

Exposé

Doppelhaushälfte in Dachau

**Neubau - DHH* Einzug im März 2025 + 30m² Süd-West
Dachterrasse / Haus 4 (Bestlage DAH Süd)**



Objekt-Nr. **OM-326376**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:
Immobilien Service Eder GmbH
Telefon: 0163 5554440

Herzog-Albrechtstr. 72c
85221 Dachau
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2025 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 221,00 m ² | Zustand | Erstbezug |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 180,00 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 40,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte per Email mit Adresse und Tel. anfragen.

Die Adresse lautet Herzog-Albrechtstr. 72c / DAH.

Das Haus 4 ist nun fast fertig gestellt und sollte ursprünglich im Firmenvermögen bleiben. Nun bietet sich für uns jedoch ein neues Projekt und wir haben uns nun dazu entschlossen, dass schönste Haus 4 doch zu verkaufen. Die zztl. Sonderausstattung über 112.000 € im Verhältnis zum gehobenen Standard s.h. unter dem Punkt " Sonstiges".

Die Lage ein Traum in einer ruhigen Seitenstrasse " 30iger Zone " in Best Lage DAH Süd.

Sie suchen etwas Besonderes in einer super LAGE in S-Bahn

Nähe, ein sparsames energieeffizientes Haus mit einer

hochwertigen Ausstattung ?

Dann sind Sie hier Gold richtig.

Die Grundstücke sind Real geteilt.

Einzug könnte bereits im März 2025 sein.

Das Haus wird zeitgemäß mit einem hochwertigen Ziegelstein (WS08) errichtet.

Für die nötige Wärme im Haus sorgt eine energieeffiziente Luftwärmepumpe sowie ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. (Kosten für Warmwasser, Heizung und dezentrales Lüften liegen bei ca. 100 Euro mtl.)

Ein absolutes Highlight, damit auch Sie nie kalte Füße bekommen, wird eine für jeden Raum eigens regelbare Fußbodenheizung verbaut.

Die dreifachverglasten Kunststofffenster im EG, 1.OG und DG sind farblich an das Hauskonzept angepasst, außen grau (Basaltgrau RAL 7016) und innen weiß.

Im EG und 1.OG sowie Schlafraum im DG verfügen Sie jeweils über elektrische Rollläden mit Fernbedienung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, in welcher auch Sie Ihre Garderobe spielend stellen können. Gleich vorweg befindet sich im Eingangsbereich das separate WC mit Fenster und Waschbecken, welches halbhoch mit speziellen Onyx Granit Fliesen "extra Größe" (es gibt keine Fugen mehr) einfach traumhaft.

Die Küche ist offen zum Wohn- und Essbereich.

Der durchdachte Schnitt zwischen Wohn- und Küchenbereich

ermöglichte eine traumhafte Einbauküche mit Kochinsel und Bora Abzugssystem nach Draußen sowie einem übergroßem Induktionskochfeld.

Der Wohnraum ist durch die zahlreichen und großen Fensterfronten mit einer reinen Süd-West Ausrichtung sehr hell. Hier lässt sich die L-Couch sowie der Esstisch und die TV-Wand wundbar stellen.

Die ca. 25m² große EG-Terrasse sowie der Garten garantieren durch die Süd-West Ausrichtung Sonne in Hülle und Fülle. Platz für Kind und Kegel sowie für den Hobbygrillmeister ist hier gesorgt und wird auch Ihr Herz höher schlagen lassen.

(Das Grundstücke ist REAL geteilt.)

Über eine betonierte Treppe mit Grantistufen (keine günstige fertig Stahltreppe) geht es hinauf ins Obergeschoss zu den Schlaf- Kinderzimmer mit Ihren teils bodentiefen Fenstern. Der Schnitt der Zimmer (s.h. Grundriss) ist praktisch durchdacht und prima angeordnet.

Ein mega Highlight ist die wahnsinns Dachterrasse nach Süd- und Westen, welche Ihnen relax und wohlfühl Faktor garantiert.

