

# Exposé

## Wohnung in Dachau

### Renovierte, freie und helle 3-Zimmer Wohnung in Dachau ohne Provision



Objekt-Nr. OM-324310

#### Wohnung

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Wagner

Würmstr. 19  
85221 Dachau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne Wohnung bietet nicht nur einen idealen Rückzugsort für Ihre Familie, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt. Die Wohnung wird frei übergeben. Ziehen Sie direkt morgen ein und das alles ohne Maklerprovision!

Die ca. 72-QM große, helle 3-Zimmer Wohnung besticht mit einem durchdachten Grundriss, perfekt für eine Familie. Die Loggia/ Balkon in Südausrichtung bietet viel Sonne das ganze Jahr über.

An Stauraum wird es Ihnen nicht fehlen. Es gibt nicht nur eine geräumige Abstellkammer und einen Einbauschränk, sondern noch ein großes Kellerabteil, eine eigene Parzelle im Speicher sowie eine Einzelgarage mit Platz auch für moderne Autos.

In den Jahren 2017 und 2018 wurde das gesamte Gebäude umfassend saniert, sodass Sie in eine Wohnung einziehen können, die sowohl stilvoll als auch funktional ist. Die neu installierte Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die modernen Verrohrungen und neue Elektrik garantieren Ihnen eine zuverlässige Versorgung. Der neu sanierte Balkone rundet das moderne Bild ab.

Die Fassade des Hauses erstrahlt in neuem Glanz und die Balkone wurden liebevoll instandgesetzt – der perfekte Ort, um an sonnigen Tagen mit Ihrer Familie zu entspannen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von den hellen, freundlichen Räumen verzaubern. Der Parkettboden im Wohnzimmer wurde sorgfältig abgeschliffen und geölt, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft. In den weiteren Räumen erwartet Sie hochwertiges Click-Vinyl in heller Holzoptik, das nicht nur schön aussieht, sondern auch mit einem Trittschallschutz ausgestattet ist – ideal für spielende Kinder.

Die moderne Küche und das stilvolle Bad sind mit eleganten 60x60 cm Bodenfliesen in Betonoptik ausgestattet. Das Badezimmer wurde aufwändig renoviert und bietet Ihnen eine neue Badewanne sowie ein neues WC, ein neues Waschbecken, hochwertige Armaturen von Villeroy & Boch und einen praktischen Handtuchheizkörper. Außerdem wurden die Rohre erneuert und ein leistungsstarker Durchlauferhitzer hat den alten Boiler abgelöst. Hier können Sie entspannende Momente für die ganze Familie genießen.

Alle Räume wurden frisch verputzt und gestrichen, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Neue Fußleisten runden das Gesamtbild ab und verleihen der Wohnung einen harmonischen Abschluss. Die Möbel und Lampen in den Bildern dienen der Veranschaulichung und können bei Interesse gerne übernommen werden.

Diese Wohnung ist der perfekte Ort für Ihre Familie, um gemeinsam schöne Erinnerungen zu schaffen. Lassen Sie sich von der modernen Ausstattung und der liebevollen Gestaltung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Ausstattung

- Provisionsfrei (keine Maklerprovision)
- Unvermietet, sofortiger Selbstbezug möglich
- Frisch renoviert (Bad, Küche, Böden, frisch Verputzt, neu Gestrichen, neu Gefliest, Verrohrungen im Bad)
- Modernisiert (Neue Gas-Zentralheizung mit neuen Rohren, Fassade, Elektrik, Balkone)
- Viel Abstellfläche (Großer Keller, großer Speicher, geräumiger Abstellraum)
- Einzelgarage auch für große Autos
- Großer, sonniger Südbalkon
- Südausrichtung bringt sonnendurchflutete, helle Räume

- Schöne Lage direkt an der Würm, alles fußläufig erreichbar
- Deutlich besserer Energieverbrauch als der Energieausweis aussagt, Ausweis wurde noch mit alten Elektroheizkörpern erstellt

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Impressum:

WK Altersvorsorge GmbH

Zeismeringerstr. 16, 81477 München, Deutschland

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Christof Wagner, Marco Kroesen

Registergericht: Amtsgericht München

Handelsregister: HRB 293703

Kontakt: immo.kroesen@gmail.com

## Lage

Willkommen in Dachau!

In der charmanten Kreisstadt Dachau, die trotz ihres stetigen Wachstums ihren einzigartigen Kleinstadtcharme bewahrt hat, erwartet Sie eine Wohnung, die perfekt für Ihre Familie ist. Hier leben rund 48.000 Menschen in einer Umgebung, die sowohl Ruhe als auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten bietet.

