

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dachau

Bestand mit Vorbescheid: Ihr Traumhaus auf idyllischem Hanggrundstück bei Dachau



Objekt-Nr. **OM-429095**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Am Speckfeld 24
85221 Dachau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	658,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen zu einem einmaligen Angebot in bester Lage:

Dieses Zweifamilienhaus liegt in der ruhigen und idyllischen Ortschaft Pullhausen, unweit von Dachau, und bietet viel Potenzial für die

Verwirklichung Ihres Traumhauses. Mit einem bereits genehmigten Vorbescheid für eine mögliche Neubaumaßnahme eröffnet dieses Anwesen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – sowohl für

Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine individuelle Traumimmobilie schaffen möchten.

Der Vorbescheid lässt einen Wohnhaus-Baukörper 15m x 11m mit Wandhöhe 6m sowie Dachneigung 45 Grad inklusive 3 Garagen und Einliegerwohnung zu.

Das bestehende Zweifamilienhaus wurde 1972 erbaut und bietet insgesamt etwa 139 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Der gepflegte Garten und zwei großzügigen Garage mit Zugang über das Kellergeschoss ergänzen das Gesamtangebot.

Das Hanggrundstück von ca. 658 m² sorgt für eine besonders ruhige Lage mit Blick ins Grüne und bietet gleichzeitig viel Raum für Ihre eigenen

Gestaltungsideen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 84 m² große Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Gartenbereich, ideal für eine Familie, die viel Platz und eine naturnahe Atmosphäre sucht. Die Dachgeschosswohnung mit ca. 55 m² verfügt über einen kleinen Balkon und bietet ein gemütliches Zuhause.

Das Haus befindet sich in einem bewohnbaren Zustand und bietet somit die Möglichkeit, es individuell zu renovieren und nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Der große Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der zusätzliche Hobbyraum mit Tageslicht im Kellergeschoss runden das Angebot ab.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Hinweis zum Verkauf:

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Hinweis zur Nutzungssituation:

Die Immobilie wird inklusive bestehender Mietverhältnisse verkauft.

Beide Wohneinheiten sind aktuell dauerhaft vermietet. Die Mietverträge bestehen weiterhin auch nach einem Eigentümerwechsel gemäß § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete“).

Lage

Die ruhige Lage und die Nähe zu Dachau und München machen diese Immobilie zu einem perfekten Ort für naturnahes Wohnen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Lage ist ideal für Familien: Die Haltestelle Pullhausen mit Busverbindungen ist nur 460 Meter entfernt und die Bahnhöfe Bachern und Schwabhausen sind in unter 4 km erreichbar.

In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Für die Kleinen gibt es den Kindergarten Villa Kunterbunt in einer Entfernung von 1,3 km.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	308,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

01

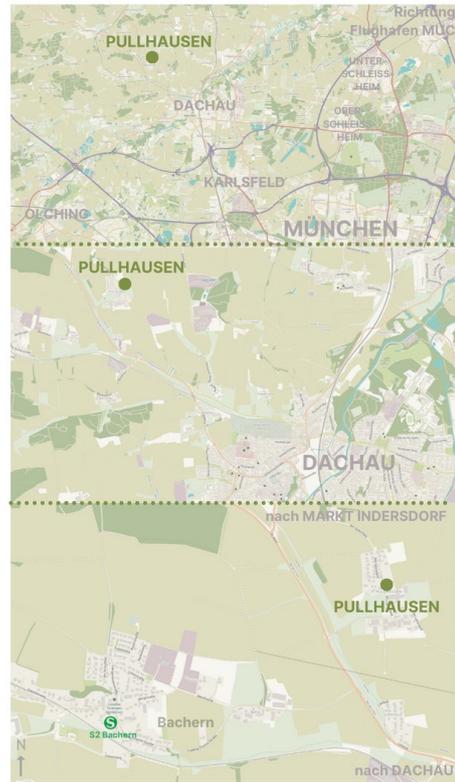
DIE LAGE

Dieses charmante Mehrfamilienhaus befindet sich in idyllischer und ruhiger Lage im kleinen Ort Pullhausen, einem Ortsteil der Gemeinde Dachau. Mit nur etwa 200 Einwohnern bietet Pullhausen eine ländliche Oase der Ruhe, die von Natur und Weite geprägt ist – perfekt für alle, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten, ohne auf die Vorteile einer guten Anbindung zu verzichten.