Als Bodenbelag wird ein hochwertiger Landhausdielen Parkett in Eiche.

Das helle Badezimmer mit Fenster wurde ausgestattet mit einem WC, einem Waschbecken mit Unterschrank und zwei Schubläden, einem elektrischen Handtuchheizkörper, einer Badewanne mit extra Duschbereich und Regenbrause, welche für die nötige Entspannung nach einem harten Arbeitstag sorgt. Die Onyx Granit Fliesen an der Wand und Bodenbereich in extra Übergröße sind ein absoluter Augenschmaus (Format 2,74m x 1,20 m) und steht für puren Luxus.

Die Sanitäreinbauten wurden ebenfalls sehr luxuriös ausgewählt. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss, mit einem traumhaften Schlaf- und Kinderzimmer, sowie einem weiteren Badezimmer in luxuriöser Ausstattung sowie einem Fenster, WC, Waschbecken mit Unterschrank und zwei Schubläden sowie einer bodengleichen Dusche ist ein Highlight für sich.

Ausstattung

Angefangen von der doppelten Dämmung des Dachstuhls (für die maximale beste Raumtemperatur und Dämmung im Sommer wie Winter, über den kompletten Ausbau in Trockenbau, bis hin zum Landhaus-Dielen Echt Holz Parkettboden wird es auch Sie begeistern. Für genügend Licht sorgen die großzügigen Gauben und Dachflächenfenster (alle mit elektrischen Rollos).

Nicht zu vergessen ist der Keller, welcher über einem Technikraum mit Anschlüssen zum Wasch- und Trocknen sowie den beiden voll bewohnbaren Hobbyräumen mit Fußbodenheizung übergroßen Lichtschachtfenster für viel Licht. Die Räume sind perfekt als Spielzimmer, Fitness- oder auch als Gästezimmer geeignet, denn durch die Raumhöhe von knapp 2.55m ist der wohlfühl Faktor gegeben.

Zu guter Letzt gehört zum Haus 4 noch eine Doppel (Garage / Carport), welcher Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter schützt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Hier die von uns zztl. erbrachte zusätzliche SONDERAUSSTATTUNG & EXTRAS, im Vergleich zur gehobenen Standard Ausstattung im Wert von 112.000,00 € !!!!

- Hochwertige Markenküche von Nolte: Einbauküche mit Kochinsel Bora Herdabzug nach draußen s.h. Beispielfotos sowie Grundrisspläne und 3D Ansichten im Anhang.

Fronten in Weiß Hochglanz incl. Softclose, alles Siemens A+ Geräte wie Geschirrspüler, Gefrierschrank mit 3 Fächern, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Backofen mit Pyrolyse und Ceranfeld als Induktion sowie einer tollen Granitarbeitsplatte und Granitrückwand in schwarz glänzend mit Glitter oder andere Farbe im Gesamt - Wert von 28.500,00 €.

- Balkongeländer: Maßangefertigtes Glasgeländer, die Pfosten wurden feuerverzinkt und in RAL 7012 Basaltgrau pulverbeschichtet

Aufpreis 6.500,00 € (anstatt Stabgeländer).

- Terrassen und Balkonbelag: absolut hochwertige

Keramikplatten zum Aufpreis von 5.000,00 €. (CASAFINO

KERAMIK PLUS TERRASSENPLATTE, SERIE STEIN, BETONOPTIK
GRAU,60X60X3 CM, REKTIFIZIERTE KANTE)

- Moderne Echt Holz Landhaus Dielen in extra Länge und Breite

Parkett Aufpreis 8.500,00€

- Im gesamten UG / Keller Designer Venyl Belag in toller

Holzoptik vollflächig verklebt (zum Schutz vor Wasser und Stoß und
Kratzfest) Aufpreis 3.000,00)

- Onyx Granit Fliesen in extra Größe (eine Platte 2.74m x 1.2m) für

Dieleboden, WC und 2x Badezimmer Aufpreis mit enorm
schwieriger Verlegung 8.500,00€

- Treppenstufen / Belag in Echt Granit Anthrazit (Tritt- und

Setzstufe sowie Sockeln) Aufpreis 7.500,00 €.

