

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dachau

Sehr helle, moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Dachau (Ortsrandlage)



Objekt-Nr. **OM-472325**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **574.000 €**

85221 Dachau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	76,40 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	455 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere schön geschnittene und toll ausgestattete Erdgeschosswohnung. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines dreistöckigen Mehrfamilienhauses und bietet auf 76,4 Quadratmetern eine moderne Raumaufteilung. Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer haben Echtholzparkettböden (geölte schwedische Eiche); Flur, Bad und Gäste-WC sind gefliest. Die Wohnung hat überall Fußbodenheizung.

Die Wohnung ist sehr hell - das gilt besonders für das große Wohnzimmer mit offener Küche, das über große bodentiefe Fenster nach Süden und Westen verfügt. Eine schöne Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung und Geräten (Neff, AEG) ist vorhanden und im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten mit großzügiger Terrasse (13 qm) und Gartenhütte mit Stromanschluss und Beleuchtung. Insgesamt ist der Garten 89 qm groß und beinhaltet eine separate Holzterrasse an der Nordwestecke des Grundstücks (vor dem Schlafzimmer). Sie kann z.B. als Rückzugsort oder zum Anpflanzen von Tomaten o.ä. genutzt werden, ein Foto ist angefügt. Der Garten hat ein Törchen, durch das man auf die Straße gelangt.

Der Tiefgaragenstellplatz ist separat ausgewiesen, weil es sich um eine separate Eigentümergeinschaft handelt, und wird für 25.000 Euro angeboten. Wir möchten aber nur Wohnung und Stellplatz gemeinsam verkaufen.

Das Haus verfügt neben den Stellplätzen auch über einen großen Fahrradkeller und über einen Aufzug. Im Kellerabteil ist viel Platz, ebenso ist im Keller Platz für Waschmaschine und Trockner und es gibt einen großzügigen Raum zum Wäschetrocknen.

Wenn Sie Interesse an der Wohnung haben, kommen Sie gerne zu einer Besichtigung vorbei. Schreiben Sie uns eine Email und wir melden uns schnellstmöglich zurück, gerne auch telefonisch wenn Sie eine Nummer angeben. Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

Ausführlich oben bei der Objektbeschreibung, hier nur eine kurze Übersicht:

- Sehr helle Wohnung mit bodentiefen Fenstern im großen Wohnzimmer nach Süden und Westen
- Parkett im Wohnzimmer und Schlafzimmern (schwedische Eiche, geölt), Fliesen in Bad, Flur und WC
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Garten mit großer Terrasse (13 qm) und Gartenhütte
- Hochwertige Bausubstanz, errichtet 2011 durch einen renommierten Dachauer Bauträger

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt im Wohngebiet Udldinger Weiher, das wir sehr schätzen. Das Wohngebiet hat keine Durchfahrtsstraße und ist deswegen sehr ruhig. In die schöne Dachauer Altstadt läuft man von hier aus in rund 15 Minuten, gleichzeitig ist man wegen der Ortsrandlage sofort in der Natur. Das ganze Viertel besteht aus modernen, neuwertigen Gebäuden und ist von vielen großzügigen Grünstreifen durchzogen. Das gibt dem Wohngebiet eine offene, entspannte Atmosphäre. Besonders viel Grün gibt es direkt vor der Wohnanlage.

Verkehrsanbindung:

Dachau ist super an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mit der S-Bahn-Linie S2 ist man in etwa 20 Minuten am Münchner Hauptbahnhof, teilweise im 10-Minuten-Takt. Dazu kommen Regionalzüge und viele Buslinien. Auch mit dem Auto ist man dank der Nähe zur A8, zum Autobahnring A99 und zur B304 schnell überall.

Infrastruktur und Versorgung

Vor Ort gibt es alles, was man braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Banken, Apotheken und Ärzte. Auch bei Schulen, Kindergärten und weiteren Bildungseinrichtungen ist das Angebot sehr gut.

