



85221 Dachau

Dachau-Süd:

Sonnige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großem Garten und zwei TG-Stellplätzen



97,5 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,5 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Hausgeld	319 €
Aussen-Courtage	2,38% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.09.2035
Baujahr (Haus)	2000
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	63.50



Zustand

Baujahr	2000
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuernng

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- zum Eigennutz verfügbar
- 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung
- ca. 97,5 m² Wohnfläche
- Baujahr 2000
- umfassende Sanierung 2017
- ca. 140 m² Garten mit Sondernutzungsrecht
- sonnige Terrasse
- attraktive Ecklage innerhalb der Wohnanlage
- barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Aufzug (2019 erneuert)
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Küche erneuert 2024
- hochwertige Vinylböden in Holzoptik
- erneuerte Innentüren in weißer Optik
- modernes Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- kontrollierte Wohnraumentlüftung
- Option: Zwei XL-Tiefgaragenstellplätze zum Miterwerb
- ca. 10 m² großes Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Tiefgarage 2018 saniert
- Beheizung über Fernwärme



Beschreibung

Dachau-Süd:

Sonnige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großem Garten und zwei TG-Stellplätzen
- ideal für Pendler

Diese attraktive 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 97,5 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, den schönen Gartenbereich sowie den sehr gepflegten Zustand der Immobilie. Die Wohnung befindet sich in einer im Jahr 2000 errichteten Wohnanlage und wurde 2017 umfassend modernisiert.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Ecklage innerhalb der Wohnanlage. Die Wohnung ist auf zwei Seiten von einem ca. 140 m² großen Garten mit Sondernutzungsrecht umgeben und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Die sonnige Terrasse und der Garten laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Südwest-Ausrichtung bildet das Herzstück der Wohnung. Die angrenzende Küche wurde im April 2024 erneuert. Im Rahmen der Sanierung 2017 wurden unter anderem hochwertige Vinylböden in moderner Holzoptik sowie sämtliche Innentüren erneuert.

Die Wohnung verfügt über drei flexibel nutzbare Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Der Grundriss ermöglicht zudem eine barrierearme Nutzung.

Die Wohnung ist barrierefrei über den begrünten Innenhof erreichbar. Ein 2019 erneuerter Aufzug verbindet alle Ebenen bis zur Tiefgarage und den Kellerräumen.

Zur Wohnung gehören zwei behindertengerecht ausgeführte Tiefgaragenstellplätze sowie ein ca. 10 m² großes Kellerabteil. Gemeinschaftsräume für Fahrräder, Kinderwagen und Wäsche stehen ebenfalls zur Verfügung. Die Tiefgarage wurde 2018 saniert.

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über das Fernwärmenetz.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten und modernen Zustand und bietet ein attraktives Zuhause vor den Toren Münchens.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Dachau und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Dachau mit Anschluss an die Münchner S-Bahn sowie den Regionalverkehr ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur mit viel Grün aus. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Spazier- und Radwege sowie Sporteinrichtungen bieten einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen in der Umgebung.



Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage im Großraum München mit einer gelungenen Kombination aus urbaner Nähe und angenehmem Wohnumfeld.













