- extra Revisionsklappen im Kniestock Dachgeschoss:

Trockenbau Revisionsklappen mit Klickeffekt (6 Stück insgesamt
1.200,00 €)

- Umbau im Dachgeschoss der tragenden Holzpfosten:

In den beiden Schlafräumen im DG Stahlpfosten feuerverzinkt
und pulverbeschichtet in weiß Aufpreis 3.700,00 €.

(Die ursprünglichen Holzpfosten mit dem Maß 8 cm x 8 cm
ausgetauscht, dies bedeutet, dass dadurch viel mehr Platz und
noch bessere Stellmöglichkeiten gegeben sind.)

- Im Erdgeschoss Wohnzimmer zwei Hebeschiebetüren mit zwei

großen 3-Fach verglasten Scheiben anstatt einfache

Terassentüren und ein Teil Festverglasung. Aufpreis 6.800,00 €.

- In der Diele EG, WC, Küche, und in den beiden Bädern

zusätzlich insgesamt 12 LED Deckenspots anstatt der

Deckenlampen Aufpreis 1.800,00 €.

- Sektionaltor (Garagentor) für den Carport Sonderwunsch

Aufpreis 7.900,00 € incl. Anpassung und Montage.

Ausführung des Carports in Holzmassiv (kein Wellblechdach)

Flachdach abschweißen und damit vollständig begehbar.

- Alu Verkleidung in RAL grau (Frontansicht des Carports um das

Sektionaltor) 3.500,00 €

- Carport Innenbereich / Decke und Wände in weiß lackiert,
Außen ebenfalls in weiß (grundieren, 2x streichen) 4.700,00 €

- Im WC, und beiden Bädern zusätzliche Sonderausstattung wie
Unterschränke mit Echtholz Aufsatzplatte in Eiche für
Aufsatzwaschbecken, Regendusche etc. siehe Word Datei
Sanitär-Aufstellung, Aufpreis von 9.000,00 €

- Fester Doppelstabmattenzaun in Anthrazit mit extra Erhöhung
++ Sichtschutzelemente Aufpreis 1.800,00 €

- Rollrasen pauschale mit vergelgen 1.500,00 €

- Balkontrennwand zum direkten angrenzenden Nachbar in
Milchglas ausgeführt bis zum Außengeländer 1.500,00 €

- zusätzliche Kernbohrung mit Verrohrung und Außenblende für
Abluft Küche Dunstabzugssystem Bora im Herd (Kochinsel)
1000,00 € !!!!

Unsere Handwerker-Firmen sind alle aus dem hisigen Landkreis
und unsere jahrelange Erfahrung sowie unsere Referenzen und
Kompetenz geben Ihnen die nötige Sicherheit und Vertrauen Ihr
neues Zuhause zu schaffen.

Hinweis die Baunebenaufwendungen belaufen sich auf ca.
25.000,00 EUR zzgl. zum Kaufpreis.

Lage

Absolute Bestlage in Dachau Süd.

Das Grundstück bzw. das Haus liegt sehr zentral und super
gelegen in Bahnhofsnähe ca. 8min zu Fuß bzw. auch nur einen
Katzensprung vom Kindergarten, Grund-Mittelschule,
Wirtschaftsschule sowie der Montesori entfernt. (Herzog-
Albrechtstr. 72). Die S2-Bahn ist in nur 5-10 Gehminuten zu
erreichen. Alle notwendigen Geschäfte wie z.B. Bäckerei,
Metzgerei, Apotheke, Post, Tengelman uvm. sind zu Fuß in ein
paar Minuten erreichbar und selbst die großen Einkaufszentren
wie das Ampereinkaufszentrum (AEZ), Kaufland oder REWE
Center sind mit dem Auto nur 5 Minuten entfernt. Die Große

