

85221 Dachau

Charmante Maisonette auf zwei Ebenen – mit Wintergarten und Garten zum Genießen



Kaufpreis
525.000 €

Wohnfläche
88,33 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Ilayda Sönmez
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	69,97 m²
Wohnfläche	88,33 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	252 €
Kaufpreis	525.000 €

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung

Zustand

Baujahr	1989
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Objektbeschreibung

Diese Maisonette-Gartenwohnung verbindet auf besondere Weise Wohnkomfort, Licht und Freiraum. Sie erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet dank ihrer durchdachten Aufteilung Platz für individuelle Wohnideen und den ganz persönlichen Traum vom Zuhause.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Grundriss mit einem hellen Wohnzimmer, das direkt in den Wintergarten übergeht. Dieser beheizbare Raum mit seinen großzügigen Glasflächen ist zu jeder Jahreszeit ein Highlight und eröffnet den Blick in den eigenen Garten. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse – perfekt, um sonnige Tage oder gemütliche Abende zu genießen. Die angrenzende, moderne Küche und ein separates Gäste-WC machen diese Ebene komplett.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum, der aktuell zu Wohnzwecken genutzt wird. Zwei große Hobbyräume und ein weiterer, kleiner Raum eröffnen vielfältige Möglichkeiten – ob als Gästezimmer, Büro, Kinder- oder Fitnessraum. Ergänzt wird die Etage durch ein Badezimmer mit Dusche sowie praktische Abstellflächen. Auch wenn diese Räume baurechtlich als Hobbyräume gelten, verleihen sie der Wohnung ein Höchstmaß an Flexibilität.

Online-ID:
EYNXFNGX

Objekt-Nr.:
1000-24



Insgesamt entsteht so ein Zuhause, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt, zugleich aber auch Raum für Individualität bietet – ideal für Paare und kleine Familien, die Wert auf Komfort, Garten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Objekt-Titel

Charmante Maisonette auf zwei Ebenen – mit Wintergarten und Garten zum Genießen

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im beliebten Dachau-Ost. Hier genießen Sie eine angenehme Mischung aus naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur. Gepflegte Wohnanlagen, viel Grün und die Nähe zur Würm schaffen ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. So gestalten sich die Wege im Alltag besonders komfortabel und praktisch.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage und bringt Sie in wenigen Minuten zum Dachauer Bahnhof. Von dort haben Sie mit der S-Bahn eine regelmäßige Direktverbindung nach München. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der schnellen Erreichbarkeit der B471 sowie der Autobahnen A8 und A92, die eine gute Verbindung nach München, Augsburg und zum Flughafen ermöglichen.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Spaziergänge entlang der Würm, Fahrradtouren durch das Dachauer Hinterland oder ein Besuch im Schloss Dachau mit seinem barocken Hofgarten laden dazu ein, Natur und Kultur gleichermaßen zu genießen. Parks, Spielplätze und Sportvereine runden das Angebot ab.

Diese Lage vereint naturnahes Wohnen, eine gewachsene Nachbarschaft und die Nähe zur Stadt – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege legen.

Ausstattungs-Beschreibung

Wohnfläche & Raumangebot:

- ca. 88 m² Wohnfläche + ca. 67 m² Nutzfläche
- Maisonette über 2 Ebenen (Erdgeschoss und Untergeschoss)
- Heller Wohnbereich mit direktem Zugang in den Wintergarten
- Moderne Einbauküche
- Untergeschoss mit zwei großen Hobbyräumen und einem weiteren flexiblen Raum

Außenbereiche & Ausrichtung:

- Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse
- Privater Gartenanteil zur alleinigen Nutzung

Sanitäre Ausstattung:

- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Untergeschoss

Zusätzliche Merkmale:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Gaszentralheizung, Energieträger Erdgas leicht
- Baujahr 1989, modernisiert
- Bedarfsausweis gültig bis 10.09.2035, Endenergiebedarf 177,90 kWh/(m²*a)
- Sehr gepflegter Zustand
- Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 25.000 €

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 550.000,00 Euro erhältlich

(inkl.Tiefgaragen-Stellplatz).

(525.000,00 Euro Wohnung + 25.000,00 Euro für den Stellplatz = 550.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Weitere Informationen zu Hausgeld, Rücklagen und Verfügbarkeit erhalten Sie im ausführlichen Exposé.

Immobilien schlafen nicht – und wir eigentlich auch nicht.

Doch wenn wir uns ausnahmsweise mal eine Mütze Schlaf gönnen, haben wir vorgesorgt: Unsere digitale Assistentin „Alexa Prime“ von RE/MAX Prime ist rund um die Uhr für Sie da. Sie können jederzeit anrufen – 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche – und bekommen Antworten auf Ihre ersten Fragen oder können direkt einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Die Telefonnummer finden Sie selbstverständlich in den Exposé-Bildern zum Objekt. Also: Rufen Sie einfach an – egal, wann es Ihnen passt!

sonstige Angaben

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 2,98 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Wir haben die Wohnfläche durch einen aktiven Laserscan überprüfen und über einen spezialisierten externen Anbieter die Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1989 aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

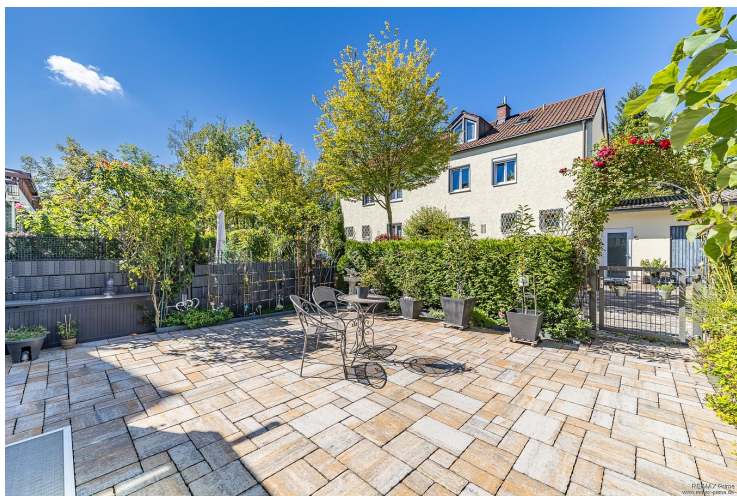
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 13.02.2026 – Änderungen vorbehalten

Impressionen









**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen
Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**



Ilayda Sönmez
KI-Assistenz
Telefon 089 628 27 264

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 27 264**

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 27 264**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

IS

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de