Exposé

Zentral und Grün – gepflegte Wohnung mit Wintergarten und zwei Balkonen für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Emmy-Lenbach-Str. 6, 85221 Dachau

Objektart	Eigentumswohnung, 1. Stock
Wohnfläche	ca. 57 m²
Baujahr	1993
Heizungsart	Gas mit Option auf Fernwärmeanschluss
Zimmeranzahl	2
Stellplätze	1 TG-Stellplatz

Kaufpreis: 345.000 €

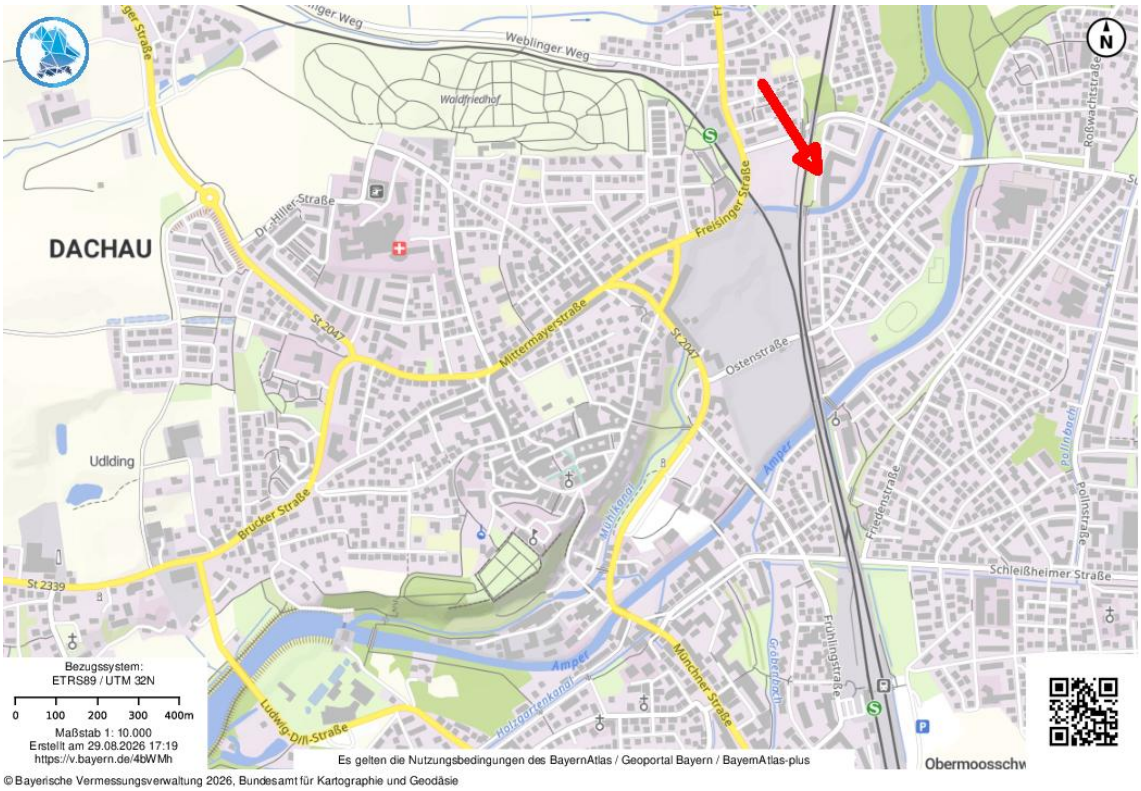
Provisionsfrei, von Privat

Kontakt: judith.praxenthaler@web.de

Besichtigungstermine
nach Vereinbarung

Lage

Lageplan



Entfernungen

Bus/ S-Bahn	270 m/ 590 m
Autobahn A 92	7,7 km
Flughafen München	33,7 km
Einkaufsmöglichkeiten	860 m
Krankenhaus	1,9 km

