

# Exposé

## Wohnung in Dachau

**Eine perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger  
Wohnlage \* provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-300357

### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

85221 Dachau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,05 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,80 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	401 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines 1972 in solider und gesunder Ziegelbauweise erbauten Mehrfamilienhauses in Dachau-Ost mit insgesamt 16 Wohnungen verteilt auf zwei Hauseingängen. Gerade die zentrale und doch ruhige Lage im verkehrsberuhigten Bereich des Stadtteils macht die Wohnung zu etwas Besonderem.

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 83,26 qm (ohne Balkon) ist äußerst großzügig geschnitten, da alle Zimmer vom geräumigen Flur/Diele und dem Garderobenbereich, mit insgesamt ca. 10,5 qm, aus zu erreichen sind. In diesem Eingangsbereich ist evtl. Platz für eine kleine Sitzgruppe, eine Garderobe und einen Garderobenschrank.

Das besondere Highlight der hellen Wohnung ist der großzügige Süd-Balkon mit einer Größe von ca. 11 qm, der von Wohnzimmer über Küche bis zum Kinder- bzw. Arbeitszimmer reicht und die Räume mit besonders viel Licht versorgt. Der Balkon, der eine Länge von ca. 10 Metern besitzt, ist über das Wohnzimmer und die Küche zugänglich. Im Bereich des Wohnzimmers weist der Balkon eine Tiefe von ca. 1,70 Metern auf, sodass hier ein großer Tisch aufgestellt werden kann. Vom Balkon aus haben Sie einen Blick über den riesigen Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und ist so bemessen, dass noch eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner darin Platz finden.

Die beiden Schlafzimmer besitzen mit ca. 17 qm und 14 qm eine ideale Größe und lassen sich somit ausgezeichnet möblieren; auch ein Jugendbett von 1,40 m findet im kleineren Zimmer ausreichend Platz.

In den nächsten Jahren stehen Renovierungsarbeiten, wie z.B. Erneuerung bzw. Abschleifen der Böden und die Neugestaltung des Bades, an.

Zur Wohnung gehört ein ca. 9,8 qm großes geräumiges Kellerabteil, das durch eine solide Türe verschlossen ist (integriert in die neue Schließanlage) und ausreichend Stauraum bietet. Weiterhin befindet sich im Kellergeschoss ein Abstellraum für Fahrräder.

Der Dachboden des Hauses kann als Trockenraum für Wäsche genutzt werden.

Vor dem Haus finden Sie eine Vielzahl an öffentlichen Stellplätzen.

Die Wohnung bewohnt derzeit eine ruhige und solvente Mieterin. Achtung: Eine Besichtigung ist nur in Absprache und Anwesenheit des Vermieters möglich.

- Kaltmiete: 800,00 € pro Monat (zzgl. Nebenkosten von 200,00 €)
- Wohngeld monatlich: 401 €, davon ca. 173 € Rücklagenbildung
- Erhaltungsrücklage gesamt (31.12.2023): 13.931,88 €
- Erhaltungsrücklage für Wohnung (31.12.2023): 557,07 €

Das Haus wird von einer zuverlässigen Hausverwaltung betreut.

## Ausstattung

2024 Einbau einer neuen Schließanlage

2023 Umstellung von Öl- auf Gasheizung ->>>> Reduzierung der Heizkosten um ca. 60% (Sobald ein neuer Energieausweis vorliegt, wird dieser eingestellt. Alter Energieausweis (Effizienz: C) kann bei Bedarf angefordert werden.)

2023 Erneuerung des Kinderspielplatzes (Austausch Sand und Montage einer neuen Federwippe mit Tiermotiv)

2021 neue Heizkörperventile

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

**Lage**

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und verkehrsberuhigten Stadtteil Dachau-Ost. In unmittelbarer Umgebung, ca. 5 Minuten zu Fuß, eine Apotheke, Restaurant, Bäckerei und Supermarkt. Die Bushaltestelle der Linie 720 am Ernst-Reuter-Platz ist ca. 80 Meter entfernt.

Fußläufig erreichbar sind weiterhin zwei Kindergärten, die Grund- und Mittelschule (ca. 4 Minuten). Die weiterführenden Schulen, wie Gymnasium, Realschule, Berufsfachschule für Kinderpflege, Fachakademie für Sozialpädagogik und Berufsschule können bequem mit dem Fahrrad in 5 Minuten oder zu Fuß in 14 Minuten erreichen.

Das Naherholungsgebiet Karlsfelder See ist mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten über wenig befahrene Straßen bzw. Feldweg erreichbar.

Die Münchner Innenstadt erreichen Sie per Auto oder mit Bus und S-Bahn (S2); zur S-Bahn benötigen Sie ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad.

