2.750 €
Nebenkosten	235 €
Kautions ­ text	3 Monats-Kal ­ tmieten
stp_carport_stellplatz ­ miete	50. 0

Energieausweis	
Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	02.07.2036
Ausstelldatum	2026-07-02
Endenergiebedarf	10.2
Primär-Energieträger	Fernwärm e

Zustand	
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung	
Befeu ­ erung	Fernwärm ­ e
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Carport Frei ­ platz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Zum Erstbezug: Modernes Reiheneckhaus mit Terrasse in ruhiger Lage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
WSVPGWAM
.....
Objekt-Nr.:
VM 5134.01
.....

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: Eichenholztreppe (Tobacco, geölt) mit weißen Setzstufen
- Elektrische Fußbodenheizung in allen Bädern
- Küchenanschlüsse vorhanden (keine Einbauküche)
- Kaminanschluss
- 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
- Teil Segmentbogenfenster
- 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

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf drei Wohnebenen. Das Erdgeschoss umfasst neben dem Wohnzimmer ein Schlafzimmer, ein Duschbad sowie einen Abstell- und Technikraum. Herzstück ist der weitläufige Wohn-/Essbereich, von dem aus man auf die umlaufende Terrasse in Süd-/Westausrichtung sowie den Privatgarten gelangt. Auch ein Kaminanschluss ist vorhanden. Nach persönlicher Präferenz lässt sich eine Küche in das offene Raumgefüge integrieren, sämtliche Anschlüsse sind vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich drei schöne, gut geschnittene Schlafzimmer mit reichlich Stellflächen sowie ein weiteres Bad mit Wanne und bodenebener Rainshower. Elektrische Fußbodenheizung und ein Waschmaschinenanschluss vermitteln Komfort.

Im Dachgeschoss eröffnet ein luftiges Dachstudio vielseitige Nutzungsoptionen – etwa als Gästezimmer, Fitness- oder Yogaraum oder als Homeoffice.

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