Freizeit und Erholung

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen ein, zur Amperauen läuft man nur 10-15 min. Besonders schön ist der Dachauer Schlosspark mit seinem tollen Blick über München. Und die historische Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants und Geschäften macht einen großen Teil vom Charme der Stadt aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich

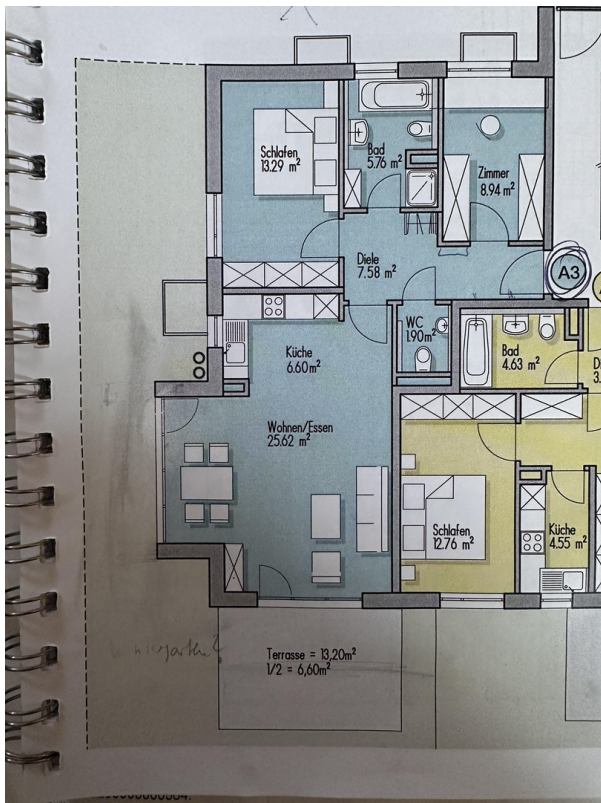


Wohnzimmer mit Terrassentür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer von der Küche aus



