

Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878

E-Mail [info@immobilien-dachau.de](mailto:info@immobilien-dachau.de) • [www.immobilien-dachau.de](http://www.immobilien-dachau.de)

**Hammerpreis**

**Dachau – Zentral**

**zu verkaufen**

Helle, gepflegte 4 Zimmer Wohnung,  
im Erdgeschoss-Hochparterre,  
ca. 88m<sup>2</sup> Wohnfläche, Küche, Tageslicht-  
Badezimmer mit Fenster,  
solide, familienfreundliche Wohnanlage (Erbbau)  
großer Keller, PKW-Stellplatz



Professionelle, langjährige Hausverwaltung,  
kein Reparaturstau, gepflegt, top Zustand  
Fußläufig Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn

**Kaufpreis EUR 395.000,-**  
**+ 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.**



# Stiller WOHNEN GmbH

Augsburger Straße 30 • 85221 Dachau-Altstadt



Ruhige und doch zentrale Lage, am Fuße der Altstadt  
Beste Infrastruktur, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten  
fußläufig in ein paar Gehminuten erreichbar.

Schule, Kindergarten und Erlebnisspielplatz um die Ecke  
Der Stadtbahnhof ist nur wenige Schritte entfernt.  
Freizeit -u. Erholungsmöglichkeiten vor der Haustüre,  
Amperauen und Amperwald laden Sie ein.

Telefon 08131/4543870 • Telefax 08131/4543878  
eMail [info@immobilien-dachau.de](mailto:info@immobilien-dachau.de) • [www.immobiliien-dachau.de](http://www.immobiliien-dachau.de)



# Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878  
EMail [info@immobilien-dachau.de](mailto:info@immobilien-dachau.de) • [www.immobilien-dachau.de](http://www.immobilien-dachau.de)



Diele mit viel Platz für die Garderobe

Geräumiges Schlafzimmer

2 freundliche, helle Kinderzimmer

Großes Wohnzimmer mit viel Platz

für eine gemütliche Essecke

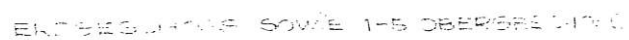
Nur wenige Gehminuten zum Bäcker(7 Tage)

Metzger, Frischemarkt, Discounter

und Vieles mehr !

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878  
E-Mail [info@immobilien-dachau.de](mailto:info@immobilien-dachau.de) • [www.immobilien-dachau.de](http://www.immobilien-dachau.de)