Kreisstadt Dachau mit seinen 40.000 Einwohnern hat eine sehr lange und kulturelle
Vergangenheit. Gleichzeitig verfügt die

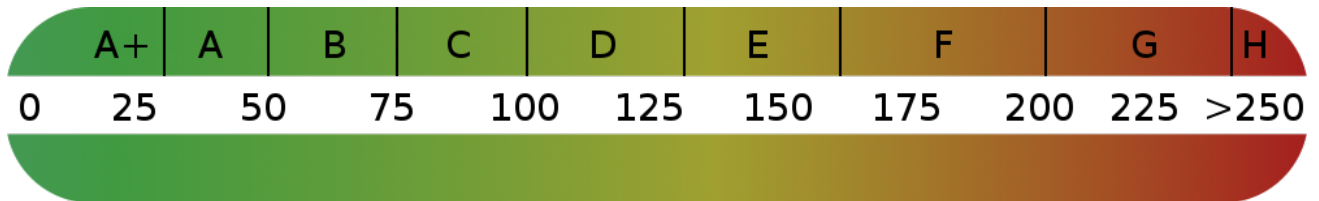
Stadt über ein umfangreiches Angebot an Freizeitmöglichkeiten und gewährleistet eine hohe Lebensqualität. Das Dachauer Schloss mit seinem einzigartigen Schlosspark bietet dem Spaziergänger einen unvergesslichen Ausblick auf das Alpenpanorama. Naherholungsgebiete sind schnell und bequem zu erreichen, ebenso die Landeshauptstadt München (zum Zentrum ca. 20 Minuten mit der S2-Bahn) wie diverse Autobahnen (A8, A9, A99 und A92) und der Flughafen München Franz-Josef-Strauß. Die liebenswerte Stadt bietet eine Vielzahl von Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten und ein umfangreiches Schulangebot (Grund- und Hauptschulen, Realschule sowie zwei Gymnasien, private Wirtschaftsschule und eine Berufsschule), eine Vielzahl von Kindergärten und ein großes Klinikum(Krankenhaus Dachau). Die Altstadt ist in einigen Minuten erreichbar und lädt zum Verweilen und Shoppen ein, für das leibliche Wohl sorgen viele gute Restaurants und Straßencafés. Die Stadt Dachau belegt nach Erhebung des Institutes "Infratest" in Punkto Zukunftsentwicklung einen der ersten Plätze in Deutschland. Diese und weitere positive Fakten, z.B Angebot an Kindergartenplätzen, Auswahl an Grund- und weiterführenden Schulen etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 19,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich Küche

Exposé - Galerie



Kind 1 OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Kind 2 DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Kind 3 DG

