

Exposé

Terrassenwohnung in Dachau

4 Zimmer-Wohnung mit Hobbyraum in einem kleinen 5-Parteien-Haus



Objekt-Nr. OM-466468

Terrassenwohnung

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Pokorny
Telefon: 0172 8517132

Steinstraße 18
85221 Dachau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,21 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	557 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene 3,5-4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus wurde 1977 auf einem ca. 1.015 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Besonders schön ist auch die idyllische Lage direkt am Pollnbach mit altem Baumbestand.

Die Wohnung selbst befindet sich im ersten Obergeschoss und wurde frisch renoviert. Bei der Renovierung wurde auf Qualität geachtet und auch der Grundriss aufgefrischt. So wurde aus der 4- Zimmer-Wohnung eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit großzügigen, hellen Räumen.

Man betritt die Wohnung über den Windfang mit anschließender Diele. Dieser Bereich ist aktuell als offener, heller Bereich mit einer Diele, einem Esszimmer und einer edlen Küche gestaltet und bildet das Herz der Wohnung. Das Esszimmer war ursprünglich ein separates Zimmer und kann auch jederzeit wieder zurück gebaut werden. Durch die ideale Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen gelangt besonders viel Licht in die Wohnung.

Das geräumige Wohnzimmer befindet sich gleich nebenan. Es bietet viel Raum zur Gestaltung und lässt sich ideal möblieren. Vom Wohnzimmer aus hat man auch Zugang auf den Süd-West-Balkon mit Blick ins Grüne. Die Kinder- und Elternschlafzimmer sind zur Ostseite ausgerichtet und bieten ebenso gute Stellmöglichkeiten. Weiterhin verfügt die Wohnung über ein elegantes Masterbad mit einem Fenster, einer Badewanne, einem Handtuchheizkörper, einem Waschmaschinenanschluss und indirekter Beleuchtung. Das separate WC ist mit einem mit Fenster ausgestattet.

In allen Wohnräumen ist Echtholz-Eichendielenparkett verlegt.

Das äußerst geräumige und abschließbare Kellerabteil (ca. 26 m²) besteht aus einem ausgebauten Hobbyraum mit Fenster, Licht und einem Abstellraum. Dieser Raum bietet sich ideal an um ein Spielzimmer für Kinder, ein Kinoraum oder einen Homeoffice- Arbeitsplatz einzurichten.

Eine Waschküche steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage vor dem Haus.

Ausstattung

Der Gesamtpreis von 620.000,00 Euro setzt sich zusammen aus:

Wohnung 580.000,00 Euro

Hobbyraum 15.000,00 Euro

Einzelgarage 25.000,00 Euro

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Lage

Die große Kreisstadt Dachau mit seinen knapp 50.000 Einwohnern hat eine sehr lange und kulturelle Vergangenheit. Gleichzeitig verfügt die Stadt über ein umfangreiches Angebot an Freizeitmöglichkeiten und gewährleistet eine hohe Lebensqualität.

Das Dachauer Schloss mit seinem einzigartigen Schlosspark bietet dem Spaziergänger einen unvergesslichen Ausblick auf das Alpenpanorama. Naherholungsgebiete sind schnell und bequem erreichbar, ebenso die Landeshauptstadt München (zum Zentrum ca. 15 Kilometer über B471, S-Bahn S2) sowie diverse Autobahnen (A8, A9, A99 und A92) und der Flughafen München Franz-Josef- Strauß.

Die lebenswerte Stadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Einkaufsmöglichkeiten und ein umfangreiches Schulangebot (Grund- und Hauptschulen, Realschule sowie zwei Gymnasien und eine private Wirtschaftsschule), eine Vielzahl von Kindergärten und ein großes Klinikum.

Die lebenswerte Dachauer Altstadt und die Einkaufsmeile Münchner Straße sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zum Verweilen und Shoppen ein. Für das leibliche Wohl sorgen viele gute Restaurants und Straßencafés. Das neue Gewerbegebiet Schwarzer Graben sowie umfangreiche Sportanlagen runden die perfekte Infrastruktur ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	146,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Blick auf Eingang & Pollnbach

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Galerie



Hobbyraum

Exposé - Grundrisse

Grundriss