## Grundriss 4 Zimmer Wohnung

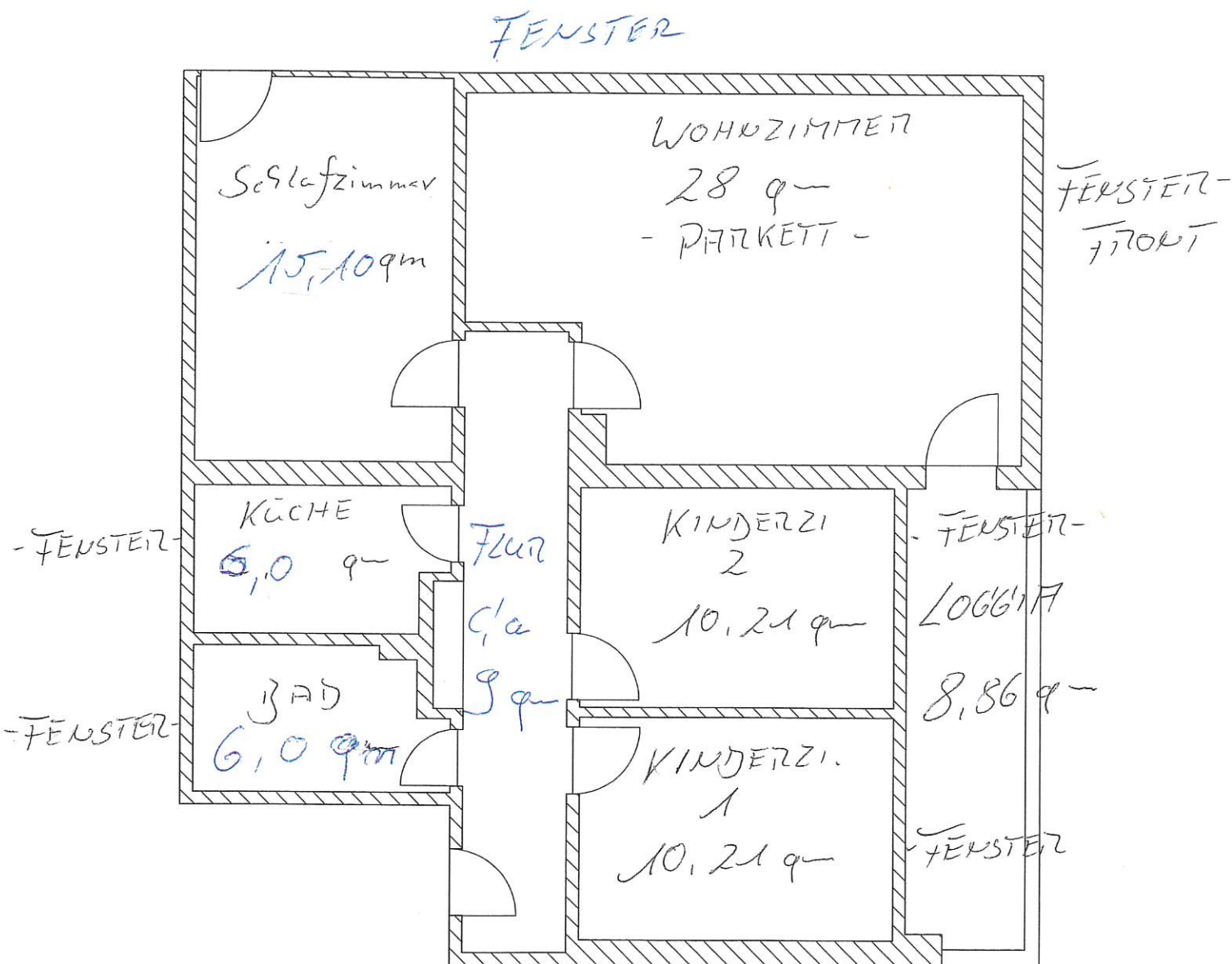




# Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878  
EMail [info@immobilien-dachau.de](mailto:info@immobilien-dachau.de) • [www.immobilien-dachau.de](http://www.immobilien-dachau.de)