Exposé - Galerie



Blick Schloss DAH vom DG



Hobbyraum 2,55m Raumhöhe

Exposé - Galerie



Gäste WC



Außenansicht Garten

Exposé - Galerie



Dachterrasse Süd West

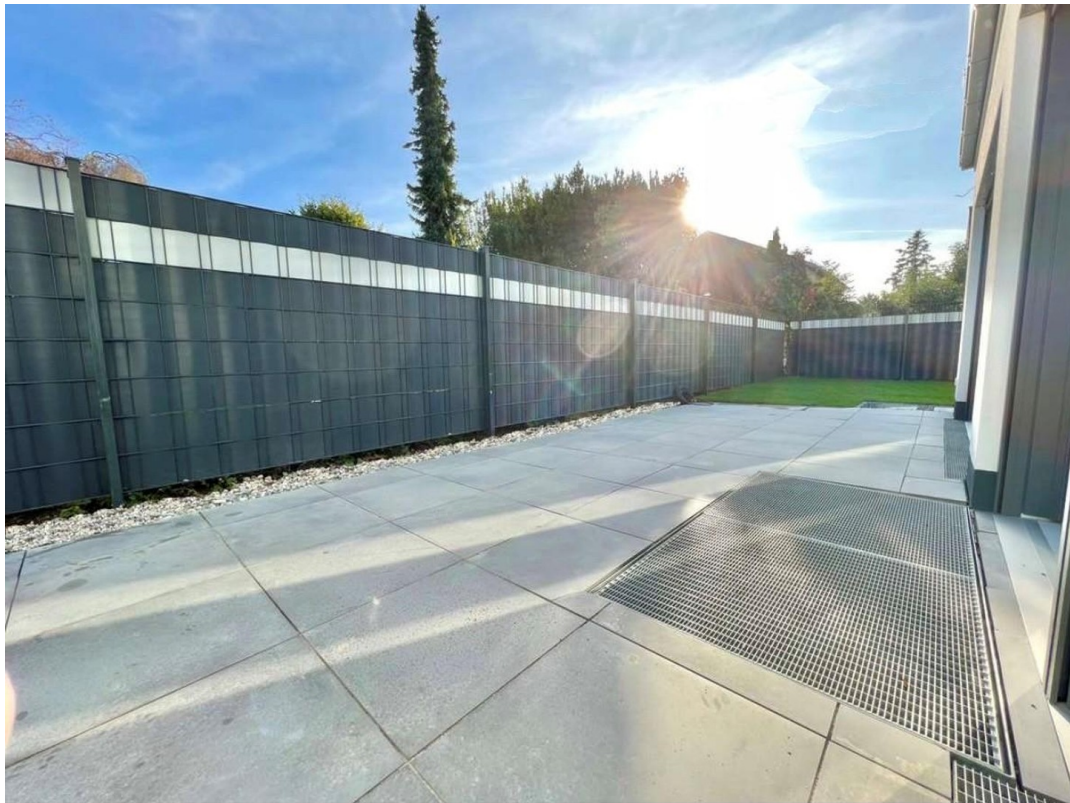


Garten Süd-West

Exposé - Galerie



