

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dachau

### Geräumiges älteres Haus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-454494

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.200 € + NK**

85221 Dachau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Nebenkosten	200 €
Grundstücksfläche	599,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen kein Haus „von der Stange“, sondern ein Zuhause mit Charakter und viel Freiraum zur persönlichen Entfaltung?

In begehrter Bestlage von Dachau-Süd bietet dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 eine seltene Gelegenheit.

Auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie hier ausreichend Platz für Ihre Wohnträume. Das Haus wurde über die Jahre teilrenoviert, bewahrt sich aber seinen ursprünglichen Charme.

Das Haus wird in seinem jetzigen Zustand vermietet. Die Badezimmer sind funktional, entsprechen jedoch nicht mehr dem heutigen Standard. Da seitens des Vermieters keine weiteren Renovierungsmaßnahmen geplant sind, spiegelt sich dieser „Renovierungsstau“ in einer außergewöhnlich niedrigen Miete für diese Top-Lage wider.

Ihre Chance: Gestaltungsfreiheit pur!

Wir suchen einen Mieter, der handwerklich geschickt ist und Freude daran hat, sein Umfeld selbst zu gestalten. Ob Innenausbau, Wandgestaltung oder die Anlage des weitläufigen Gartens: Sie haben hier weitgehende Freiheiten, das Objekt nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu bewohnen.

Die Streu- und Räumspflicht der angrenzenden Gehsteigs ist vom Mieter zu übernehmen. Des Weiteren sind die gesetzlichen Vorgaben für die Gartengestaltung insb. an den Grundstücksgrenzen zu Nachbarn und öffentlichen Raum ebenfalls durch den Mieter sicherzustellen.

In der Nebenkostenvorauszahlung sind enthalten:

- Gebäudeversicherung & Grundsteuer
- Wasser, Abwasser & Kanalgebühren
- Restmülltonne
- Heizungswartung & Kaminkehrer

(Hinweis: Strom und Gas werden direkt vom Mieter mit den Versorgern abgerechnet.)

Zusammenfassung:

Dieses Angebot richtet sich an Macher und Gartenliebhaber, die die erstklassige Lage in Dachau-Süd schätzen und bereit sind, im Gegenzug für eine attraktive Miete selbst Hand anzulegen.

Der Energieausweis ist bereits in Erstellung und wird zur Besichtigung planmäßig vorliegen.

## Ausstattung

- Heizung: Gasheizung (Einbau 2002).
- Fenster: Kunststofffenster in ansprechender Holzoptik (2011) mit Doppelverglasung und Rollläden.
- Dämmung: Teilweise Dämmung der Außenwand.
- Konnektivität: Ein moderner Glasfaser-Anschluss ist verfügbar – ideal für Homeoffice.
- Stauraum: Das Haus ist nicht unterkellert, bietet dafür aber eine Garage sowie einen praktischen Abstellraum direkt zwischen Garage und Haus.

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad

**Sonstiges**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über eine Nachricht mit einer kurzen Beschreibung Ihrer Person.

**Lage**

Beste Wohnlage in Dachau-Süd in einer ruhigen Wohngegend, dennoch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten aller Art und guter Anbindung den öffentlichen Nahverkehr.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Luftbild - Draufsicht



Blick Einfahrt Richtung Haus

# Exposé - Galerie



Blick Garage Richtung Garten



Blick Norden Richtung Haus

# Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnen EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG



Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus und Diele EG



Wohnzimmer DG



Fernsehzimmer DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



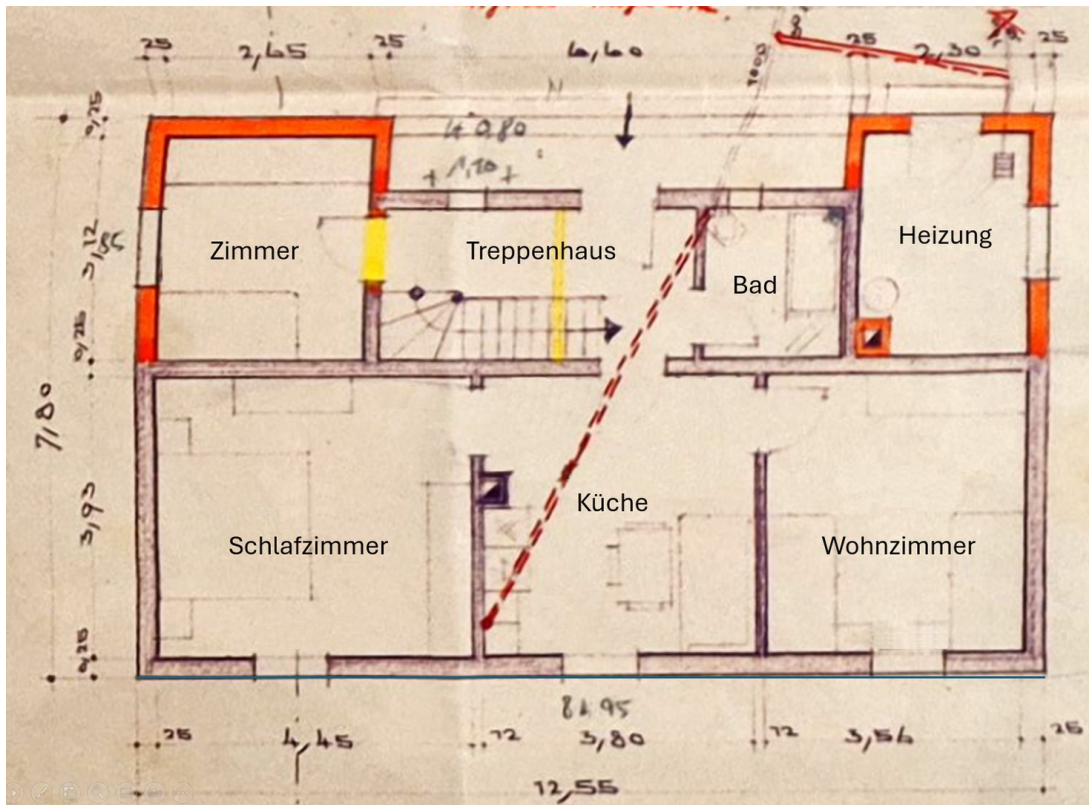
Küche DG

# Exposé - Galerie

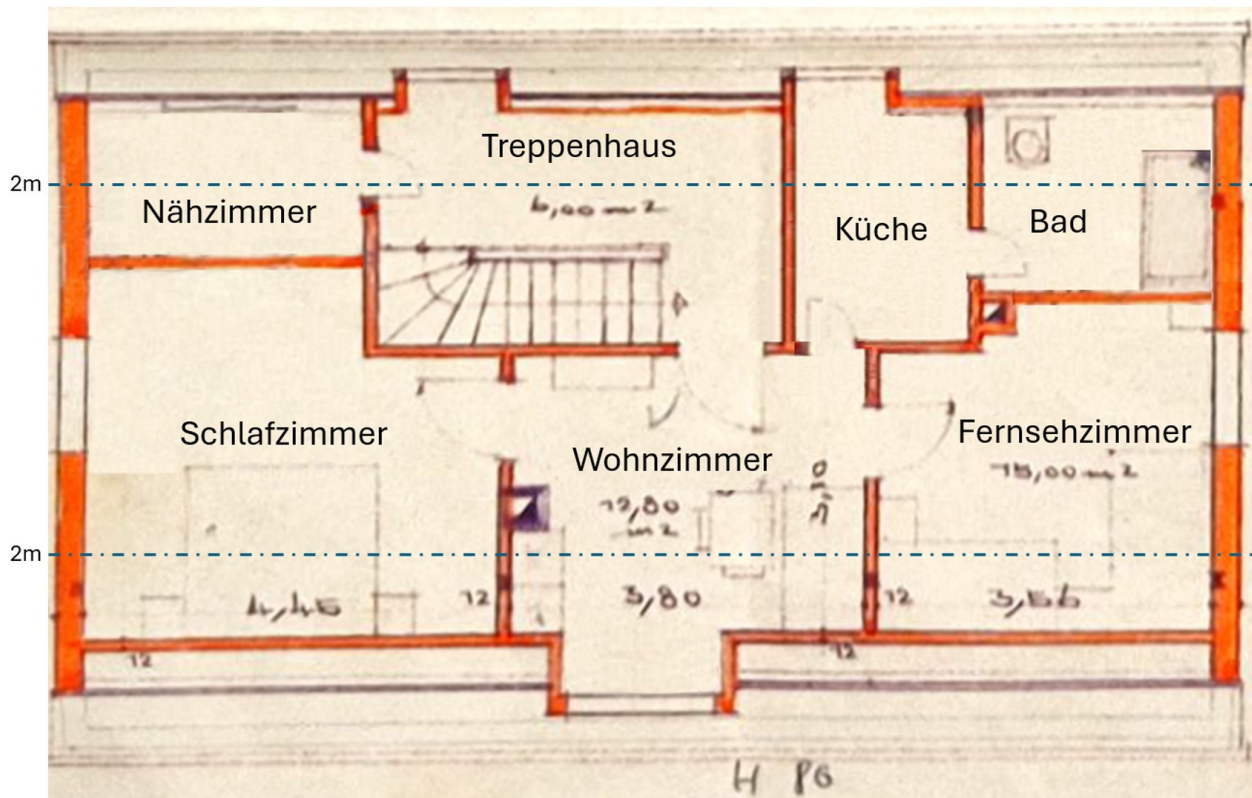


Nähzimmer

# Exposé - Grundrisse



EG



DG