

Exposé

Wohnung in Dachau

Tolle Lage mit Süd-West-Ausrichtung!!! Nebenkosten top!!!



Objekt-Nr. OM-454406

Wohnung

Vermietung: **1.499 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Klopfer

Etzenhausener Str. 10
85221 Dachau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	86,10 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	190 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und zentraler Lage von Dachau wohnen Sie in einer modern geschnittenen und energiesparenden KfW-Wohnung (2013) in einem attraktiven Wohnumfeld. Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung (86,10 qm) im 1. Obergeschoss (mit Aufzug) ist nach Süden/Westen ausgerichtet und bietet viel (Frei-)Raum. Die lichtdurchflutete Wohnung ist sehr ansprechend ausgestattet, mit hellen Parkettböden, weißen Kunststoff-Fenstern mit elektrischen Rollläden, geschmackvollem Bad mit Badewanne und Dusche sowie Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Das Badezimmer, die Küche und das separate WC verfügen über moderne und ansprechende Fliesen. Die Wohnung wird kostengünstig durch eine Gasheizung mit Solarunterstützung beheizt. Vom nach Süden ausgerichteten gut nutzbaren Balkon (ca. 7 qm) hat man einen schönen wohltuenden Blick ins Grüne. Dieser ist von zwei Wohnräumen aus begehbar. Abgerundet wird dieses Raumangebot mit einem Kellerabteil und einem großen Einzel-Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung ist zum 01.08.2026 beziehbar.

Die Übernahme der Küche vom Vormieter ist möglich!

Ausstattung

- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Großer sonniger Südbalkon (7 qm)
- Praktischer und durchdachter Grundriss
- Hochwertiges Edelstahl-Balkongeländer mit satiniertes Glasfüllung
- Kostengünstige Gasheizung mit Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Angenehme Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten in der kompletten Wohnung
- Alle Wohnräume mit hochwertigen Parkettboden (Eiche)
- Küche ansprechend gefliest
- Edle Fliesen in WC und Bad
- Das große Bad ist mit bodentiefen, gefliester Dusche und Glas-Duschabtrennung, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.
- Sanitär-Markenfabrikate
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Separates Gäste-WC
- weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Weiße Zimmertüren mit Edelstahldrücker
- Personenaufzug
- Eigener großer Einzel-Tiefgaragenstellplatz und Freiflächenstellplätze direkt vor der Haustüre
- Separates Kellerabteil (6 qm) mit Stromanschluss und Lichtauslass
- Telekommunikation und superschnelle Internetverbindung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bei dieser Wohnung haben Sie bezüglich der Küche alle Möglichkeiten.

Sie können Ihre eigene Küche in die Wohnung einbauen.

Sie können auch die derzeitige Einbauküche (siehe Fotos) von den bisherigen Mietern gegen Ablöse übernehmen.

Alternativ können Sie die derzeitige Einbauküche in der Wohnung auch gegen einen Zuschlag mitmieten.

Dies kann bei der Besichtigung individuell geklärt werden.

Bitte senden Sie uns eine Kontaktanfrage mit Angaben zu Ihrer Person. Wir melden uns bezüglich eines Besichtigungstermins. Gerne können Sie mich unter der Nummer 0152/53472739 erreichen.

Lage

Die Wohnung besticht durch seine zentrale Lage und liegt in der Etzenhausener Str. 10 in ruhiger Süd-West-Lage zwischen Stadtbahnhof und Waldfriedhof. Diese Lage bietet ideale Bedingungen zum Leben und ruhigen Wohnen!

- 5 Minuten zu Fuß ins Stadtzentrum.
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (u.a. Bus und S-Bahn) - 2 Gehminuten.
- 20 Minuten mit der Bahn oder Auto ins Zentrum von München
- 30 Minuten zum Flughafen München
- Autobahnen (A8, A9, A92 und A99) in alle Richtungen sind in 5-10 Minuten erreichbar.
- Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Kindergärten und Krippen sowie Spielplätze in der unmittelbaren Umgebung.
- Schulen aller Bildungsstufen gut erreichbar.
- Großer Erholungs- und Freizeitwert: Amperauen, Badeseen, Hallen- und Freibad, zahlreiche Sportvereine, Golfplätze, Restaurants, Biergärten und Kulturangebote in der

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Essen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