Garten Süd-West



Terrasse EG Süd-West

Exposé - Galerie



Balkon Westseite

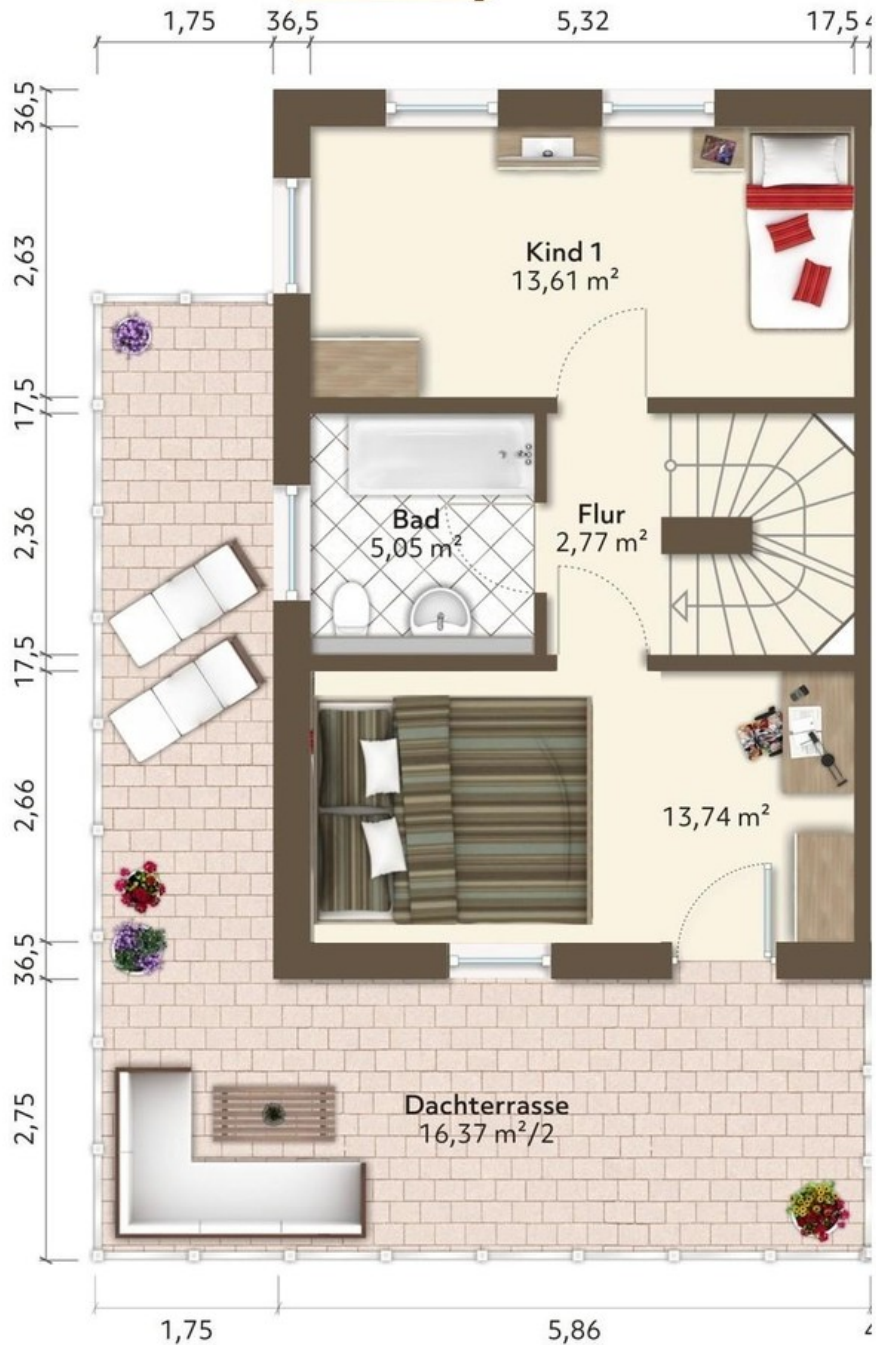


Balkon Westseite

Exposé - Grundrisse

Obergeschoss

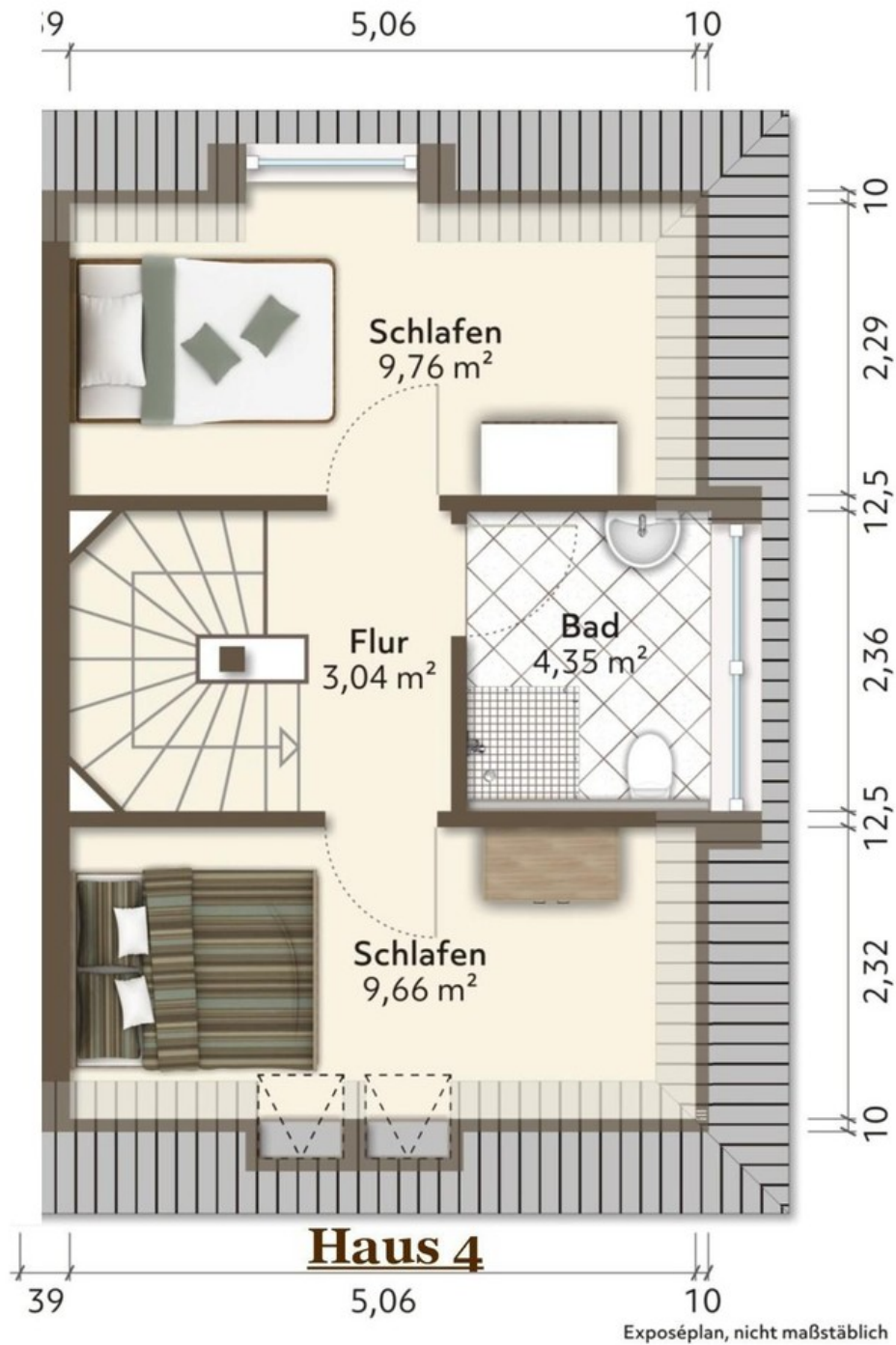
Haus 4



