



Kaufpreis

1.480.000 €

Wohnfläche

249 m²

Zimmer

9**Ihr Ansprechpartner****RIEDEL Immobilien GmbH**

Sarah Bisada

+49 89 159455-0

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	401 m ²
Wohnfläche	249 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	825 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.480.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	147.7
Primär-Energieträger	Holzpellets

Zustand

Baujahr	1935
Zustand	sanierungsbedürftig

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Pellet
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Lage-Beschreibung

Die Große Kreisstadt Dachau liegt ca. sechs Kilometer nordwestlich der Landeshauptstadt München und ist Teil der äußerst wirtschaftsstarken Metropolregion München. Dachau bietet seinen ca. 49.000 Einwohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer exzellenten Lebens- und Freizeitqualität. Die historische Dachauer Altstadt bezaubert mit malerischen Gassen und liebevoll restaurierten Häusern. Auf dem Schlossberg thront das Dachauer Schloss, das den Wittelsbachern lange Zeit als Sommerresidenz diente. Vom Schlossberg genießt man an klaren Tagen eine grandiose Aussicht über München hinaus bis zu den Alpen. Im Schloss selbst finden zahlreiche Kulturveranstaltungen statt, und der bezaubernde Hofgarten lädt rund ums Jahr zu Spaziergängen ein.

In Dachau gibt es ein reges Vereins- und Sozialleben, zahlreiche Sportmöglichkeiten, ein Hallenbad, die weithin bekannte „Kulturschranne“ und ein Kino. Den Golfclub Eschenried erreicht man in wenigen Autominuten. Die Einkaufsmöglichkeiten vor Ort decken ein breites Spektrum ab. Auch Kitas und Schulen aller Sparten (darunter auch Montessori) stehen zur Auswahl.

.....
Online-ID:
XVEGQNZU
.....

Objekt-Nr.:
HS 1675
.....



Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in zentrumsnaher Lage. Den Dachauer Bahnhof mit enger S-Bahn-Taktung in die Münchner City erreicht man bequem zu Fuß.

Ausstattungs-Beschreibung

- Historische Haustür und Garagentor
- Historisches Holztreppenhaus
- Eichen-Stabparkett in den Wohn-/Schlafräumen des Hochparterres und Obergeschosses
- Weichholzdielen im Dachgeschoss
- Solnhofener Platten im Eingangsbereich und der Diele im Hochparterre
- Offener Kamin im Obergeschoss
- Erneuerungsbedürftige Einbauküche im Obergeschoss
- Erneuerungsbedürftiges Bad mit Wanne im Obergeschoss, zusätzliches Gäste-WC
- Erneuerungsbedürftiges Duschbad im Dachgeschoss, zusätzliches Gäste-WC
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast
- Holz-Klappläden
- Holz-Pellets Heizung aus dem Jahre 2011
- Geräumige Garage mit historischem Tor und Wasseranschluss

Objekt-Titel

Altbauvilla mit Gewerbeanteil auf parkähnlichem Grundstück

Objektbeschreibung

Diese freistehende Villa stammt aus dem Baujahr 1935 und liegt eingebettet auf einem 825 m² großen, parkähnlichen Grundstück in zentrumsnaher, ideal angebundener Lage.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt begeistert durch Großzügigkeit, klar geschnittene Räumlichkeiten und äußerst flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Fassade gewinnt durch Sprossenfenster und Holz-Klappläden besonderen Charme. Historische Blickfänge sind die originale Haustür und das zweiflügelige Garagentor. Im Inneren existiert ein historisches Holz-Treppenhaus; hervorzuheben sind außerdem luftige Altbau-Deckenhöhen und Hohlkehl-Deckenstuck, die den Räumen im Hochparterre und Obergeschoss ein angenehmes Ambiente verleihen. Ein offener Kamin unterstreicht das großbürgerliche Flair der Bauzeit. Die Wohnfläche umfasst aktuell ca. 249 m² und neun Zimmer.

Die Villa steht weder unter Denkmal- noch unter Ensembleschutz, was im Falle einer Sanierung interessante Möglichkeiten eröffnet. Im Rahmen einer Modernisierung könnte der architektonische Charme jener Epoche wiederhergestellt oder aber moderne Stilvarianten realisiert werden. Das Hochparterre wurde in den vergangenen Jahrzehnten als Praxis genutzt. Denkbar ist ein Umbau der Villa für rein private Wohnzwecke oder aber eine gemischte Nutzung mit der Unterbringung einer Praxis bzw. einer Kanzlei, eines Architekturbüros o.ä. im Hochparterre. Weitere interessante Optionen eröffnet eine autarke Einliegerwohnung.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



