



**85221 Dachau**

# DHH in Dachau mit Garage / Süd-West-Garten



**1.190.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**160 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **Happy-Immo**  
Ihr Immobilienpartner für's Leben

## Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**  
VerkaufsTeam  
Tel.: 0049896494870  
info@happy-immo.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	160 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.12.2035
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	20.20
Primär-Energieträger	LUFTWP

## Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	nach



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓  
Dusche ✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Erdgeschoss

- offener Wohn-Essbereich 26 qm
- Küche 6,3 qm
- Flur mit Garderobe 3,2 qm
- WC 3 qm
- Hauswirtschaftsraum 1,9 qm
- Terrasse 10 qm

### Obergeschoß

- Kind 1 11,2 qm
- Kind 2 9,2 qm
- Schlafzimmer Eltern 10,5 qm
- Bad mit Wanne und Dusche 5,8 qm
- Flur 2,8 qm
- Balkon

### Dachgeschoss

- Dachstudio / Gästezimmer 12,4 qm
- Home office 6,7 qm
- Duschbad 2,2 qm

### Untergeschoß

- Hobbyraum 14,1 qm
- Flur 2,8 qm
- Technik 7,2 qm
- Vorratskeller 12,4 qm

(der Hobbyraum nebst Flur sowie die Terrasse und der Balkon sind hälftig in der Wohnfläche enthalten)



## Beschreibung

Stilvoll wohnen auf drei Ebenen mit ruhigem Süd-Westgarten

Die moderne Doppelhaushälfte vereint eine zeitgemäße Architektur, helle Räume sowie eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause, welches Komfort, Design und Alltagstauglichkeit perfekt miteinander verbindet.

Auf drei Ebenen erhalten Sie ein Wohnkonzept mit viel Licht, Flexibilität und – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf modernes Hauswohnen legen.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich sowie die halboffene Küche. Ein Ort für Begegnung, gemeinsames Leben und Genuss. Die Westterrasse und der Garten erwarten Sie für Erholung, Spiel und entspannte Stunden im Freien.

Ein WC sowie ein Hauswirtschaftsraum und der Flur mit Garderobe ergänzen diese Ebene funktional und alltagsnah.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, Badewanne und Dusche – ein Ort zum Abschalten und Wohlfühlen.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich Flächen für Ihre individuelle Nutzung: ob Homeoffice, Gästezimmer, Hobbybereich oder Rückzugsort für die Familie. Durch die drei Ebenen entsteht ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl, das klassische Wohnqualität mit modernen Ansprüchen verbindet.

Massive Bauweise, energieeffiziente Technik (Wärmepumpe) und eine klare architektonische Linie machen diese Doppelhaushälfte zu einem zukunftssicheren Zuhause mit nachhaltigem Wert.

Highlights:

Moderne Doppelhaushälfte über drei Ebenen

Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit direktem Gartenzugang

3 Zimmer im Obergeschoss

Hochwertiges Bad mit Wanne und Dusche

WC im Erdgeschoss

Ausgebautes Dachgeschoss mit 2 Zimmer nebst Duschbad zur vielseitiger Nutzung

Hauswirtschaftsraum im EG

Technikraum

Energieeffiziente Bauweise in massiver Qualität

## Lage

Das Haus befindet sich in einer zentrumsnaher Lage in Dachau mit guter Anbindung an mehrere Kindergärten und Kitas, die Grundschule Dachau, die Realschule Dachau sowie das Josef-Effner-Gymnasium

Der Bahnhof Dachau mit S-Bahn-Anschluss (S2) und Regionalzug-Verbindungen ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Autobahn A99, die B471 und die B304 sind in wenigen Minuten mit dem Auto entfernt. Mehrere Supermärkte, Bäcker, Drogerien, Bioläden, Apotheken und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 20.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

