



85221 Dachau

Dachau-Ost:

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage

- Zum Eigennutz
- Diskreter Garten



129 m²
Wohnfläche

188 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129 m ²
Grundstücksfläche	188 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.08.2035
Baujahr (Haus)	1980
Energieverbrauchskennwert	94.42
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage von Dachau

- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Optimale Lage für Pendler nach München, zum Flughafen und in City
- Gepflegter, diskreter Garten - optimal für Familien mit Kindern
- Gut durchdachte Planung und Aufteilung der Flächen
- Lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich
- Attraktive Küche mit Geräten
- Attraktive Ausstattung
- Drei Schlafzimmer plus Hobbybereiche im Unter- und Dachgeschoss
- Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC
- Voll unterkellert
- Untergeschoss in Teilen wie Wohnraum ausgebaut für Gym / Hobby / Gäste
- Gas-Zentralheizung
- Ausgebautes Studio im Dachgeschoss mit Badezimmer für Hobby / Office
- Praktische Garagenlösung: Einzelgarage auf separatem Grundstück

Die Eckdaten

- Baujahr ca. 1980
- Wohnfläche = ca. 129 m²
- Grundstück, real geteilt, ca. 160 m²
- Anteilige, gemeinschaftliche Verkehrsfläche 28 m² (Garage)

Die Erneuerungen der letzten Jahre

- Kaminofen im Wohnbereich in 2008
- Neue Pergola in 2008
- Modernisierung des Erdgeschosses in 2013 (Grundriss, Böden)
- neuer Granitboden im Hobbyraum in 2013

Hinweise zur Wohnfläche:

- Balkon, Terrasse jeweils zu 50% angerechnet
- Hobbyräume im Unter- und Dachgeschoss jeweils zu 50% angerechnet



Beschreibung

Entdecken Sie das charmante Reihenendhaus in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstig gelegenen Wohnlage von Dachau. Dieses gepflegte Anwesen, das im Jahr 1980 erbaut wurde, bietet Ihnen eine angenehme Wohnfläche von ca. 129 m², verteilt auf vier Etagen. Das Haus ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Familien, die ruhiges Wohnen mit praktischer Anbindung an München, den Flughafen und die Innenstadt schätzen.

Betreten Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, das mit einem offenen Wohn- und Essbereich sowie einer attraktiven und gut ausgestatteten Küche begeistert. Der Kaminofen, der 2008 installiert wurde, sorgt für gemütliche Abende.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse mit Pergola aus dem Jahr 2008. Diese lädt nicht nur zu entspannten Momenten im Freien ein, sondern ist auch der ideale Ort für gemeinsame Grillabende oder ein gemütliches Frühstück. Genießen Sie geselliges Beisammensein mit Freunden und der Familie in diesem wunderschönen Außenbereich.

Der diskrete Garten ist perfekt für Familien mit Kindern und bietet ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen.

Im Untergeschoss erwartet Sie zusätzlich nutzbarer Wohnraum, der hervorragend für ein Gym, Hobbyaktivitäten oder als Gästezimmer geeignet ist.

Das ausgebaute Studio im Dachgeschoss, komplett mit eigenem Badezimmer, bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Hobbyraum oder Home-Office.

Weitere Vorzüge dieses Hauses sind die Gas-Zentralheizung sowie eine Einzelgarage, die praktische Parkmöglichkeiten bietet.

Zu den Erneuerungen der letzten Jahre gehören neben dem Kaminofen die Modernisierung des Erdgeschosses im Jahr 2013, die Ihrem Zuhause ein modernes und stilvolles Ambiente verleiht.

Dieses attraktive Reihenendhaus auf einem real geteilten Grundstück von ca. 160 m² mit zusätzlicher anteiliger, gemeinschaftlicher Verkehrsfläche von 28 m² für die Garage, kombiniert optimale Raumplanung und gepflegte Ausstattung zu einem herausragenden Gesamtpaket.

Lage

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage von Dachau
- Zum Eigennutz sofort verfügbar

Dieses charmante Reihenendhaus liegt in einer ruhigen und sehr begehrten Wohngegend im östlichen Teil der Großen Kreisstadt Dachau. Das Wohnviertel ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit Reihen- und Einfamilienhäusern, breiten Gehwegen und viel Grün. Die Nachbarschaft ist besonders bei Familien und ruhesuchenden Berufstätigen beliebt – hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung vorhanden: Supermärkte, Bäckerei, Apotheken, Banken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Mehrere Kindergärten und Schulen – darunter auch weiterführende Schulen – befinden sich in der Umgebung und sind sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die historische Altstadt von Dachau mit ihren Boutiquen, Cafés und einer abwechslungsreichen Gastronomie ist nur wenige Minuten entfernt. Auch kulturell hat Dachau einiges zu bieten: Das



Schloss Dachau mit seinem herrlichen Hofgarten und vielfältigen Veranstaltungen im Jahresverlauf sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle ist bequem zu Fuß erreichbar, und der nahegelegene S-Bahnhof Dachau ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. In etwa 20 Minuten ist man am Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist man ideal angebunden: Die B471 sowie die Autobahnen A8 und A99 sorgen für schnelle Wege in Richtung München, Augsburg und darüber hinaus.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung viele Möglichkeiten: Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sportvereine, Hallen- und Freibäder sowie Naherholungsgebiete wie das Dachauer Moos oder die Amperauen laden zur aktiven Erholung ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, urbaner Nähe und hoher Lebensqualität macht dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare und Berufstätige.





