Der Flughafen ist in ca. 25 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Nordseite des Gebäudes



# Exposé - Galerie



Nahegelegene Bushaltestelle



Verkehrsberuhigter Bereich



# Exposé - Galerie

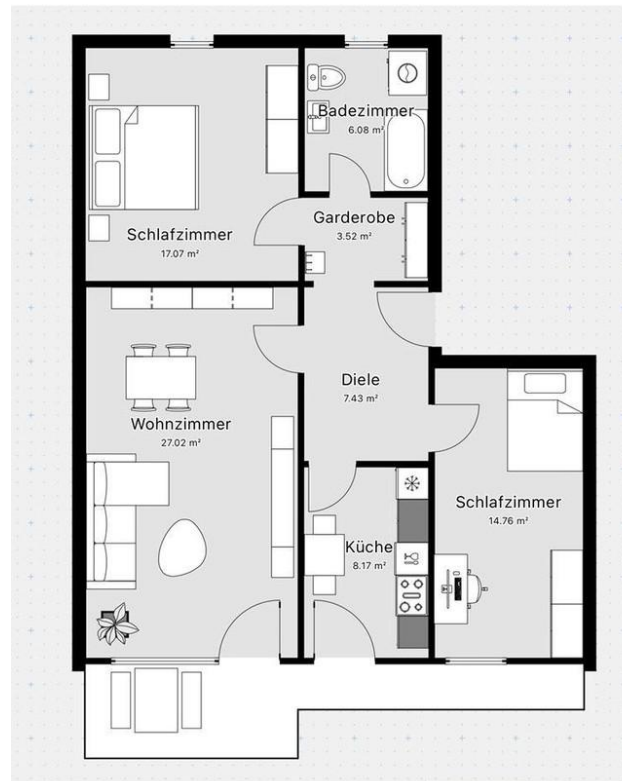


Berliner Straße



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



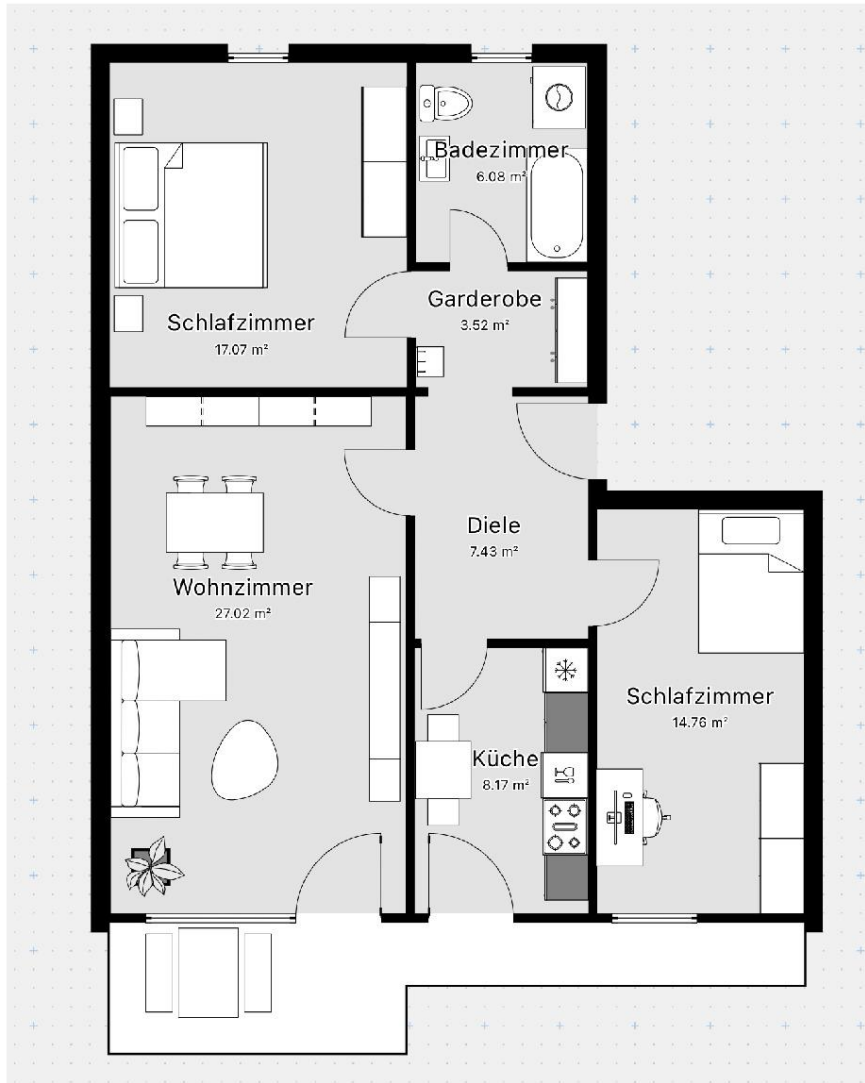
Räume - DAH	ca. qm
Bad	6
Diele	7,3
Garderobe	3,5
Kinderzimmer/Büro	14,3
Küche	8,13
Schlafzimmer	17
Wohnzimmer	27,03
<b>Wohnfläche ohne Balkon:</b>	<b>83,26</b>
Balkon (25% angerechnet)	11,18
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	<b>86,06</b>
<b>Nutzfläche (Keller):</b>	<b>9,8</b>

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Räume - DAH	ca. qm
Bad	6
Diele	7,3
Garderobe	3,5
Kinderzimmer/Büro	14,3
Küche	8,13
Schlafzimmer	17
Wohnzimmer	27,03
<b>Wohnfläche ohne Balkon:</b>	<b>83,26</b>
Balkon (25% angerechnet)	11,18
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	<b>86,06</b>
<b>Nutzfläche (Keller):</b>	<b>9,8</b>

# Exposé - Grundrisse