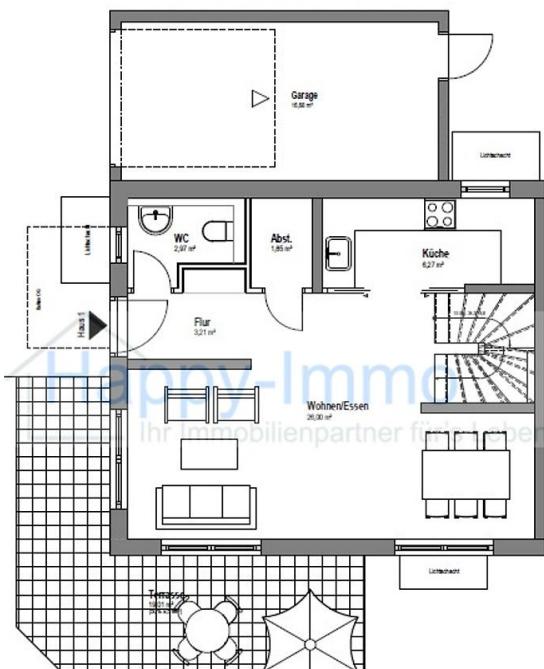
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*

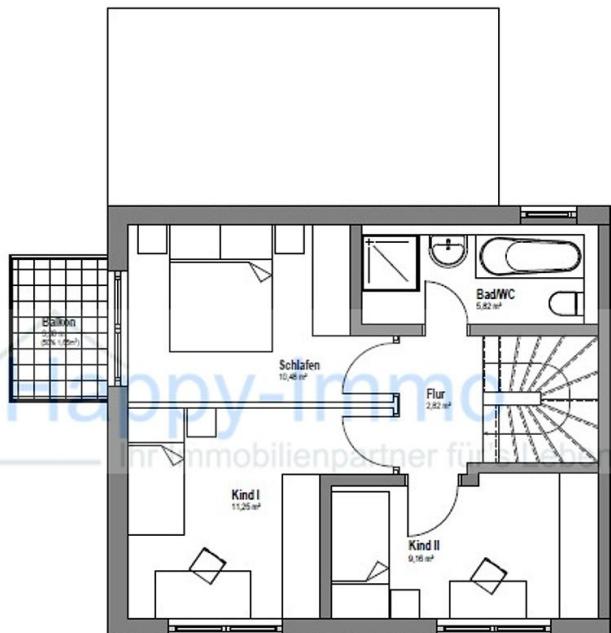




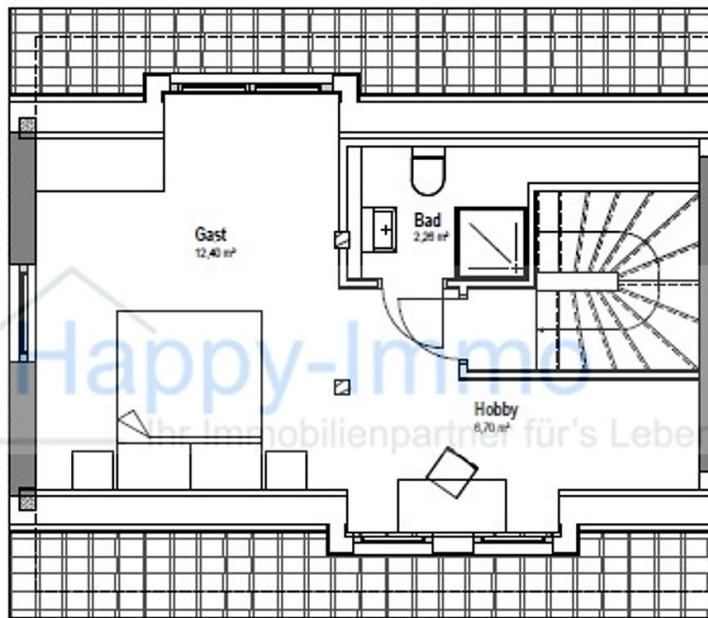


Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

