

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dasing

Modernisiertes 3-Familienhaus, PV-Anlage, Top-Anbindung, freier DG-Wohnung, Renditestark



Objekt-Nr. **OM-449978**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.199.000 €**

Ansprechpartner:
Ruck

86453 Dasing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	849,00 m ²	Schlafzimmer	8
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	3
Wohnfläche	325,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte und umfangreich modernisierte Dreifamilienhaus in 86453 Dasing überzeugt durch seine massive Bauweise, durchdachte Aufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1981 errichtete Gebäude wurde in massiver Bauweise und in Wanne erstellt, was für eine besonders hochwertige Abdichtung des Kellers und langfristige Substanz steht.

Das Objekt ist bereits in drei eigenständige Wohneinheiten aufgeteilt, wodurch sowohl ein Gesamtverkauf als Mehrfamilienhaus als auch eine perspektivische Einzelverwertung möglich ist.

Die Dachgeschosswohnung wurde vollständig kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen, hochwertigen Zustand. Sie verfügt über drei Zimmer, Küche und Bad sowie eine zusätzliche Dachspitze für Stauraum. Diese Einheit steht aktuell leer und eignet sich ideal zur Eigennutzung. Zu dieser Wohnung wurde ein Gartenteil, die PV Anlage, eine Garage und zwei Stellplätze zugeteilt.

Die mittlere Wohnung bietet ca. 118 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, Küche und Bad sowie ein zusätzliches Gäste WC. Ein Balkon sowie Garten-Anteil sorgen für eine hohe Wohnqualität. Die Wohnung ist aktuell sehr gut vermietet.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 122 m² Wohnfläche mit vier Zimmern, Küche und Bad sowie Terrasse und direktem Gartenzugang. Zusätzlich ist ein großzügiger, ca. 30 m² großer Partykeller vorhanden, der weiteres Ausbaupotenzial bietet. Diese Einheit ist derzeit für 1.880 € warm sehr gut ohne Garage vermietet.

Alle Wohnungen verfügen über eigene Kellerräume. Darüber hinaus befindet sich über den drei Garagen eine zusätzliche ausgebauten Nutzfläche, die flexibel verwendet werden kann.

Zum Objekt gehören insgesamt drei Garagen sowie sechs zusätzliche Stellplätze, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt: Die Fenster wurden zwischen 2023 und 2025 vollständig erneuert (3-fach Verglasung, elektrische Rollläden), die Fassade wurde 2025 neu gestrichen und die Elektrik umfassend überprüft. Die Dachgeschosswohnung wurde komplett saniert.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Photovoltaikanlage mit einer attraktiven Einspeisevergütung von 0,46 €/kWh, die eine zusätzliche Einnahmequelle von ca. 180 Euro pro Monat darstellt.

Das Objekt vereint stabile Mieteinnahmen mit weiterem Entwicklungspotenzial und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine äußerst interessante Gelegenheit.

Wenn man alles vermieten würde, könnte man eine Netto Kaltmiete in Höhe von ca. 4900 Euro KALT erzielen. Hier wurden die Garagen, der Ausbau über den Garagen, alle drei Wohneinheiten und die Einspeisevergütung der PV Anlage zusammen addiert.

Ausstattung

Das Objekt präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und umfangreich modernisierten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Investitionen getätigt, sodass sich die Immobilie technisch wie optisch auf einem sehr ansprechenden Niveau befindet.

Die Bodenbeläge variieren je nach Einheit und unterstreichen den individuellen Charakter der Wohnungen. Neben hochwertigen Vinyl- und Korkböden überzeugt insbesondere die Dachgeschosswohnung mit einem stilvollen Echtholzparkett in Schiffsbodenoptik, das für eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre sorgt.

Die Bäder wurden ebenfalls modernisiert: Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde im Jahr 2025 vollständig neu hergestellt und entspricht modernen Ansprüchen. Das Bad in der mittleren Wohnung wurde vor ca. 10 Jahren erneuert, während das Badezimmer im Erdgeschoss erst 2023 neu eingebaut wurde. In den Bädern der mittleren Wohnung sowie im Dachgeschoss ist zudem eine komfortable Fußbodenheizung installiert.

