



## 85221 Dachau

# Neubau: Sonnige 3-Zi.-Wohnung mit Süd/West-Balkon



**639.500 €**

Kaufpreis

**73,47 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

[becker@rpp-immo.de](mailto:becker@rpp-immo.de)



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,47 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,06 m²
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	639.500 €
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

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit nur 7 Einheiten
- Baujahr 2023
- 3 Zimmer
- ca. 73 m² Wohnfläche
- Süd/West-Balkon
- 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-/Schlafräumen (Verlegung verklebt)
- Hochwertige Fliesen und Terrassen-Beläge
- Bäder mit moderner Sanitär-Ausstattung und Handtuchheizkörper mit E-Patrone
- Durchdachter Wohnungsgrundriss
- Zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- Ab sofort bezugsfrei



## Beschreibung

Im gewachsenen Wohnumfeld von Dachau bei München wurde 2023 ein exklusives Mehrfamilienhaus mit nur sieben Wohneinheiten errichtet. Realisiert durch ein familiengeführtes Bauunternehmen, überzeugt das Gebäude durch seine massive Ziegelbauweise sowie den Einsatz langlebiger, hochwertiger Materialien. Die moderne, zurückhaltende Architektur wirkt zeitlos und fügt sich selbstverständlich in die umliegende Nachbarschaft ein.

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung bietet rund 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein stimmiges Raumkonzept mit klaren Strukturen. Herzstück ist der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, der dank Süd-West-Ausrichtung ideale Sonnenverhältnisse für entspannte Nachmittage und Abende bietet. Großflächige, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Für hohen Wohnkomfort sorgen eine flächendeckende Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die ganzjährig ein angenehmes und gesundes Raumklima unterstützt.

Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Anspruch: edle Parkettböden, moderne Fliesen, zeitgemäße Türen und eine hochwertig ausgeführte Sanitärausstattung bilden ein stimmiges Gesamtbild. Ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage sowie ein privater Abstellraum im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare oder Familien mit einem Kind, die Wert auf modernes Wohnen, Ruhe und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

## Lage

Das Neubauprojekt überzeugt durch seine attraktive Lage in einem Amper 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

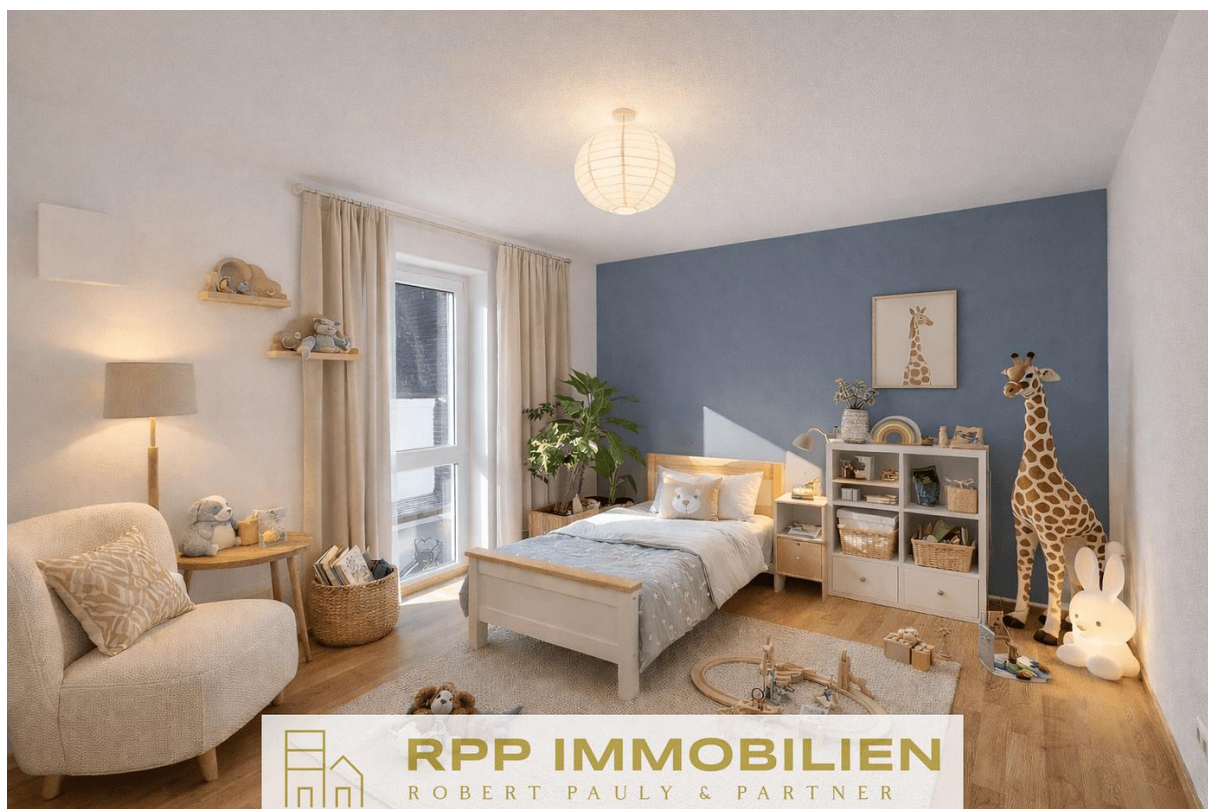
Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. 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