## Grundriss 4 Zimmer Wohnung

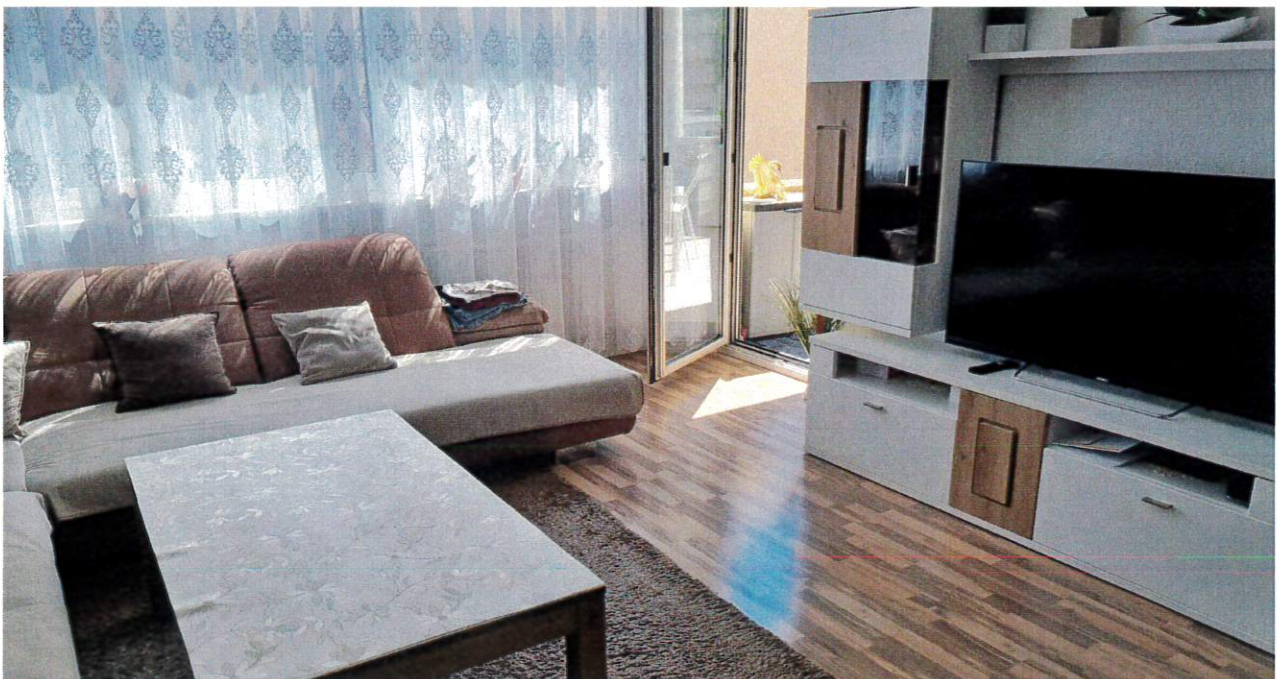


## Dachau -Zentral

### Helle, familienfreundliche 4 Zimmer Wohnung



Küche mit EBK

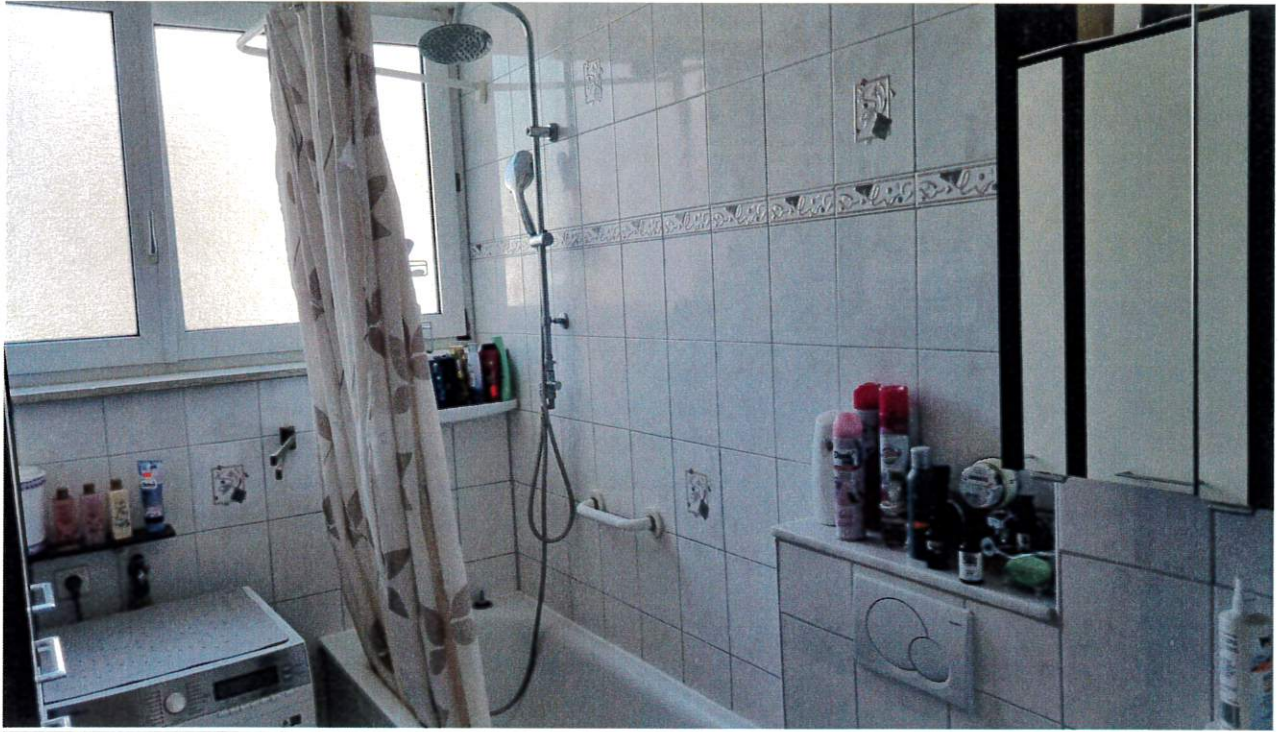


Wohnzimmer mit sehr guten Grundriss und  
Zugang zur Süd-West Loggia/Balkon

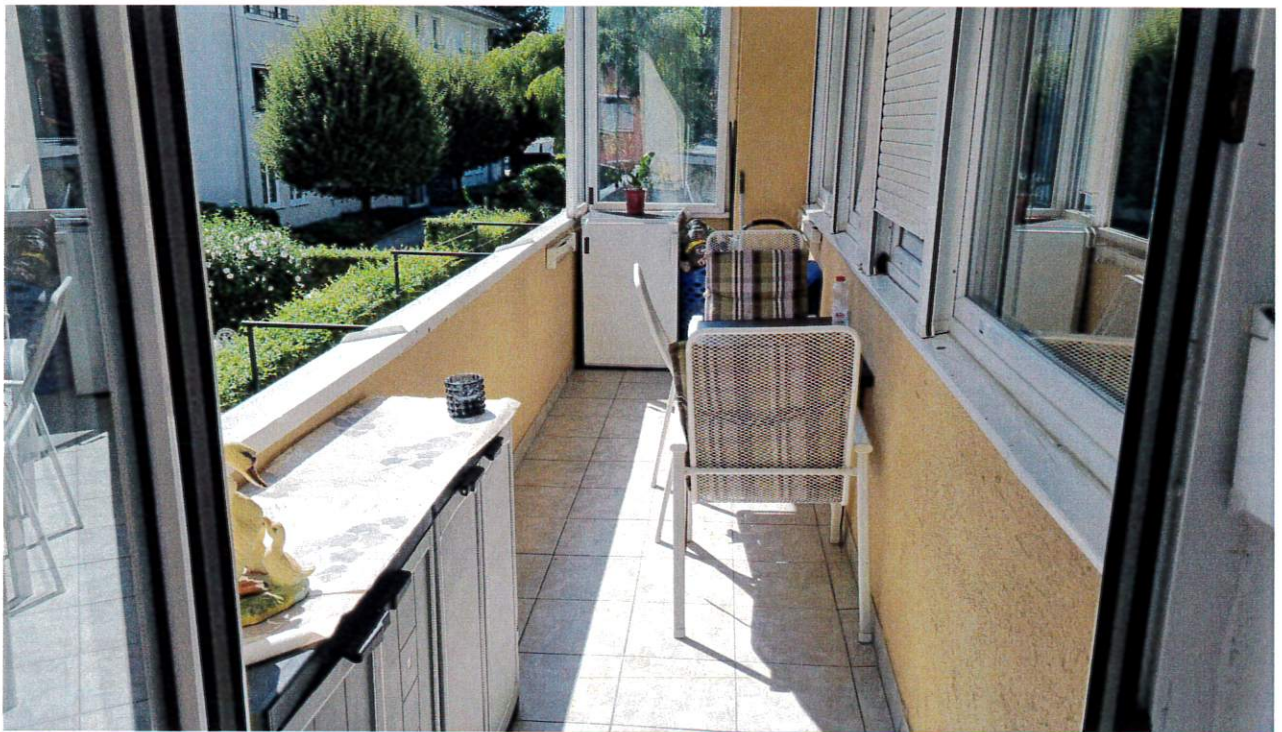


# Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878  
EMail [info@immobilien-dachau.de](mailto:info@immobilien-dachau.de) • [www.immobilien-dachau.de](http://www.immobilien-dachau.de)



Tageslicht-Badezimmer mit Fenster



Sonnige, gemütliche Loggia

Komplette Nahversorgung, S-Bahn/Bahnhof  
Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar !



# Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878  
E-Mail [info@immobilien-dachau.de](mailto:info@immobilien-dachau.de) • [www.immobilien-dachau.de](http://www.immobilien-dachau.de)



## Sonniger Gemeinschaftsgarten



## Eigener PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus mit Platz für 2 Autos



III.

Die Aufteilung des vorbezeichneten Erbbaurechtes an dem Grundstück Plan-Nr. 677 1/2 der Gemarkung Dachau erfolgt nach dem anliegenden Aufteilungsplan:

Wohnung	Nr. 1	49/1000	des Erbbaurechtes an der Plan-Nr. 677 1/2					
"	Nr. 2	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 3	58/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 4	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 5	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 6	58/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 7	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 8	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 9	58/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 10	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 11	58/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 12	58/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 13	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 14	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 15	58/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 16	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 17	49/1000	"	"	"	"	"	"
"	Nr. 18	58/1000	"	"	"	"	"	"
Laden	Nr. 19	64/1000	"	"	"	"	"	"

*Einmalige Aufteilung*



Die Aufteilung soll im einzelnen wie nachstehend aufgeführt erfolgen.