Grundriss möbliert



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslichtbad



... mit großer Badewanne

Exposé - Galerie



... und Dusche



Arbeitszimmer/2. Schlafzimmer

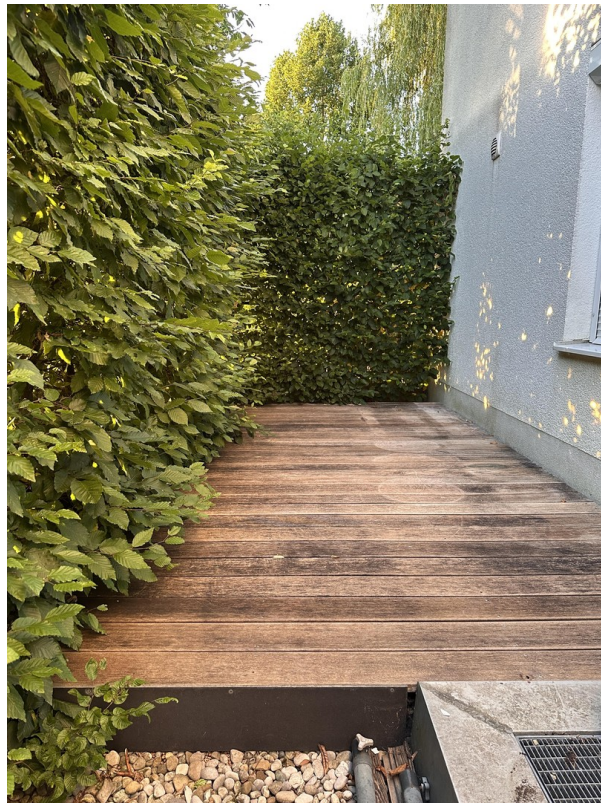


Garten mit Gartenhütte

Exposé - Galerie

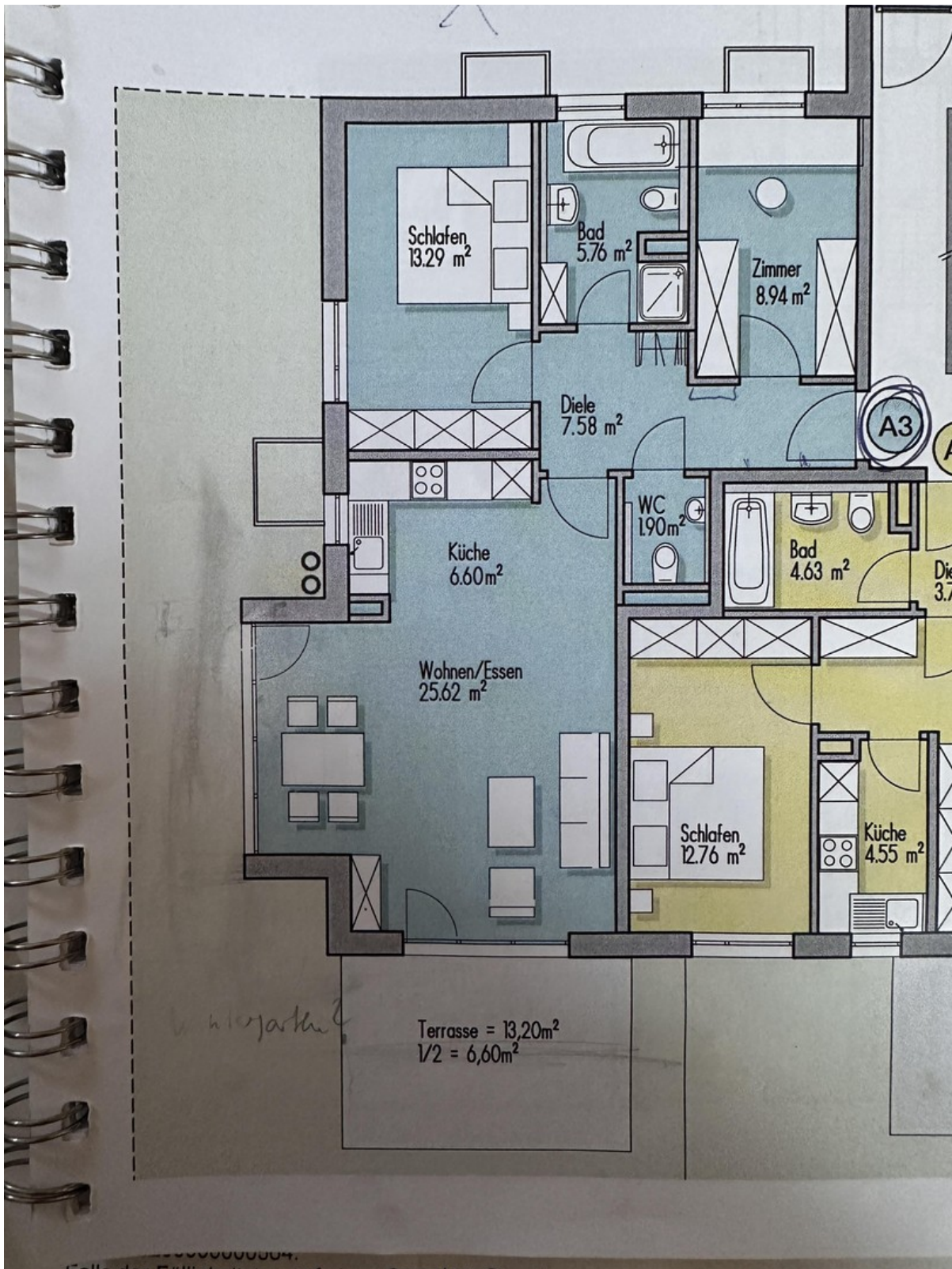


Beete



separate Holzterrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss möbliert