



85221 Dachau

Erstbezug: 3-Zi.-Wohnung mit Haus-in-Haus-Charakter und sonnigem Garten



977.900 €

Kaufpreis

112,4 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,4 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	14,96 m²
Gartenfläche	73,2 m²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2023
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	977.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Keine

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.02.2025
gültig bis	09.02.2035
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.9
Primär-Energieträger	Strom



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit nur 7 Einheiten
- Baujahr 2023
- 3 Zimmer, zzgl. Arbeitszimmer
- Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Haus-in-Haus-Charakter
- ca. 112 m² Wohnfläche
- 2 Terrassen mit Süd/Ost-, sowie Süd/West-Ausrichtung
- Garten umschließt die Wohnung
- 2 Bäder mit Tageslicht und Dusche sowie Badewanne
- praktische Speisekammer neben der Küche
- Werthaltige Ziegel-Massivbauweise
- Energiesparende Wärmepumpe
- Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für eine effiziente Wohnraumbelüftung
- Hochwertige, einbruchhemmende Kunststoff-Fenster mit wärmedämmender Dreifachverglasung
- Komfortable elektrische Bedienung der Rollläden
- Edle Fertig-Parkettböden in allen Wohn-/Schlafträumen (Verlegung verklebt)
- Hochwertige Fliesen und Terrassen-Beläge
- Bäder mit moderner Sanitär-Ausstattung und Handtuchheizkörper mit E-Patrone
- Durchdachter Wohnungsgrundriss
- Zugang zum Kellerabteil direkt von der Wohnung
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- Ab sofort bezugsfrei



Beschreibung

Bei der angebotenen Einheit handelt es sich um eine absolute Besonderheit: eine 3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang, die an das Mehrfamilienhaus angebaut wurde und damit praktisch den Charakter eines eigenen Hauses besitzt. Diese seltene Haus-im-Haus-Lösung bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und ist in dieser Form eine echte Rarität.

Im gewachsenen Wohnumfeld von Dachau bei München entstand 2023 ein exklusives Mehrfamilienhaus mit lediglich sieben Wohneinheiten. Errichtet von einem familiengeführten Bauunternehmen, überzeugt das Gebäude durch seine massive Ziegelbauweise sowie den Einsatz langlebiger, hochwertiger Materialien. Die moderne, zurückhaltende Architektur wirkt zeitlos und fügt sich harmonisch in die bestehende Nachbarschaft ein.

Die Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss und verfügt über rund 112 m² Wohnfläche. Das durchdachte Raumkonzept bietet klare Strukturen und ein angenehmes Wohngefühl. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Außenflächen. Insgesamt stehen zwei Terrassen zur Verfügung: eine mit Süd/Ost-Ausrichtung für angenehme Morgensonne sowie eine weitere mit Süd/West-Ausrichtung, ideal für sonnige Nachmittage und Abende. Der private Garten mit ca. 73 m² umschließt die Wohnung und unterstreicht den Hauscharakter dieser Einheit eindrucksvoll.

Die Küche verfügt über eine praktisch angrenzende Speisekammer mit Fenster, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte bietet. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder mit Tageslicht sorgen für Komfort im Alltag. Neben einer bodengleichen Dusche steht auch eine Badewanne zur Verfügung, wodurch sowohl schnelle Routinen als auch entspannte Momente abgedeckt sind.

Großflächige, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Atmosphäre. Ein weiterer Komfortvorteil: Der Zugang zum eigenen Kellerraum erfolgt direkt aus der Wohnung. Zusätzlich steht ein separater Speicher zur Verfügung, der weiteren Stauraum bietet und den hohen Nutzwert der Einheit unterstreicht.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen eine flächendeckende Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Anspruch: hochwertige Parkettböden, moderne Fliesen, zeitgemäße Türen und eine stilvoll ausgeführte Sanitärausstattung fügen sich zu einem stimmigen Gesamtbild zusammen.

Ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage sowie ein Außenstellplatz ergänzen das Angebot. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf modernes Wohnen, Privatsphäre und eine außergewöhnliche Wohnform legen.