1. In einen 49/1000 Anteil des Erbbaurechtes an Plan-Nr. 677 1/2 der Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, bezeichnet als Wohnung Nr. 1 bestehend aus:

Wohnzimmer	24.60 qm
Schlafzimmer	15.29
Kinderzimmer	9.48
Küche	6.03
Bad	5.38
Abstellraum	1.37
Garderobennische	- .57
Diele	7.21
Loggia	4.27
	<hr/>
	74.20 qm
./. 3 % Putz	2.23
	<hr/>
	71.97 qm
	=====

Kelleranteil Nr. 1 und einem Abstellplatz für einen Personenkraftwagen

2. In einen 49/1000 Anteil des Erbbaurechtes an Plan-Nr. 677 1/2 der Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, bezeichnet als Wohnung Nr. 2 bestehend aus:

Wohnzimmer	24.60 qm
Schlafzimmer	15.29
Kinderzimmer	9.48
Küche	6.03
Bad	5.38
Abstellkammer	1.37
Garderobennische	- .57
Diele	7.21
Loggia	4.27
	<hr/>
	74.20 qm
./. 3 % Putz	2.23
	<hr/>
	71.97 qm
	=====

Kelleranteil Nr. 2 und einem Abstellplatz für einen Personenkraftwagen

3. In einen 58/1000 Anteil des Erbbaurechtes an Plan-Nr. 677 1/2 der Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, bezeichnet als Wohnung Nr. 3 bestehend aus:

Wohnzimmer	27.68 qm
Schlafzimmer	14.04
1. Kinderzimmer	10.21
2. Kinderzimmer	10.21
Küche	5.32
Bad	5.26
Schrank-Nische	- .62
Garderobennische	- .31
Diele	9.56
Loggia	8.35
	<hr/>
	91.56 qm
./. 3 % Putz	2.75
	<hr/>
	88.81 qm
	=====

Kelleranteil Nr. 3 und einem Abstellplatz für einen Personenkraftwagen





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Dachau

Krankenhausstraße 9  
85221 Dachau

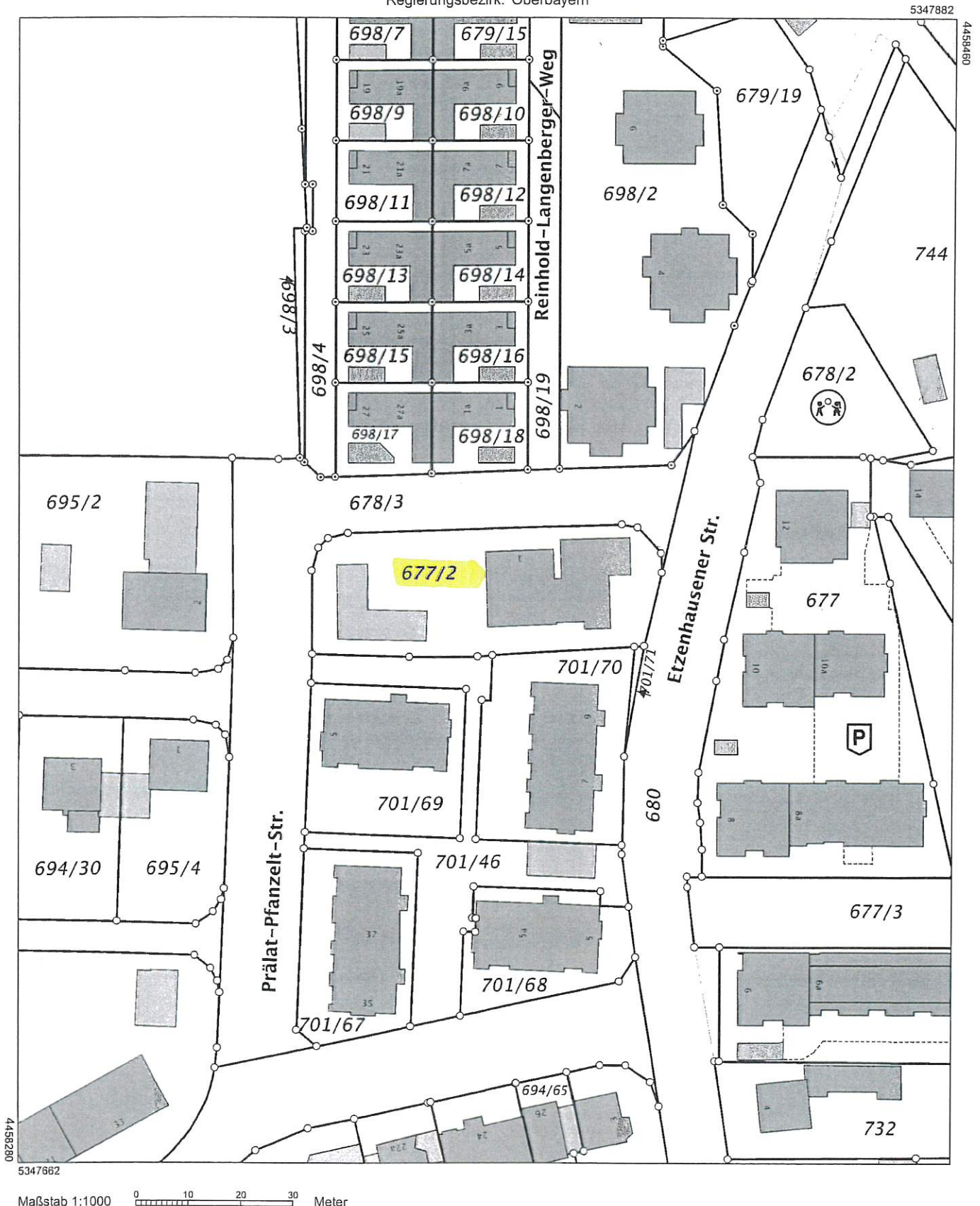
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 28.10.2015