Objektbeschreibung

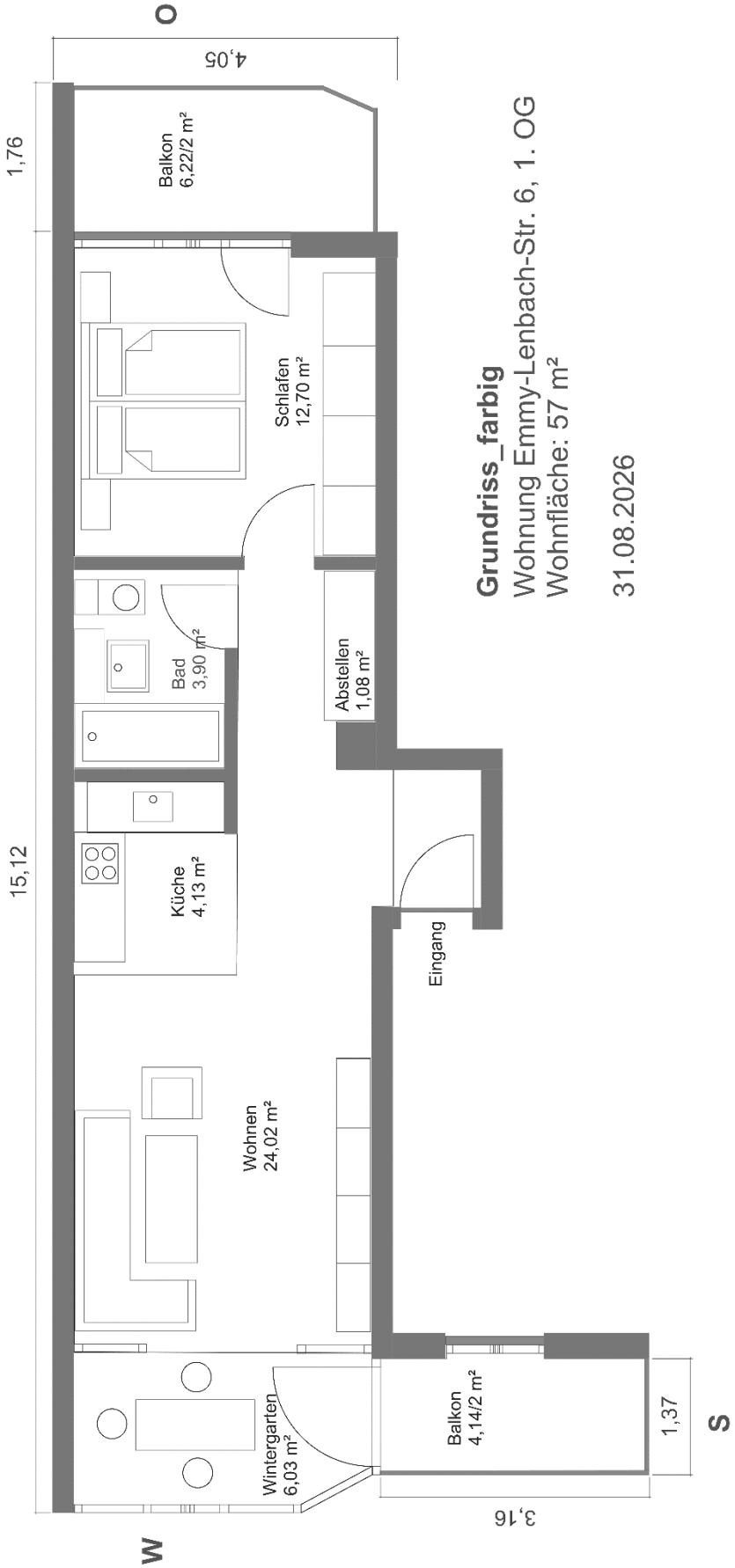
Die gepflegte, helle Wohnung liegt zentral zu Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof und gleichzeitig in fußläufiger Entfernung zu den grünen Amperauen.

Neben der guten Raumaufteilung, einem Wintergarten und zwei Balkonen hat die im 1. Stock liegende Wohnung langlebige Böden (Eichenparkett/ Fliesen und Linoleum) und eine optimale Ausrichtung zur Sonne nach Osten und Westen.

Die Wohnanlage ist hervorragend instandgehalten und verfügt über großzügige Freiflächen direkt am malerischen Mühlbach, ausreichend Besucherstellplätze und einen eigenen kleinen Wertstoffhof. Die angrenzende Bahnstrecke ist durch Schallschutzwände gut abgeschirmt.