Lage

Das Neubauprojekt überzeugt durch seine attraktive Lage in einem Ampel nahen, ruhigen Wohnumfeld von Dachau. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Fachgeschäfte, sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagsqualität.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Dachauer Innenstadt sowie nach München. Auch mit dem Auto ist der Standort hervorragend angebunden, da sowohl Bundesstraßen als auch die Autobahn in kurzer Zeit erreichbar sind.

Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Zahlreiche Spielplätze und Grünflächen laden

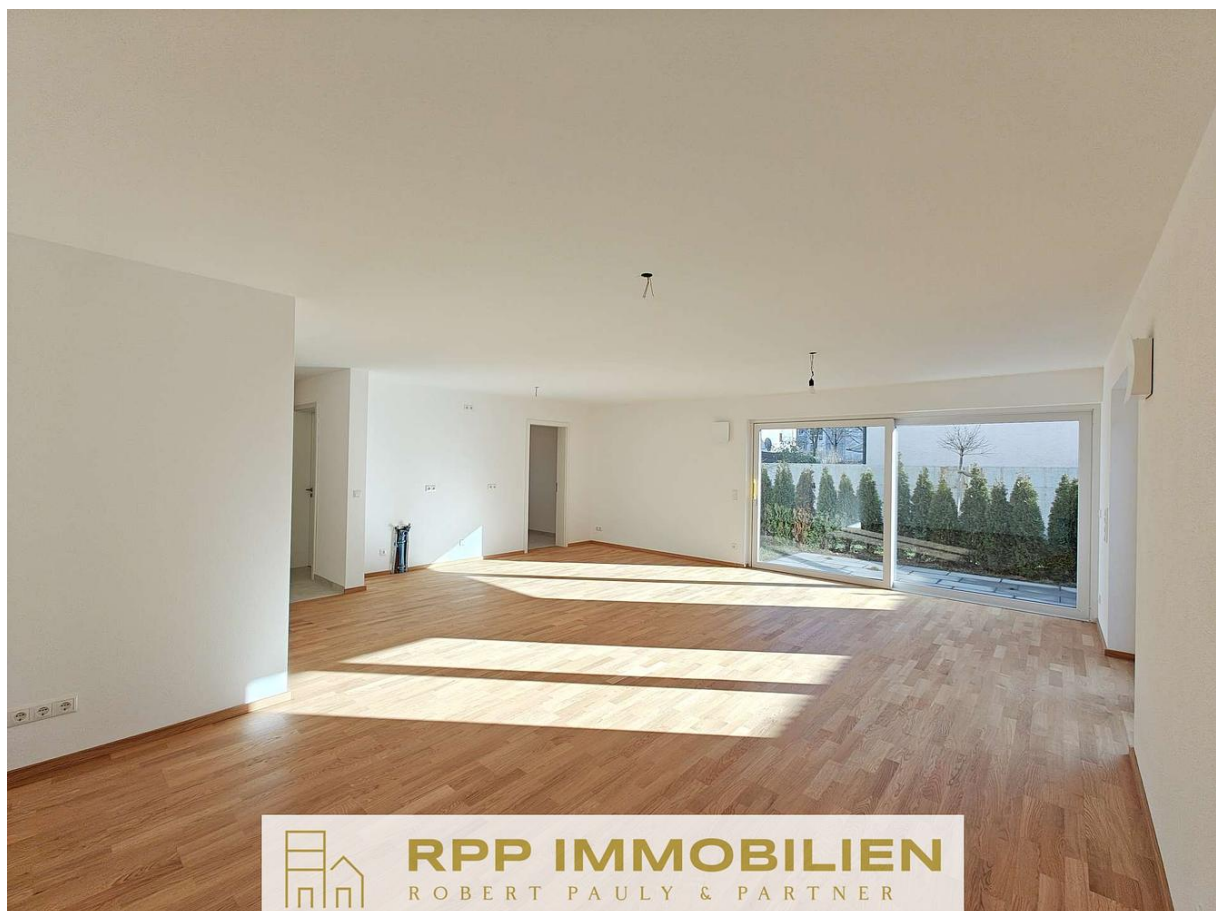


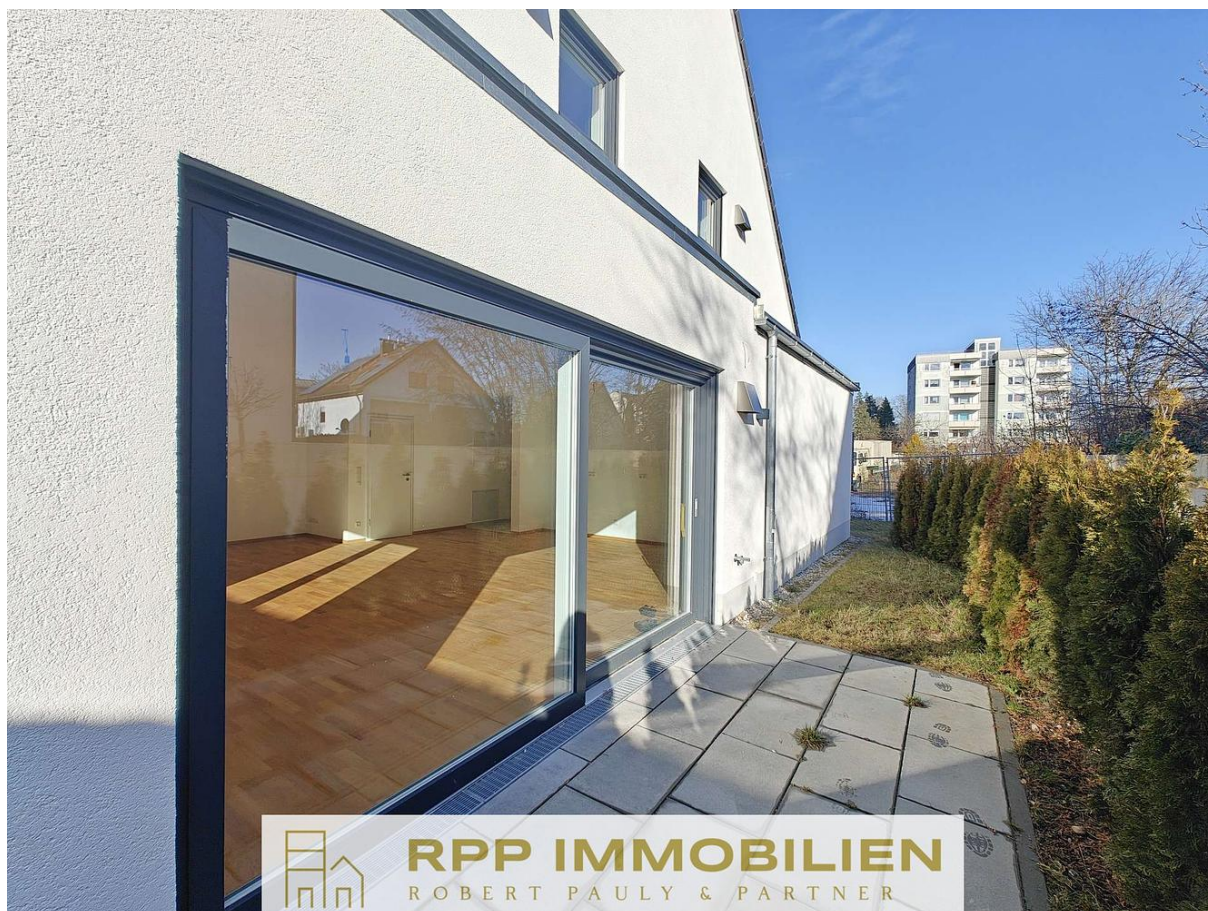
zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein.

Darüber hinaus bietet das Umfeld eine abwechslungsreiche Auswahl an Restaurants, Cafés und Biergärten, die zum Verweilen einladen. Insgesamt verbindet die Lage urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen und schafft damit ideale Voraussetzungen für nachhaltige Wohnqualität.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.