Dank der hervorragenden Anbindung erreichen Sie Dachau in nur 5 Minuten mit dem Auto, wo Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München. Die Münchener Innenstadt ist in etwa 30 Minuten erreichbar, was Pullhausen zu einem attraktiven Standort für Pendler macht, die Ruhe und Natur suchen, aber dennoch nah an der Metropole wohnen möchten.

Die Umgebung von Pullhausen ist von weiten Feldern, Wäldern und sanften Hügeln geprägt, was das Gebiet besonders für Naturliebhaber und Sportbegeisterte attraktiv macht. Der nahegelegene Naturpark Ampermoos lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bietet gleichzeitig Erholung für die ganze Familie.

Die ruhige und beschauliche Atmosphäre des Ortes sorgt für Lebensqualität und Wohlbefinden, während die Nähe zu Dachau und München alle Annehmlichkeiten einer städtischen Infrastruktur bietet.



	Landeshauptstadt München		30 Min.
	Flughafen MUC		30 Min.
	Technische Universität Campus Garching		30 Min.
	Grundschule Mittelschule Realschule		20 Min.
	S-Bahn S2 Bachern		10 Min.
	Supermarkt		10 Min.



Exposé - Galerie



BAVARIAN INTERNATIONAL SCHOOL HAIMHAUSEN



LUDWIG-MAXIMILIANS-UNIVERSITÄT MÜNCHEN



TECHNISCHE UNIVERSITÄT CAMPUS GARCHING

02

Bestands-
gebäude

ZWEIFAMILIENHAUS MIT 2 GARAGEN



Exposé - Galerie

OBJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen zu einem einmaligen Angebot in bester Lage:

Dieses charmante Zweifamilienhaus liegt in der ruhigen und idyllischen Ortschaft Pullhausen, weit von Dachau, und bietet viel Potenzial für die Verwirklichung Ihres Traumhauses.

Mit einem genehmigten Vorbescheid für eine mögliche Neubaumaßnahme eröffnet dieses Anwesen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine individuelle Traumimmobilie schaffen möchten. Der Vorbescheid lässt einen Einfamilienhaus-Baukörper 15m x 11m mit Wandhöhe 6m sowie Dachneigung 45 Grad inklusive 3 Garagen und Einliegerwohnung zu.

Das Gebäude wurde 1973 erbaut und bietet insgesamt etwa 139 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Der gepflegte Garten und zwei großzügigen Garage mit Zugang über das Kellergeschoss ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Das Hanggrundstück von ca. 658 m² sorgt für eine besonders ruhige Lage mit Blick ins Grüne und bietet gleichzeitig viel Raum für Ihre eigenen Gestaltungsideen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 84 m² große Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Gartenbereich, ideal für eine Familie, die viel Platz und eine naturnahe Atmosphäre sucht. Die Dachgeschosswohnung mit ca. 55 m² verfügt über einen kleinen Balkon und bietet ein gemütliches, lichtdurchflutetes Zuhause. Das Haus befindet sich in einem eher veralteten Zustand, ist jedoch bewohnbar und bietet somit die Möglichkeit, es individuell zu renovieren und nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Der große Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der zusätzliche Hobbyraum mit Tageslicht im Kellergeschoss runden das Angebot ab.

Die ruhige Lage und die Nähe zu Dachau und München machen diese Immobilie zu einem perfekten Ort für naturnahes Wohnen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.