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

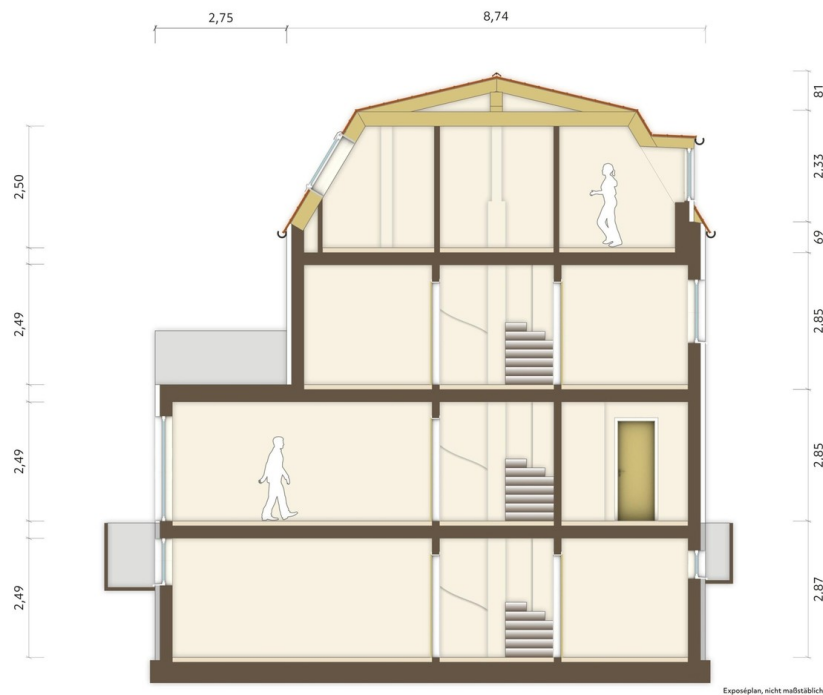


Kellergeschoss



Exposé - Grundrisse

Schnitt Doppelhaus Herzog-Albrechtstr. 72 DAH



Schnitt



Ansichten 3D Garten

Exposé - Grundrisse



Ansichten 3D Eingang