

85221 Dachau

Vollständig saniertes Einfamilienhaus mit Wärmepumpe (Effizienzklasse A) - ideal für kleine Familien



Kaufpreis
849.000 €

Wohnfläche
102,88 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner
RPP Immobilien GmbH

Selina Becker
089 45350280
becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	51,83 m ²
Wohnfläche	102,88 m ²
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	214 m ²
Balkon / Terrassenfläche	30,02 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	849.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	29.04.2036
Ausstelldatum	2026-04-30
Endenergiebedarf	43.23
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	1950
Zustand	vollsanziert

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Vollständig saniertes Einfamilienhaus mit Wärmepumpe (Effizienzklasse A) - ideal für kleine Familien

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und besonders familienfreundlichen Wohnlage von Dachau mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind je nach Einrichtung bereits in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder bequem zu Fuß erreichbar. Dachau bietet verschiedenste Bildungseinrichtungen, darunter auch eine Montessori Schule, zwei Gymnasien, Berufsschulen und vieles mehr.

Online-ID:
KAHFABHW

Objekt-Nr.:
SB-1067_1



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die S-Bahn-Station Dachau Stadt liegt nur 450m entfernt und bietet zusammen mit dem Dachauer Bahnhof eine hervorragende Anbindung an den Münchner Nahverkehr. Die Münchner Innenstadt ist mit der S-Bahn in rund 25 Minuten erreichbar, während Autofahrer über die nahegelegenen Anschlussstellen der A8, A92 und A99 schnell in Richtung München, Flughafen oder Augsburg gelangen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich im nahen Umfeld und sind größtenteils innerhalb von 3 bis 10 Minuten erreichbar.

Familien profitieren zudem von einem vielfältigen Freizeitangebot mit Spielplätzen, Grünanlagen sowie verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Ein Fußballplatz beziehungsweise Sportgelände befindet sich in der näheren Umgebung und bietet ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür.

Die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Adresse für Familien.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 1950
- umfassende Sanierung 2025/26
- 4,5 Zimmer
- Deckenhöhe ab 2,52 m
- ca. 102,88 m² Wohnfläche
- ca. 154,71 m² Wohn-/Nutzfläche
- ca. 214 m² Grundstück
- ca. 30,02 m² Südterrasse
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- Duschbad im OG
- praktischer Wäscheschacht
- Fußbodenheizung
- Fenster 3-fach verglast, mit Aluschale
- Rollläden elektrisch
- hochwertiger Eichenparkett
- Kaminanschluss vorbereitet

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Einfamilienhaus vereint den Charme eines klassischen Hauses aus den 1950er Jahren mit dem Wohnkomfort und der Energieeffizienz eines modernen Neubaus. Ursprünglich im Jahr 1950 errichtet, wurde die Immobilie in den Jahren 2025/2026 mit großer Sorgfalt und viel Liebe zum Detail umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem bezugsfertigen Zustand. Vom ursprünglichen Gebäude blieben lediglich die Außenwände erhalten.

Das direkt angrenzende Nachbargrundstück befindet sich aktuell in der Bebauung und steht ebenfalls zum Erwerb zur Verfügung. Dies eröffnet eine seltene Gelegenheit, gemeinsam mit Familie oder Freunden ein Wohnkonzept in direkter Nachbarschaft zu verwirklichen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die durchdachte Raumaufteilung sowie das helle und freundliche Wohnambiente. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich, der offen gestaltet wurde und eine einladende Atmosphäre für das Familienleben schafft. Im Wohnbereich ist bereits ein Kaminanschluss vorbereitet, sodass bei Bedarf ein Kamin installiert werden kann – ideal für behagliche Stunden in den Wintermonaten. Die großzügige Fensterfläche lässt viel Tageslicht herein und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die rund 30 m² große, sonnige Südterrasse, die an warmen Tagen zum Entspannen, Grillen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden einlädt. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen kleinen Grünstreifen, der insbesondere Familien mit Kindern zusätzlichen Freiraum bietet. Ob zum Spielen, Toben oder als gemütliche Sitzecke im Grünen, die Fläche lässt sich ganz individuell gestalten.

Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein großzügiges Schlafzimmer, das sich ideal als Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne sowie ein Fenster und bietet damit höchsten Komfort für den Alltag.

Im Obergeschoss stehen drei weitere helle Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästebereich, hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort. Obwohl die Wohnfläche der drei Räume jeweils unter 10 m² liegt, ermöglicht die großzügige Grundfläche eine sehr gute Nutzbarkeit trotz ausgeprägter Dachschrägen. Ein zusätzliches Duschbad auf dieser Ebene sorgt für kurze Wege und einen entspannten Familienalltag.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet auf weiteren rund 52 m² umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Neben dem Heizungsraum befinden sich hier ein Waschraum sowie weitere Kellerräume. Vom Garten aus erreichen Sie das Kellergeschoss über eine Außentreppe, um den Alltag zu erleichtern führt jedoch ein Wäscheschacht vom Erdgeschoss direkt in den Waschraum.

Parkmöglichkeiten befinden sich in der eigenen Einfahrt, weitere Stellmöglichkeiten befinden sich direkt an der Straße. Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Wohnräumen. Hochwertiges Eichenparkett in Kombination mit modernen Fliesen schafft ein stilvolles Wohngefühl. Die dreifach verglasten Fenster mit Aluminium-Außenschalen sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Weiße Innentüren fügen sich harmonisch in das moderne Gesamtkonzept ein.

Dank der umfassenden Sanierung bietet dieses Einfamilienhaus ideale Voraussetzungen für Familien, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause in einer gepflegten Wohnlage sind.

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.