Die Immobilie wird über eine effiziente Pelletheizung beheizt. Ergänzend dazu wurden die Fenster zwischen 2023 und 2025 vollständig erneuert (3-fach verglast) und mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Auch die gemeinschaftlichen Bereiche wurden modernisiert: Das Treppenhaus wurde frisch gestrichen, ebenso die Fassade im Jahr 2025. Eine neue Hauseingangstür sowie moderne Sprechanlagen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kellerraum; zusätzlich steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung. Den Wohnungen sind jeweils eigene Gartenanteile zugeordnet, die eine hohe Wohnqualität bieten.

Zum Objekt gehören insgesamt drei Garagen sowie jeweils zwei zusätzliche Stellplätze pro Einheit. Im Rahmen der bestehenden Teilung wurden zudem Sondernutzungsrechte klar geregelt: Die Photovoltaikanlage ist der Dachgeschosswohnung zugeordnet, die zusätzliche Nutzfläche über den Garagen der mittleren Wohnung und ein großzügiger, ausgebauter Partyraum mit weiterem Potenzial der Erdgeschosswohnung.

Insgesamt bietet die Immobilie eine durchdachte, hochwertige Ausstattung mit vielen bereits durchgeführten Modernisierungen und klar strukturierten Nutzungsmöglichkeiten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Dasing (86453), einer gefragten Wohnlage im Landkreis Aichach-Friedberg, die eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und exzellenter Anbindung bietet.

Dasing überzeugt durch eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie eine umfassende medizinische Versorgung mit Allgemeinärzten, Fachärzten und Zahnärzten sind bequem erreichbar. Auch für Familien ist bestens gesorgt – eine Grundschule sowie weitere Bildungs- und Betreuungsangebote befinden sich direkt vor Ort bzw. in der nahen Umgebung.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Verkehrsanbindung, die sowohl Pendler als auch Vielreisende anspricht. Eine regelmäßige Busverbindung befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine direkte Verbindung bis nach München-Pasing – ideal für alle, die die Vorzüge des Münchner Arbeitsmarktes mit einem ruhigeren Wohnumfeld verbinden möchten. Ergänzend dazu bietet der Bahnhof Dasing Anschluss an den regionalen Bahnverkehr mit schnellen Verbindungen nach Augsburg, Friedberg und Aichach.

Über die nahegelegene Autobahn A8 (München–Stuttgart) erreichen Sie die Städte Augsburg, München und Ingolstadt in kurzer Zeit. Damit positioniert sich Dasing als attraktiver Wohnstandort für Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen – zentral gelegen und dennoch angenehm überschaubar.

Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein Schwimmbad sowie der überregional bekannte Freizeitpark in Dasing bieten ein vielseitiges Angebot für Jung und Alt. Die umliegende Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Immobilie selbst befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft und bietet eine gelungene Balance aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive Lage mit hoher Lebensqualität, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger nachhaltig überzeugt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



