



85221 Dachau

Dachau: Freistehendes Architektenhaus

- Wohn-Nutzfläche ca. 316 m²
- Zentrale, ruhige Wohnlage



2.335.000 €

Kaufpreis

316 m²

Wohnfläche

299 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	316 m ²
Grundstücksfläche	299 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.335.000 €
Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Befeuuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Lage

- Attraktives Grundstück in gewachsener, ruhiger Wohnlage
- Äußerst verkehrsgünstig und zentral gelegen
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Merkmale

- Schlüsselfertiges freistehendes Architektenhaus mit attraktiver Ausstattung
- Geplante Fertigstellung im Frühjahr 2024
- Ziegel-Massivbauweise
- Hohe Energieeffizienz
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 299 m²
- Wohn-Nutzfläche ca. 316 m²
- Wohnraumqualität im Souterrain
- Terrassen im Erd- und Obergeschoss

Ausstattung

- Offene, große und helle Räume
- Sehr viel Lichteinfall durch große, bodentiefe Fensteranlagen
- Drei geräumige Räume im Souterrain in Wohnraumqualität
- Fitness-, Sauna und Kinobereich im Souterrain
- Praktischer Doppelparker neben dem Haus
- Vorbereitete Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Fluren und im Souterrain
- Fenster mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung
- Moderne Badkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern
- Umweltfreundliches, modernes Luft-Wärmepumpensystem ohne Einsatz fossiler Brennstoffe



Beschreibung

Neubau-Premiumsegment:

Freistehendes Architektenhaus auf attraktivem Grundstück

- Ausführung in Ziegel-Massivbauweise
- Zwei attraktive Terrassen (Erd- und Obergeschoss)
- Fitness-, Sauna und Kinobereich im Souterrain
- Home-Office im Erdgeschoss
- Gästezimmer mit eigenem Duschbad im Obergeschoss
- Eltern-Wohlfühbereich mit großem Badezimmer im Dachgeschoss
- Real geteiltes Grundstück ca. 299 m²
- Wohn-Nutzfläche ca. 316 m²
- Erstbezug voraussichtlich im Frühjahr 2024

Wir präsentieren Ihnen in exklusiver Beauftragung eine außergewöhnliche Gelegenheit in der großen Kreisstadt Dachau.

Das neu zu errichtende, freistehende Architektenhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in zentraler und dennoch ruhiger Lage.

Sie leben auf drei Etagen inklusive Dachgeschoss, sowie einem wohnraumähnlichen Souterrain auf insgesamt ca. 316 m² Wohn-Nutzfläche.

Die massive Ziegelbauweise steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Ein modernes Luft-Wärmepumpensystem bietet eine hohe Energieeffizienz und leistet somit einen Beitrag zum umweltbewussten Heizen, ohne den Einsatz fossiler Brennstoffe und reduzierter CO₂-Emission.

Das attraktive ca. 299 m² große real geteilte Grundstück bietet Ihnen die gewünschte Privatsphäre.

Zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume stehen Ihnen zwei großzügig und offen gestaltete Geschosse, ein wunderschönes Atelier im Dachgeschoss, sowie drei sehr gut belichtete Räume im wohnraumähnlichen Souterrain zur Verfügung.

Der praktische und komfortable Doppelparker neben dem Haus rundet das Angebot gelungen ab. Für die immer mehr an Bedeutung gewinnende E-Mobilität können auf Wunsch bereits Vorkehrungen getroffen werden.

Auf Grund der zentralen und dennoch ruhigen Lage mit bietet Ihnen dieses Haus mit seiner großzügigen Architektur beste Voraussetzungen zur Realisierung Ihrer Wohnträume.

Durch die direkte Anbindung an die Landeshauptstadt München erreichen berufstätige Pendler die City in nur kurzer Fahrzeit.

Lage

Dachau

Die Kreisstadt Dachau eignet sich auf Grund seiner Lage hervorragend für berufstätige Pendler aus München.

Das Haus liegt in einer absolut ruhigen Wohngegend in zentraler Lage von Dachau.

Die Anfahrt ins Zentrum der bayerischen Landeshauptstadt ist innerhalb von 20-30 Minuten. Die Autobahn A 99 (Eschenrieder Spange) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet Dachau



somit zu allen Fernverbindungen.

Die S-Bahnhaltestellen Dachau-Stadt und Dachau ist bieten ideale Voraussetzungen für berufstätige Pendler. Die S-Bahnlinie 2 verbindet Dachau bequem mit der Metropole München.

Trotz der optimalen Verkehrsanbindung hat Dachau ein sehr ansprechendes Umland und einen sehr hohen Freizeitwert. Einerseits ist es die unmittelbare Nachbarschaft des Grundstücks zum überregional beliebten Naherholungsgebiet Karlsfelder See, wie auch das direkte Umland mit tollen Rad- und Wanderwegen mit gemütlichen Wirtshäusern und Biergärten.

Die Kreisstadt Dachau mit ca. 48.000 Einwohnern hat eine hervorragende Infrastruktur. Die gemütlichen Geschäfte für den wichtigsten täglichen Bedarf sind vom Grundstück fußläufig erreichbar.

Aus den genannten Gründen bietet der Standort Dachau nahezu optimale Voraussetzungen für eine attraktive Investition im Umland der Landeshauptstadt.









