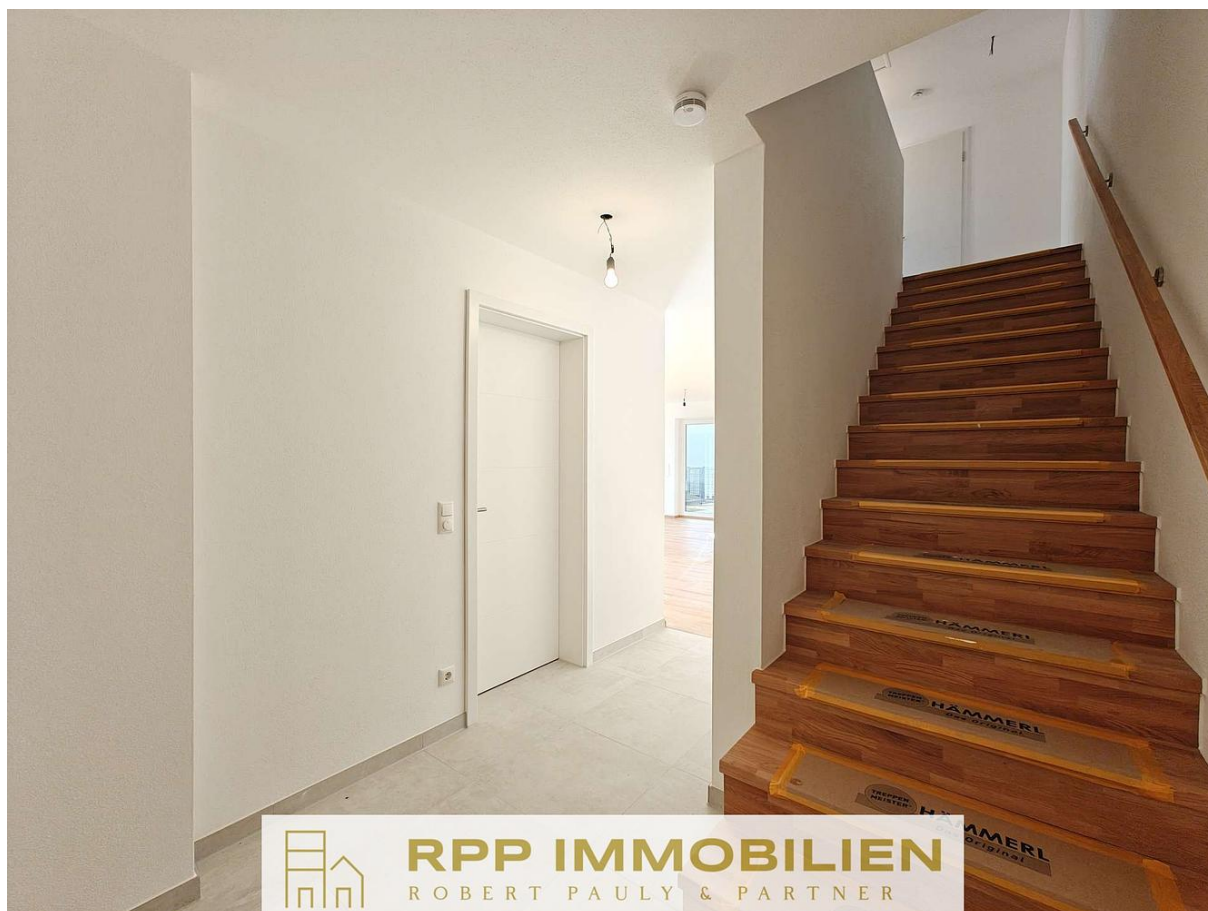














RPP IMMOBILIEN

ROBERT PAULY & PARTNER

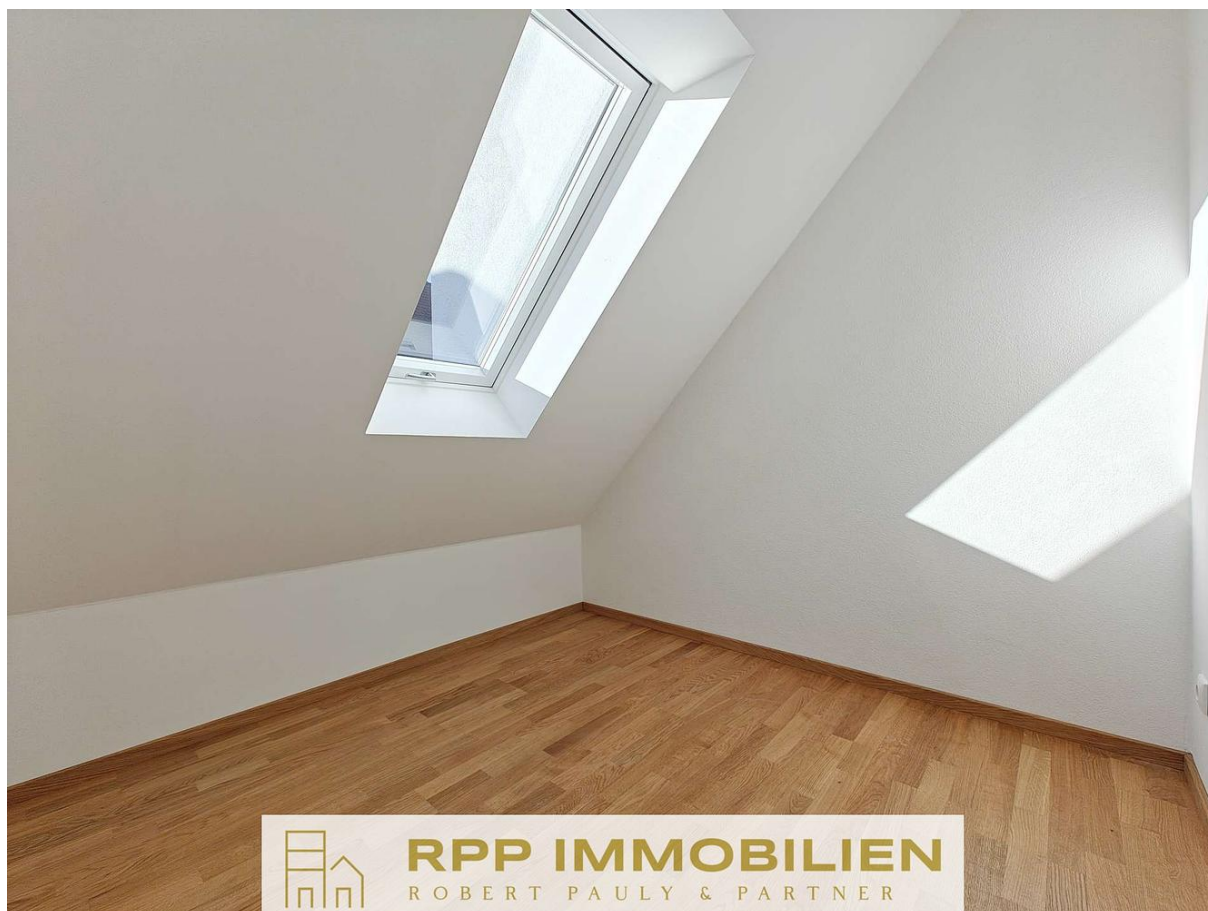


RPP IMMOBILIEN