Exposé - Galerie



03

Genehmigter Vorbescheid

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES MIT
EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGEN
NACH ABRISS EINES BESTEHENDEN
ZWEIFAMILIENHAUSES



Exposé - Galerie

**MÖGLICHER GRUNDRISS AUF GRUNDLAGE
MAßE GENEHMIGTER VORBESCHIED (2025)**

ÜBERSICHT GESAMTES GRUNDSTÜCK & IMPRESSIONEN

Flächen & Maße über Bestandspläne und CAD ermittelt - alle Angaben ohne Gewähr, ohne Maßstab

**MÖGLICHER GRUNDRISS AUF GRUNDLAGE
MAßE GENEHMIGTER VORBESCHIED (2025)**

KELLERGESCHOSS (ZUFAHRT)

ERDGESCHOSS (GARTEN)

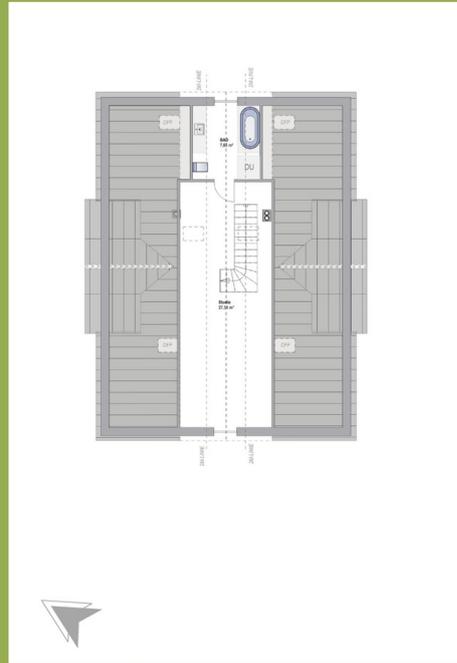
Flächen & Maße über CAD ermittelt - alle Angaben ohne Gewähr, ohne Maßstab

Exposé - Galerie

MÖGLICHER GRUNDRISS AUF GRUNDLAGE
MAßE GENEHMIGTER VORBESCHIED (2025)



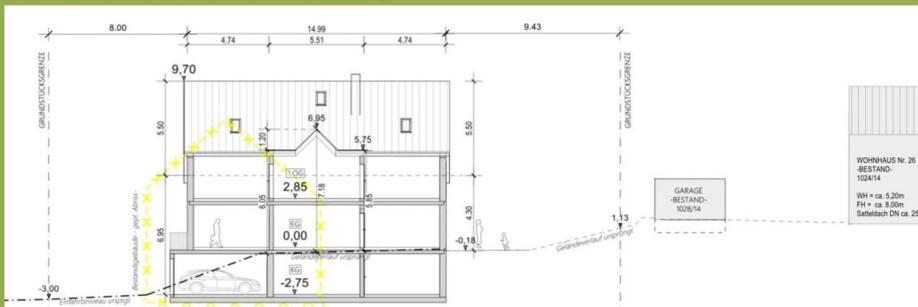
OBERGESCHOSS



DACHSPITZ (STUDIO)

Flächen & Maße über CAD ermittelt - alle Angaben ohne Gewähr, ohne Maßstab

MÖGLICHER SCHEMASCHNITT AUF GRUNDLAGE
MAßE GENEHMIGTER VORBESCHIED (2025)



SCHEMASCHNITTE FÜR ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

Flächen & Maße über CAD ermittelt - alle Angaben ohne Gewähr, ohne Maßstab

Exposé - Galerie



VISUALISIERUNG STRASSESEITE (OST) MÖGL. BEBAUUNG GENEHM. VORBESCHIED



3D-SCHNITT



VISUALISIERUNG GARTENSEITE (WEST) MÖGL. BEBAUUNG GENEHM. VORBESCHIED



LAGEPLAN GENEHM. VORBESCHIED



FOTOREALISTISCHE DARSTELLUNGEN
DER MÖGLICHEN BEBAUUNG WIE IM
GENEHMIGTEN VORBESCHIED

Exposé - Grundrisse

