

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dachau

**Bezugsfrei! Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
im Herzen von Dachau!**



Objekt-Nr. **OM-451647**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **228.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

Brucker Str. 1
85221 Dachau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 70qm in zentraler Lage von Dachau am Rand der historischen Altstadt.

Die Wohnung ist bereits leerstehend und nicht vermietet – sofortiger Einzug ist möglich.

Das Gebäude ist ein historisches Wohn- und Geschäftshaus aus dem frühen 20. Jahrhundert, das 1970 durch Aufstockung und Anbau modernisiert wurde und seither im Familieneigentum stand. Im Jahr 2002 erfolgte die Aufteilung in eine Eigentumswohnanlage mit zehn Einheiten und der Verkauf einzelner Wohnungen an externe Eigentümer.

Das Anwesen wird aktuell eigenverwaltet. Es existiert keine Hausverwaltung und es gibt daher auch keine Protokolle von Eigentümerversammlungen.

Derzeit laufen Sanierungsarbeiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums, insbesondere am Treppenhaus, die vorübergehend unterbrochen wurden. Eine Sonderumlage wurde bislang nicht beschlossen und etwaige zukünftige Kosten wurden bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt. Ein aktuelles Verkehrswertgutachten liegt vor und kann auf Wunsch eingesehen werden.

Die Wohnung ist nach Norden und Süden orientiert, was für eine gute natürliche Belichtung und Belüftung sorgt. Sie umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche mit Essplatz sowie ein Badezimmer.

In den Wohnräumen ist Parkettboden, in der Küche ein pflegeleichter Laminatboden verlegt. Das Badezimmer ist raumhoch weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne, einen Waschmaschinenanschluss sowie ein Waschbecken. Alle Räume sind mit modernen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung ausgestattet.

Die Gaszentralheizung wurde 2016 erneuert. Hierbei handelt es sich um eine energiesparende Gasbrennwertheizung von Buderus mit einer Leistung von 50kW.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht:

M. Messner

+49 176 55981390

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad

Lage

Zentrale Lage inmitten der charmanten, unter Ensembleschutz stehenden Altstadt von Dachau mit ihren kopfsteingepflasterten Gassen, bunten Häusern und der reizvollen Silhouette. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, das Rathaus und ein umfassendes Angebot an Dienstleistungen wie Ärzte und Apotheken. Kindergärten, Kindertagesstätten und eine Grundschule liegen im direkten Gehbereich, das Ignatz-Taschner-Gymnasium ist schnell mit dem Rad erreichbar. Die Nähe zur Amper und den umliegenden Grünflächen sorgt für hohen Freizeitwert, während die gute Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen A8 und A99 eine schnelle Erreichbarkeit Münchens in rund 45 Minuten ermöglichen. Dachau vereint als große Kreisstadt mit rund 48.000 Einwohnern historischen Charme und moderne Infrastruktur – ideal für alle, die urbanes Wohnen in ruhiger, zentraler Umgebung schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Flur mit Blick ins Badezimmer

Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer



Modernes Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur Schlafzimmer/Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Elektronterverteilung



Flur



Haustüre

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

