

# Exposé

## Reihenhaus in Dachau

### Charmantes Reihennittelhaus mit Garten, Garage - Ruhige Lage in Dachau



Objekt-Nr. OM-395913

**Reihenhaus**

Verkauf: **819.000 €**

85221 Dachau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	214,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	82,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Reihennittelhaus in begehrter Wohnlage im Südosten von Dachau bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlicher Nutzfläche (inkl. vollunterkellierter Fläche, Terrasse und Balkon) überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen sonnigen Garten und eine moderne Heiztechnik.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit eingebautem Specksteinofen (inkl. Außenkamin), eine moderne Küche mit hochwertigen Granitplatten sowie ein separates Gäste-WC. Die große Terrasse ist vollständig überdacht und lädt zum Verweilen ein.

Das Obergeschoss bietet zwei helle Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie einen praktischen Abstellraum. Im ausgebauten Dachgeschoss finden sich zusätzliche Wohnräume mit Laminatböden und zwei neuen Velux-Dachfenstern.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Vollunterkellertes Reihennittelhaus mit Erd-, Ober- und nachträglich ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach. Konventionelle Beton- und Ziegelbauweise, Holzdachstuhl mit Doppelfalz Pfanneneindeckung, Betonbecken. Dach vor 2005 erneuert und in 2024 entmoost und versiegelt

Heizung: Automatischer Pelletkessel + Solarthermie (2005)

Im WZ ein Specksteinofen mit großem Glas und zusätzlich

eingebauten Außenkamin (2013)

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (EG, OG; vor 2005)

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat, Massivholztreppe (2005, 2023)

Einbauküche mit Granitplatten und Markengeräten (2008).

Terrasse: Steinfliesen (vor 2005) und komplett überdacht (2012).

Eingangstür: Hörmann Iso-Pro-Stahltür (2024)

Dachgeschoss: Laminatboden, Holzverkleidung, Veluxfenster +  
gedämmt in 2007

- Keller: Vollunterkellert mit Waschraum, Heizraum, Lager
- Garage: Ca. 37 m<sup>2</sup> mit Garagenhofanteil
- Energieausweis: Endenergiebedarf: 200,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (F)
- Primärenergiebedarf: 50,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (B)

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet am südöstlichen Stadtrandbereich von Dachau. Kindergarten, Grundschule, Realschule und Berufsschule und Montessori-Schule 400m entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten 5, S-Bahn-Haltestelle 15 Gehminuten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit der S-Bahn (S2) ist man in ca. 20 Minuten in der Münchner Innenstadt, mit dem Auto in 20 Minuten am Flughafen oder in wenigen Minuten auf den Autobahnen nach Stuttgart, Nürnberg oder auf dem A99-Autobahnring.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Specksteinofen



Wohnzimmer mit Specksteinofen



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Specksteinofen



Treppe EG - OG



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer





# Exposé - Galerie



Büro

# Exposé - Galerie



Treppe OG - DG



Dachgeschoß



# Exposé - Galerie



Dachgeschoß

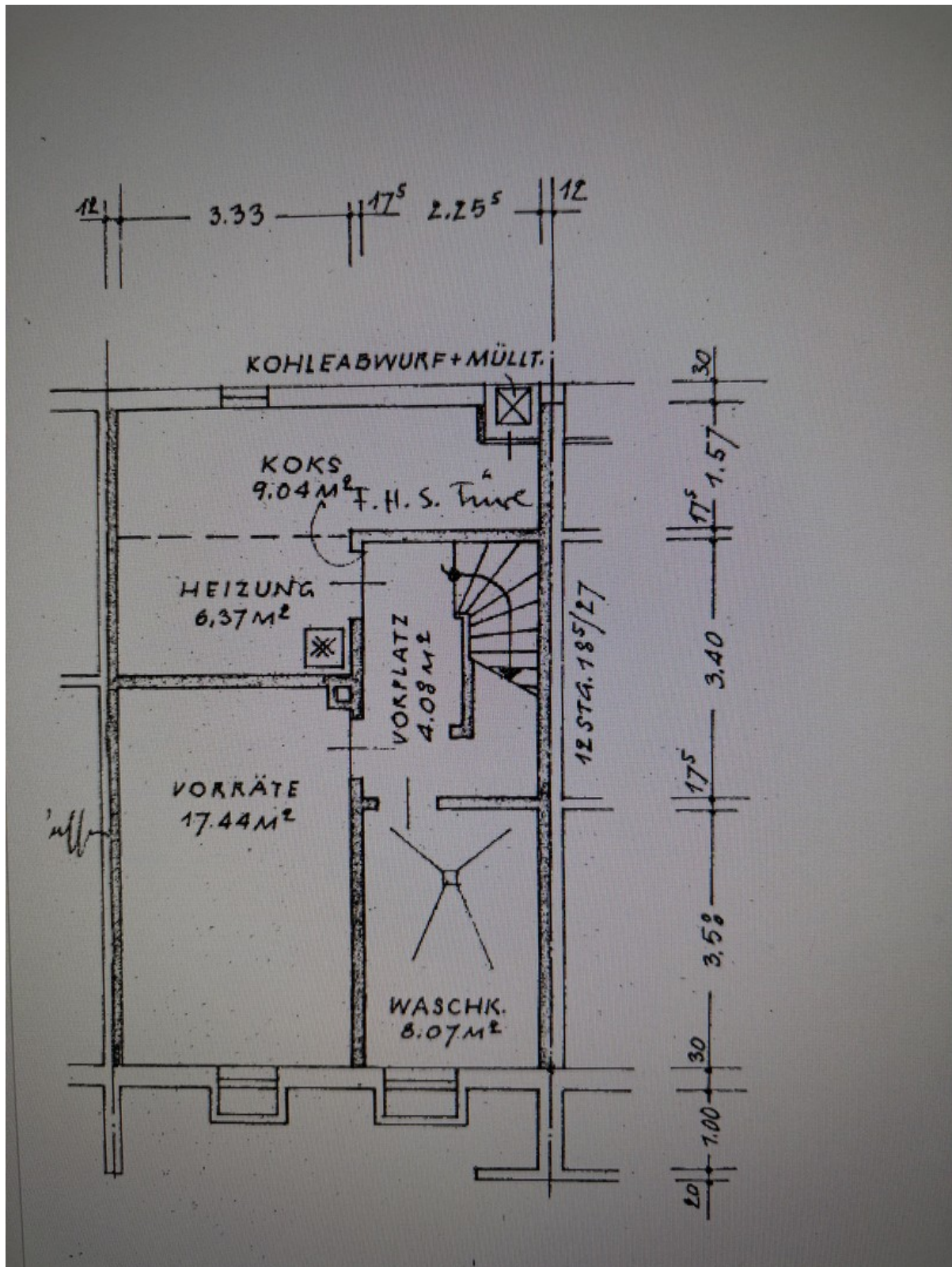




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Keller



# Exposé - Grundrisse



EG



OG



# Exposé - Grundrisse



DG