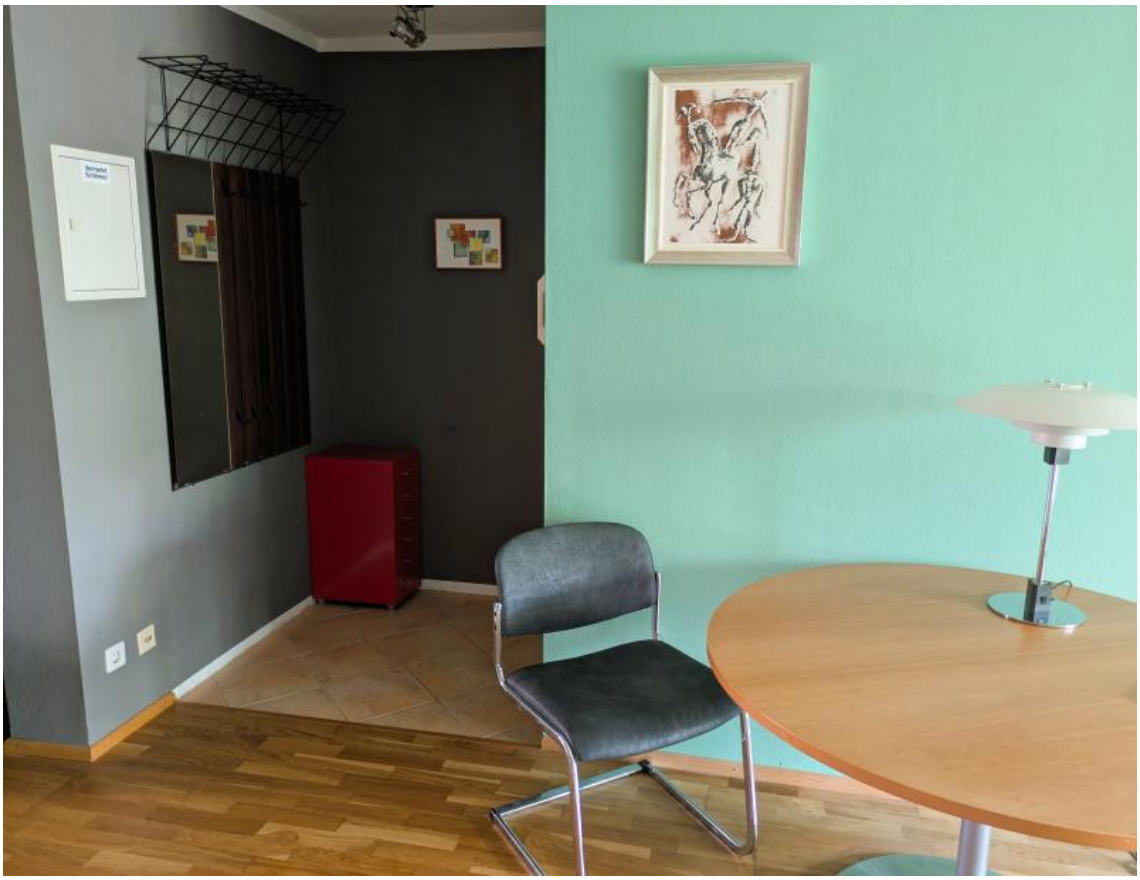
Weitere Angaben zur Wohnung sind am Ende des Exposés zusammengestellt.

