

# Exposé

## Wohnung in Dachau

### FRISCH SANIERTE 3 Zimmer Wohnung - EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN



Objekt-Nr. OM-326229

#### Wohnung

Verkauf: **535.000 €**

85221 Dachau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1970. Das Haus besitzt eine sehr energetisch moderne Fernwärme-Zentralheizung und hat dadurch die Energieklasse C. Die Wohnung wurde umfassend saniert und ist ab sofort bezugsfertig. Zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung sorgen für eine helle Atmosphäre und einen Blick auf den Gemeinschaftsgarten. Alle Zimmer sind über einen geräumigen Flur mit Garderobenbereich optimal erschlossen. Zur Wohnung gehören ein großes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und Stromanschluss.

Besonderheiten:

- Frisch sanierte Wohnung in Top-Zustand
- Zwei Balkone für Ost- und Westsonne
- Energieklasse C dank Fernwärme
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- Fahrradabstellraum im Keller
- Einzelgarage mit elektrischem Tor und Stromanschluss
- Abschließbarer geräumiger Kellerabteil mit Stromanschluss

Ideal für Familien oder Pendler, die eine zentrale und modernisierte Wohnung mit hervorragender Infrastruktur suchen.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Echtholzparkett aus Eiche mit weißen Sockelleisten
- Zusätzlich gedämmter Fußboden unter dem Parkett
- Neue weiße Zimmertüren und Zargen
- Begehbare Dusche mit Wohlfühlamiente im Badezimmer
- Separates WC in einem modernen Stil
- Heizkörper samt Thermostaten und Ventilen wurden vollständig ausgetauscht
- Vollständig erneuerte Elektrik auf dem aktuellsten Stand der Technik
- Komplett neue Wasserrohre
- Moderne Beleuchtung in den Wohnräumen mit Spots im Flur und in den Bädern
- 2 Nischen für Garderoben oder Stauraum im Flur
- Moderne Klickfliesen auf den beiden Balkonen
- Stilvolle glattgespachtelte weiße Wände und Decken

Wohnfläche: ca. 82,69 m<sup>2</sup>

Zwei Balkone (Ost und West)

Schlafzimmer: ca. 15,24 m<sup>2</sup>

Kinder-/Arbeitszimmer: ca. 11,06 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 22,28 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 10,76 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 5,13 m<sup>2</sup>, separates WC: 1,91 m<sup>2</sup>

Hausgeld monatlich: 350 €

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt ruhig und verkehrsberuhigt in Dachau-Ost, unter 3 Gehminuten von Apotheken, Supermärkten und Restaurants entfernt. Die Bushaltestelle der Linie 720 ist nur ca. 250 Meter entfernt und bringt Sie bequem zum S-Bahn-Bahnhof Dachau. Zu Fuß sind es nur knapp 15-20 Minuten bis zum Dachauer Bahnhof. Kindergärten und Schulen aller Stufen sind fußläufig oder per Fahrrad schnell erreichbar. Der Flughafen München ist ca. 25 Autominuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss nicht Maßstabsgetreu