Flurstück: 677/2  
Gemarkung: Dachau

Gemeinde: Dachau  
Kreis: Dachau  
Regierungsbezirk: Oberbayern





Stiller WOHNEN GmbH  
Augsburger Straße 30  
85221 Dachau

Geschäftsführer: Franz-Paul Stiller  
Handelsregister: HRB-Nr. 135549 - Amtsgericht München

Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt durch die Stadt Dachau  
Steuer-Nr. 115/139/40035 (FA Freising)

**Verkauf:**

Diese Seiten werden mit großer Sorgfalt erstellt und gepflegt, trotzdem sind natürlich Irrtümer und Änderungen möglich.

Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers und dessen Unterlagen und Plänen, bzw. auch der aktuell zuständigen Hausverwaltung

Alle qm-Angaben sind circa-Angaben. Die eingestellten Pläne, Zeichnungen und Grundrisse sind meist nicht maßstabsgetreu.

Die angegebene Käuferprovision inkl. 19% gesetzl. MwSt. aus dem notariell verbrieften Kaufpreis ist sofort mit Rechnungsstellung fällig.





### Sichere Kapitalanlage

Eine Immobilie ist eine sichere Kapitalanlage, weil ein Dach über dem Kopf ein menschliches Grundbedürfnis ist. Der Bedarf an Wohnraum wird kontinuierlich wachsen und zwar aus drei Gründen: erstens wird die Zuwanderungsrate ansteigen, zweitens werden immer mehr Single-Haushalte gegründet und drittens beansprucht jeder Deutsche eine immer größere Wohnfläche. Dies bedeutet, dass eine Immobilie in guter Lage auch immer gut vermietet werden wird und daher eine sichere Kapitalanlage darstellt.

### Rendite

Als sichere Kapitalanlage ist mit einer hohen Rendite zu rechnen, wenn das richtige Objekt gefunden ist. Insbesondere durch das niedrige Zinsniveau wird eine fremdvermietete Immobilie zu einer der attraktivsten, langfristigen Kapitalanlagen.

### Inflationsschutz

Eine Immobilie als Kapitalanlage ist eine Sachwertanlage. Daher ist es unstrittig, dass diese Investition von der Inflation geschützt ist. In der Regel profitieren sogar Immobilien von der Inflation.

eine Investition in eine Immobilie ist ein komplexer Entscheidungsprozess. Wir zeigen Ihnen 5 gute Gründe, um sich für eine Immobilie zu entscheiden.

### Steuerliche Vorteile

Immobilien und Steuern, diese beiden Aspekte sind nicht zu trennen. Besonders 2 Faktoren spielen eine Rolle: a) die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten können direkt als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden und b) es sind erhöhte Abschreibungen, deren Höhe und Dauer je nach Investitionsart variieren, möglich. Mit ein wenig Sparsdisziplin können diese Steuervorteile nicht unerheblich zum Vermögensaufbau beitragen.

### Wertsteigerung

Auf Grund der demographischen Entwicklung wird deutlich, dass Wohnraum auch in Zukunft eine Wertsteigerung erfahren wird. Schon jetzt steht fest, dass Ballungszentren immer mehr Zuwanderung erfahren werden. Dies resultiert insbesondere aus der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. In Regionen in denen das Arbeitsplatzangebot hoch ist, wird eine Immobilie eine sehr gute Wertsteigerung erfahren.

5 Vorteile

