



## 85221 Dachau

Großzügiger Altbau mit Potenzial zur Familienvilla, auch mit Gewerbe-/Praxisanteil



**1.730.000 €**

Kaufpreis

**249 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**825 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	249 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	401 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	825 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.730.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.11.2034
Baujahr (Haus)	1935
Endenergiebedarf	147,7
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

---

Baujahr 1935



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Historische Haustür und Garagentor
- Historisches Holztreppenhaus
- Eichen-Stabparkett in den Wohn-/Schlafräumen des Hochparterres und Obergeschosses
- Weichholzdielen im Dachgeschoss
- Solnhofener Platten im Eingangsbereich und der Diele im Hochparterre
- Offener Kamin im Obergeschoss
- Erneuerungsbedürftige Einbauküche im Obergeschoss
- Erneuerungsbedürftiges Bad mit Wanne im Obergeschoss, zusätzliches Gäste-WC
- Erneuerungsbedürftiges Duschbad im Dachgeschoss, zusätzliches Gäste-WC
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast
- Holz-Klappläden
- Holz-Pellets Heizung aus dem Jahre 2011
- Geräumige Garage mit historischem Tor und Wasseranschluss



## Beschreibung

Diese freistehende Villa stammt aus dem Baujahr 1935 und liegt eingebettet auf einem 825 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück in zentrumsnaher, ideal angebundener Lage.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt begeistert durch Großzügigkeit, klar geschnittene Räumlichkeiten und äußerst flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Fassade gewinnt durch Sprossenfenster und Holz-Klappläden besonderen Charme. Historische Blickfänge sind die originale Haustür und das zweiflügelige Garagentor. Im Inneren existiert ein historisches Holz-Treppenhaus; hervorzuheben sind außerdem luftige Altbau-Deckenhöhen und Hohlkehldeckenstück, die den Räumen im Hochparterre und Obergeschoss ein angenehmes Ambiente verleihen. Ein offener Kamin unterstreicht das großbürgerliche Flair der Bauzeit. Die Wohnfläche umfasst aktuell ca. 249 m<sup>2</sup> und neun Zimmer.

Die Villa steht weder unter Denkmal- noch unter Ensembleschutz, was im Falle einer Sanierung interessante Möglichkeiten eröffnet. Im Rahmen einer Modernisierung könnte der architektonische Charme jener Epoche wiederhergestellt oder aber moderne Stilvarianten realisiert werden. Das Hochparterre wurde in den vergangenen Jahrzehnten als Praxis genutzt. Denkbar ist ein Umbau der Villa für rein private Wohnzwecke oder aber eine gemischte Nutzung mit der Unterbringung einer Praxis bzw. einer Kanzlei, eines Architekturbüros o.ä. im Hochparterre. Weitere interessante Optionen eröffnet eine autarke Einliegerwohnung.

## Lage

Die Große Kreisstadt Dachau liegt ca. sechs Kilometer nordwestlich der Landeshauptstadt München und ist Teil der äußerst wirtschaftsstarke Metropolregion München. Dachau bietet seinen ca. 49.000 Einwohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer exzellenten Lebens- und Freizeitqualität. Die historische Dachauer Altstadt bezaubert mit malerischen Gassen und liebevoll restaurierten Häusern. Auf dem Schlossberg thront das Dachauer Schloss, das den Wittelsbachern lange Zeit als Sommerresidenz diente. Vom Schlossberg genießt man an klaren Tagen eine grandiose Aussicht über München hinaus bis zu den Alpen. Im Schloss selbst finden zahlreiche Kulturveranstaltungen statt, und der bezaubernde Hofgarten lädt rund ums Jahr zu Spaziergängen ein.

In Dachau gibt es ein reges Vereins- und Sozialleben, zahlreiche Sportmöglichkeiten, ein Hallenbad, die weithin bekannte „Kulturschranne“ und ein Kino. Den Golfclub Eschenried erreicht man in wenigen Autominuten. Die Einkaufsmöglichkeiten vor Ort decken ein breites Spektrum ab. Auch Kitas und Schulen aller Sparten (darunter auch Montessori) stehen zur Auswahl.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in zentrumsnaher Lage. Den Dachauer Bahnhof mit enger S-Bahn-Taktung in die Münchner City erreicht man bequem zu Fuß.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