### Lage und Anbindung

Die Wohnung befindet sich in einer idealen Lage, in der Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten nur einen kurzen Fußweg entfernt sind. Ihre Kinder können sicher zur Schule gehen, während Sie in der Nähe alles finden, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, und der S-Bahnhof Dachau ist in wenigen Minuten erreichbar. Von hier aus gelangen Sie in nur 20 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof – perfekt für Ausflüge in die Landeshauptstadt oder den Arbeitsweg.

### Bildung und Betreuung

Dachau bietet ein hervorragendes Bildungsangebot für Ihre Kleinen. Zahlreiche Krippen, Kindergärten und Tagesmütter stehen zur Verfügung, und das Schulnetz ist bestens ausgebaut. Ob Grundschule, Mittelschule, Realschule oder Gymnasium – hier finden Sie die passende Bildungseinrichtung für Ihr Kind. Sogar eine Montessori-Schule ist in der Nähe, die alternative Lernmethoden anbietet.

### Freizeitgestaltung

Die Freizeitmöglichkeiten in Dachau sind vielfältig und laden zu gemeinsamen Erlebnissen ein. Besuchen Sie kulturelle Veranstaltungen wie „Jazz in allen Gassen“ oder den beliebten Christkindlmarkt mit dem größten Adventskalender Bayerns. Der Schlosspark im Herzen der Stadt bietet einen idyllischen Ort für Spaziergänge, während zahlreiche Sport- und Spielanlagen, ein Hallenbad und eine Kletterhalle für aktive Familien viel zu bieten haben.

### Einkaufen und Kulinarik

Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen Ihnen im Gewerbegebiet Dachau-Ost zahlreiche Geschäfte zur Verfügung, darunter das Amper Einkaufszentrum. Auch die charmante Altstadt mit ihren Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln und Genießen ein. Lassen Sie sich von der Dachauer Gastronomie verwöhnen – ob in den Biergärten im Sommer oder in den gemütlichen Restaurants im Winter, hier ist für jeden Geschmack etwas dabei

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Modernes Wohnhaus



# Exposé - Galerie



*ECHTHOLZ PARKETTBODEN*

Großes Wohnzimmer



*GROSSER BALKON MIT  
SÜDAUSRICHTIGUNG*

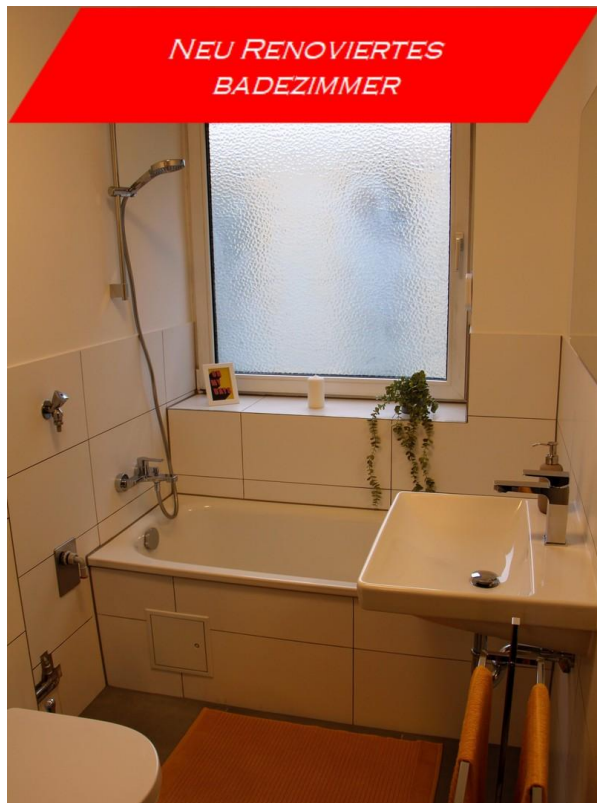
Großer Balkon

# Exposé - Galerie



*HOCHWERTIGE  
ARMATUREN*

Renoviertes Badezimmer



*NEU RENOVIERTES  
BADEZIMMER*

Badezimmer mit Wanne



*DURCHDACHER  
GRUNDRISS*

Geräumiger Flur



# Exposé - Galerie



*MODERNE ZENTRALE  
GASHEIZUNG*

Flur zu allen Zimmern



*EIGENES KELLER-UND  
SPEICHERABTEIL*

Heller Flur



*LICHTDURCHFLUTETE  
RÄUME*

Helles Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



*NEUE BÖDEN & TÜREN*

Gemütliches Schlafzimmer



*HOCHWERTIGER  
CLICK-VINYL*

Kinder-/Arbeitszimmer



*CA. 72M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE*

Helles Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Renovierte Küche



Helle Küche



# Exposé - Galerie



*ZUSÄTZLICHER STAURAUM  
DURCH ABSTELLKAMMER*

Geräumige Abstellkammer



*PRAKTISCHER  
EINBAUSCHRANK*

Praktischer Einbauschränk



*GROSSE EINZELGARAGE*

Große Garage

# Exposé - Grundrisse

