

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dachau

3-Zimmer DG-Wohnung mit uneinsehbarer Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-322475

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
A. Fischer

85221 Dachau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Etage	2. OG
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	87,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur acht Wohneinheiten.

Ein Highlight ist die große, uneinsehbare Dachterrasse, die Privatsphäre und entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Gebäude, 1976 in massiver Ziegelbauweise errichtet, steht auf einem großzügigen Grundstück in einer ruhigen, aber zentralen Wohngegend, umgeben von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Wohnung wird über eine 2011 modernisierte zentrale Ölheizung beheizt. Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Die überdurchschnittliche helle und großzügig geschnittene Wohnung im 2. Obergeschoss wurde laufend renoviert und mit hochwertigen Materialien instandgehalten.

Beim Betreten gelangen Sie in den Flur, der zur Diele mit Garderobe führt. Von hier aus erreichen Sie die beiden Schlafzimmer und das Gäste-WC. Die Diele öffnet sich zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer, zur Küche und zum Hauptbadezimmer.

Das Wohnzimmer bietet durch eine große Fensterfront direkten Zugang zur Dachterrasse mit elektrischer Markise, die per Funkfernbedienung gesteuert wird. Die Holzverkleidung der Terrasse wird nach den Wünschen des neuen Eigentümers modernisiert und durch einen neuen Putz ersetzt. Die Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt.

Die helle Küche mit Dachfenster bietet Platz für einen Essbereich. Das Kinderzimmer und das Schlafzimmer mit Einbauschränk verfügen ebenfalls über Dachfenster.

Das großzügige, sanierte Badezimmer ist mit zeitlosen Fliesen, Dusche, WC und Bidet ausgestattet. Ein Abstellraum (ca. 5 m²) ist über das Gäste-WC zugänglich.

2017 wurden alle Fenster durch moderne Kunststofffenster ersetzt, die Dachfenster sind durch Aussenrollos elektrisch verdunkelbar. In den Wohnräumen liegt hochwertiges Echtholz-Parkett, die übrigen Räume sind gefliest.

Zur Wohnung gehört ein großes, abschließbares Kellerabteil mit Stromanschluss und Tageslicht. Ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner in der gemeinschaftlichen Waschküche steht ebenfalls zur Verfügung.

Eine abschließbare Einzelgarage im nahegelegenen Garagenhof ist im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung wird von privat und daher provisionsfrei verkauft!

Auf Wunsch und nach Angabe Ihrer persönlichen Daten senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zu.

Ausstattung

Alle Wohnräume mit Echtholz-Parkett ausgestattet. Elektrische Markise auf der Dachterrasse. Alle Dachfenster durch Aussenrollos elektrisch zu verdunkeln. Alle Instandhaltungsmaßnahmen wurden fachmännisch durchgeführt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird von privat und daher provisionsfrei verkauft!

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler, aber absolut ruhiger Lage in der Hackenängerstraße in Dachau. Öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die große Kreisstadt Dachau mit seinen rund 48.000 Einwohnern hat eine sehr lange und kulturelle Vergangenheit. Die Stadt verfügt über ein umfangreiches Angebot an Freizeitmöglichkeiten und gewährleistet somit eine hohe Lebensqualität. Das Dachauer Schloss, sowie Naherholungsgebiete sind schnell und bequem erreichbar, ebenso die Landeshauptstadt München, diverse Autobahnen und der Flughafen München. Dachau bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, moderne Infrastruktur und ein umfangreiches Schulangebot (Grund- und Hauptschulen, Realschule sowie zwei Gymnasien und eine private Wirtschaftsschule), eine Vielzahl von Kindergärten und ein großes Klinikum.

Die beliebte Dachauer Altstadt und die Einkaufsmeile in der Münchner Straße sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zum Verweilen und Shoppen ein. Für das leibliche Wohl sorgen viele gute Restaurants und Straßencafés. Das neue Gewerbegebiet Schwarzer Graben sowie umfangreiche Sportanlagen runden die perfekte Infrastruktur ab.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss (3D)