ROBERT PAULY & PARTNER















RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

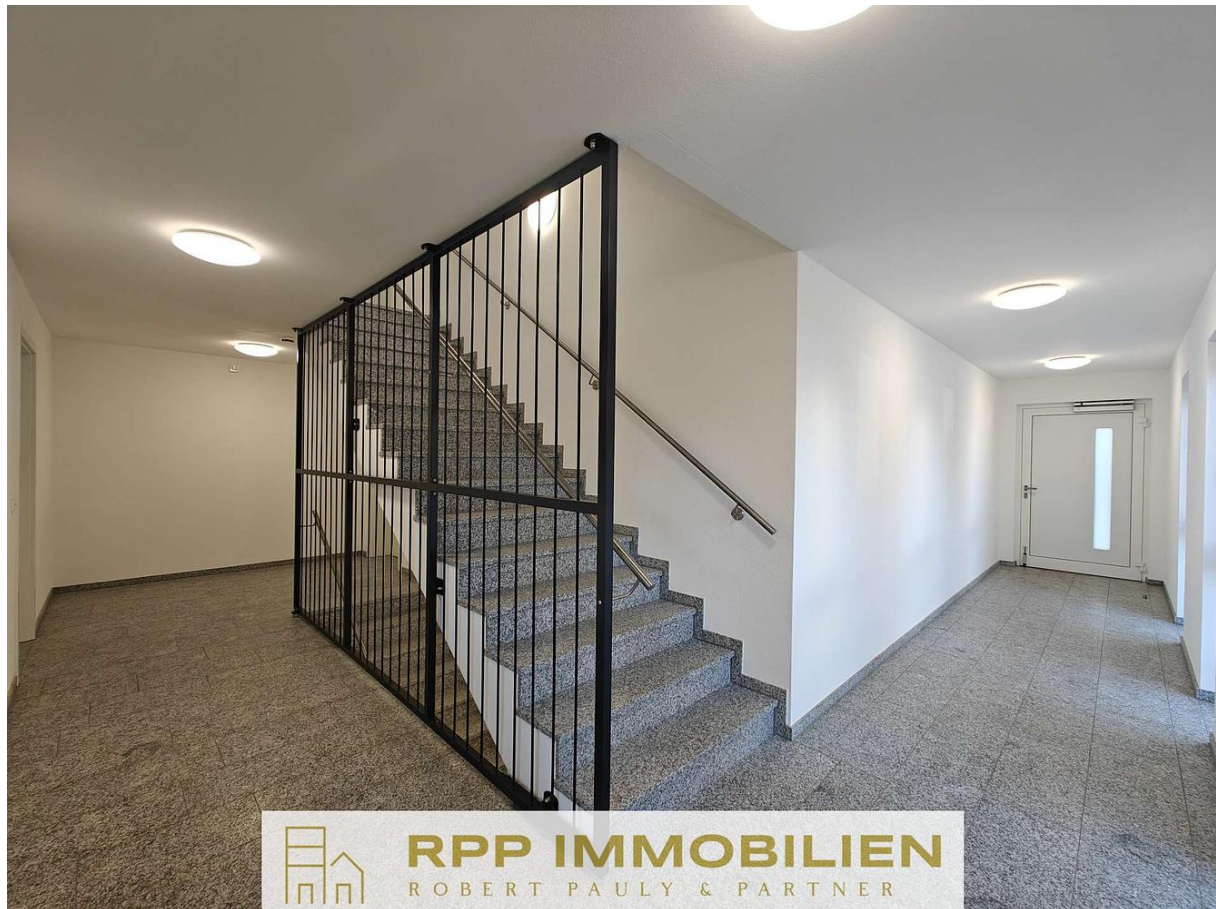