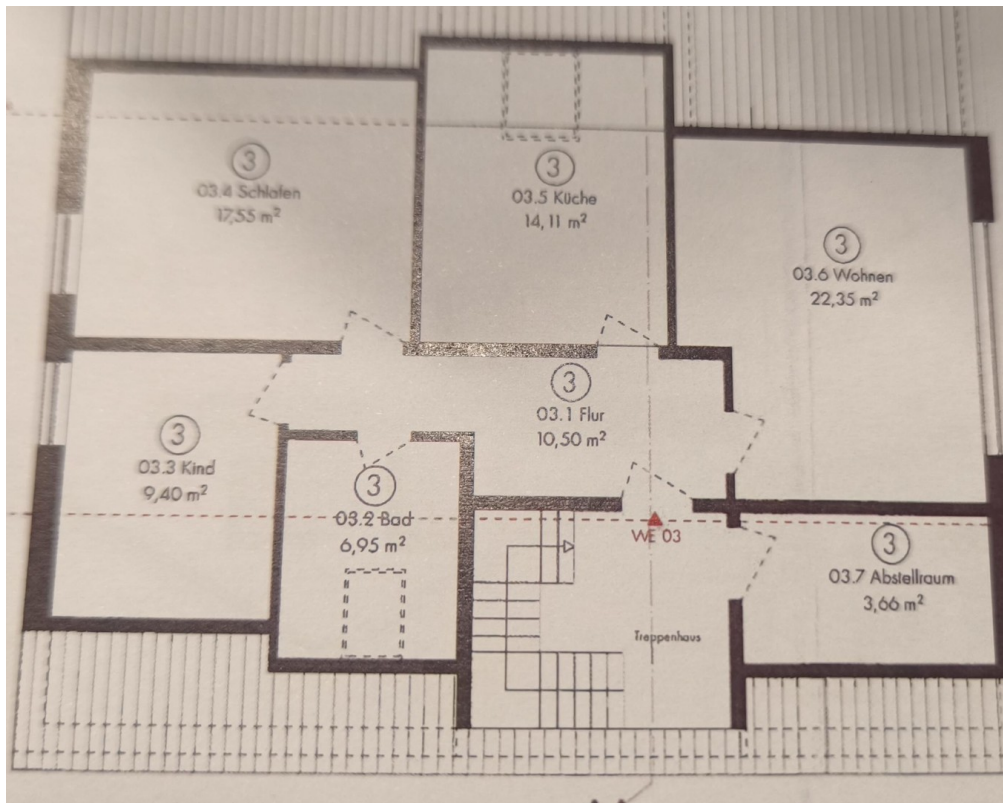
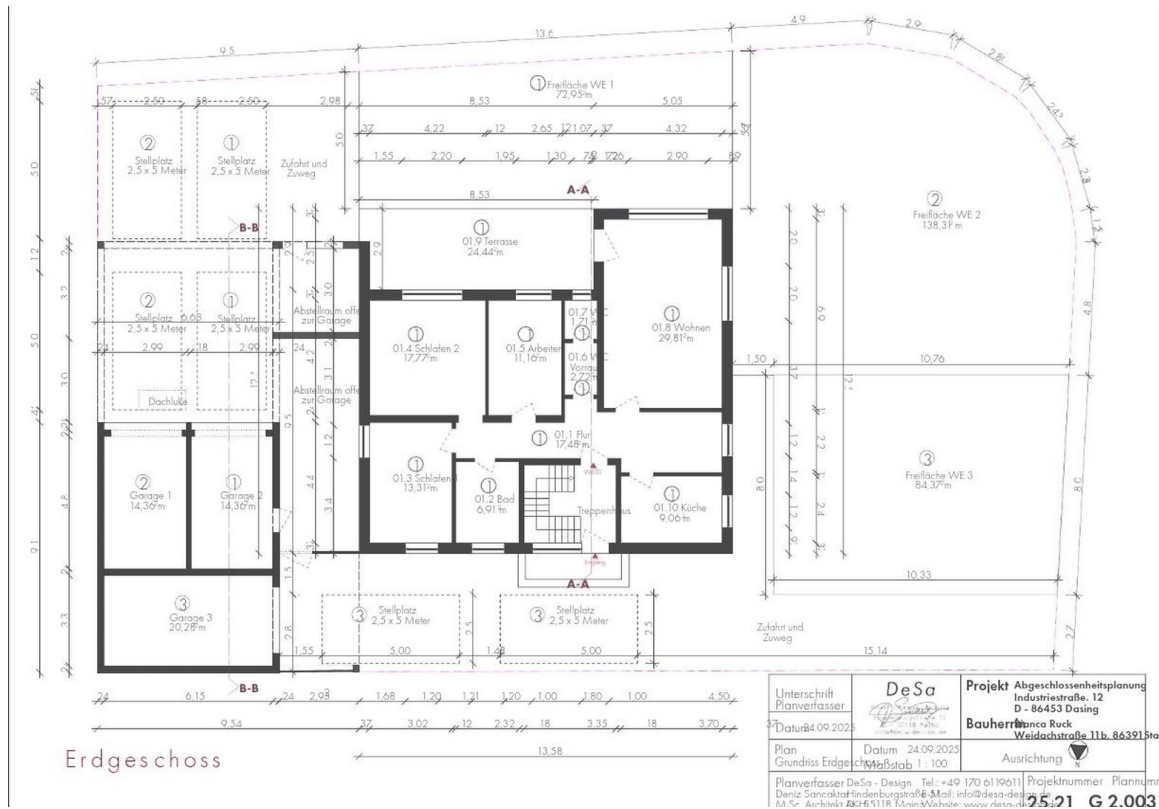
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