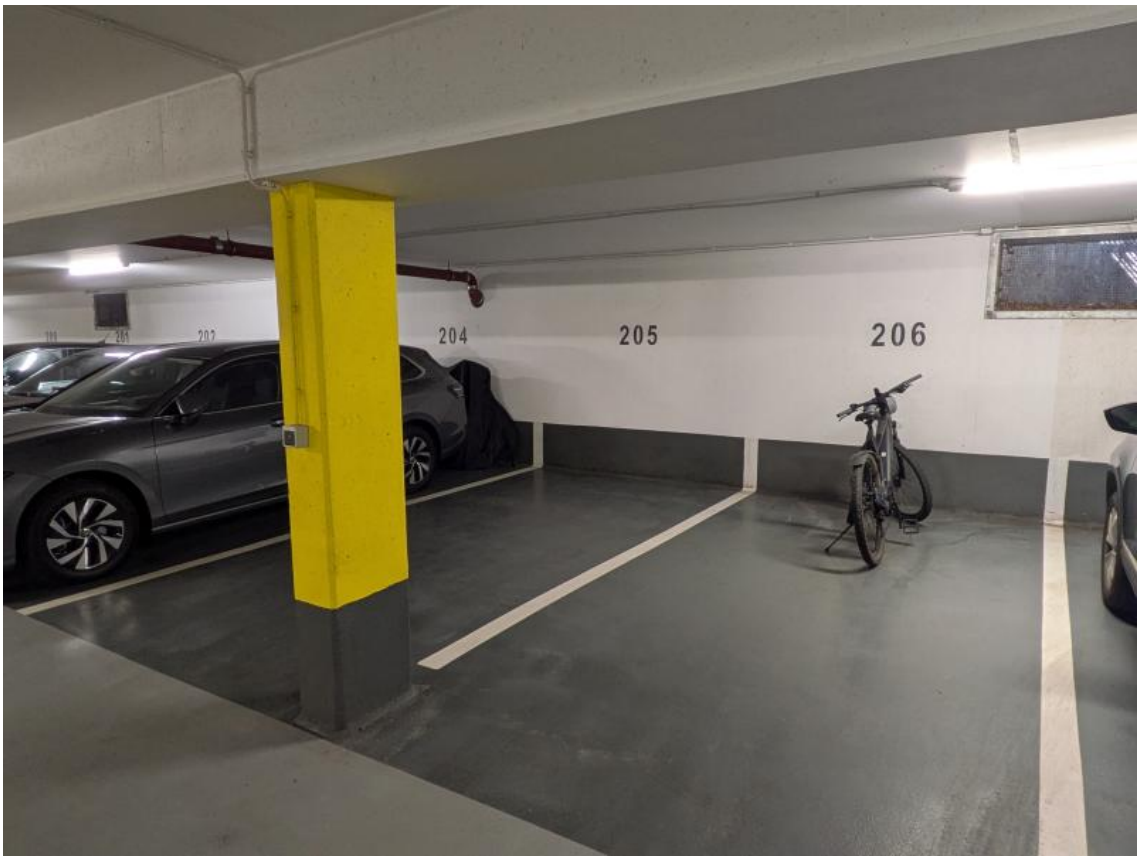
Grundriss 1


O
4,05
1,76
Balkon
6,22/2 m²
Schlafen
12,70 m²
Bad
3,90 m²
Abstellen
1,08 m²
15,12
Küche
4,13 m²
Eingang
Wohnen
24,02 m²
Wintergarten
6,03 m²
Balkon
4,14/2 m²
1,37
S
3,16
W
Grundriss_farbig
Wohnung Emmy-Lenbach-Str. 6, 1. OG
Wohnfläche: 57 m²
31.08.2026

Grundriss 2

O
4,05
1,76
Balkon
6,22/2 m²
Schlafen
12,70 m²
Bad
3,90 m²
Abstellen
1,08 m²
15,12
Küche
4,13 m²
Eingang
Wohnen
24,02 m²
Wintergarten
6,03 m²
Balkon
4,14/2 m²
1,37
S
3,17
W
Grundriss_farbig
Wohnung Emmy-Lenbach-Str. 6, 1. OG
Wohnfläche: 57 m²
31.08.2026





Daten im Überblick

Kaufpreis und Verfügbarkeit

Kaufpreis	345.000 € inkl. TG-Stellplatz
Provision	Provisionsfrei, von Privat
Verfügbarkeit	Verfügbar ab sofort
Aktuelle Nutzung	Zeitweise bewohnt durch Eigentümerin
Nutzung bei Übergabe	Frei

Bauweise

Baujahr	1993
Bauweise	Ziegelbau
Dachform	Walmdach mit Dachüberständen (Fassadenschutz)
Lichte Raumhöhe	ca. 2,40 m
Anzahl Wohneinheiten	197
Kellerabteil	ja

Ausstattungsmerkmale

Böden	Eichenparkett, Forbo-Linoleum, Fliesen
Rollladen	ja, kompletter Wintergarten
Balkon	Ostbalkon überdacht mit hochwertigen Dielen aus Douglasie und Sichtschutz Westbalkon mit Bodenversiegelung
Bad	Originalzustand von 1993
Küche	Übernahme nicht geplant, ggf. verhandelbar
Internet	Glasfaser bis in TG
Fernsehen	Kabelanschluss

Heizung

Baujahr	1993
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper
Sonstiges	2025 Beschluss für ein Wärmecontracting zum Umstieg auf Fernwärme

Energieausweis

Art	Verbrauchsausweis, ausgestellt 01/2024
Befeuerung	Gas
Endenergieverbrauch des Gebäudes	101,1 kWh/ (m².a) (Energieeffizienzklasse D)

Letzte Modernisierungen

Tiefgarage	2015/ 2016 (jährliche Überprüfung auf Schäden)
Fassade und Balkone	2013/ 2014

Hausgeld und Nebenkosten

Hausgeld gesamt	320 €
Anteilige Rücklage	8.500 €
Sonderumlage geplant	nein

Grundbuchauszug und Teilungserklärung

angefordert