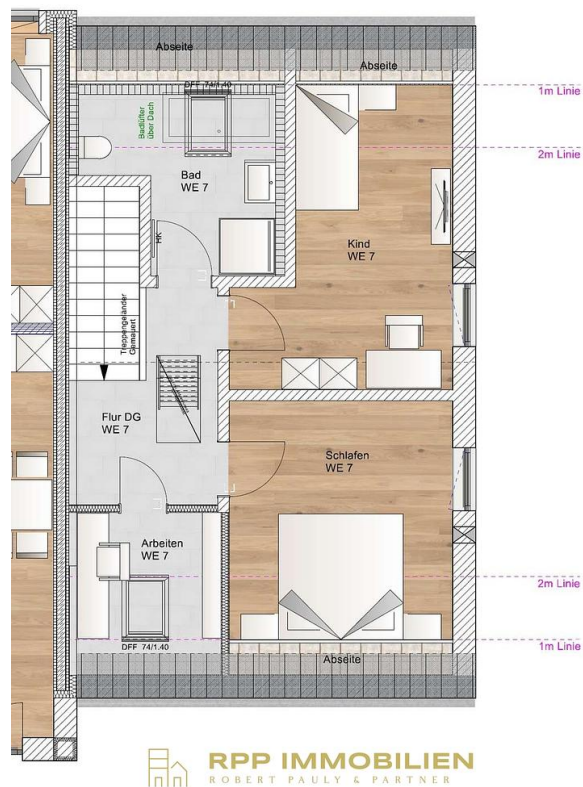
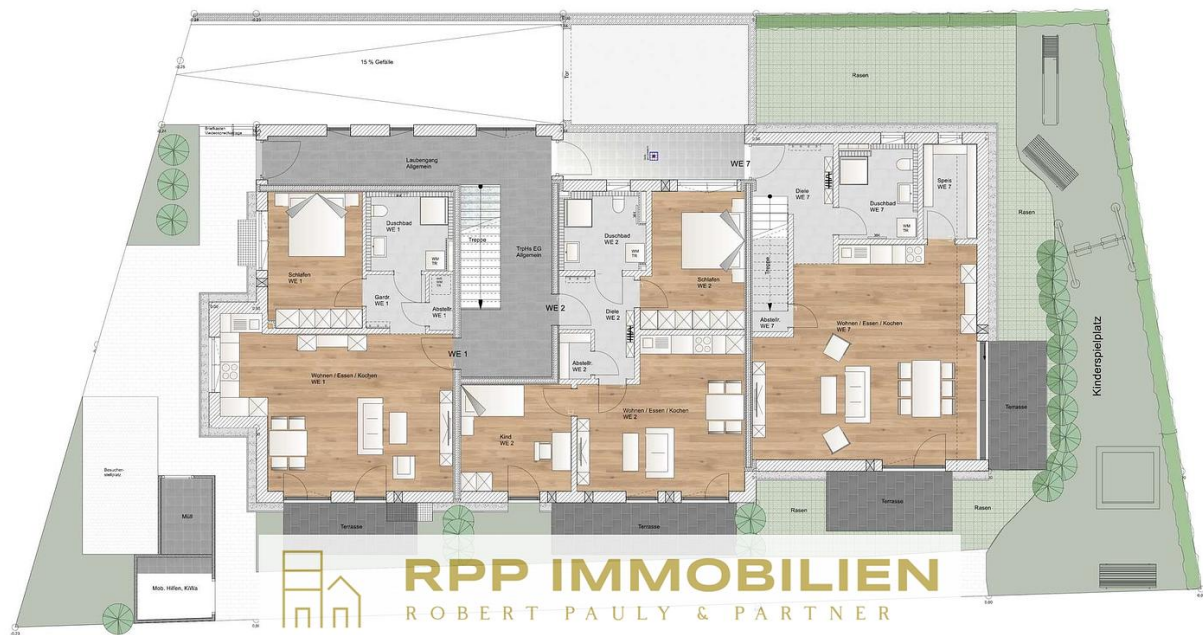
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

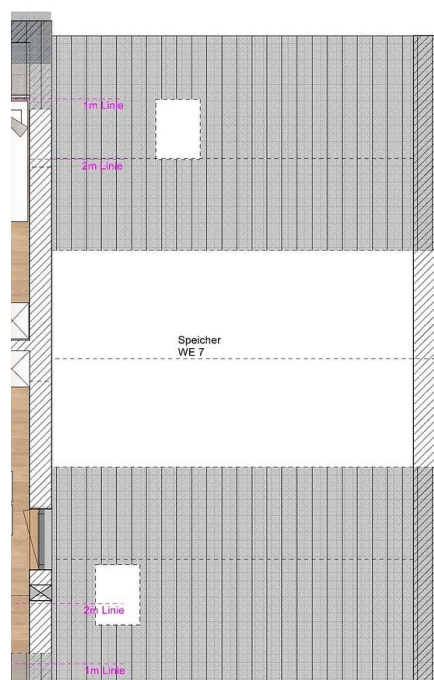


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER









 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER