

# Exposé

## Wohnung in Dachau

### Modernes Zuhause zum Wohlfühlen - renovierte 3 Zimmer Wohnung in Dachau-Ost



Objekt-Nr. **OM-328967**

#### Wohnung

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:  
Claudia Niesen

85221 Dachau  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |              |                     |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr               | 1970                 | Übernahme    | sofort              |
| Zimmer                | 3,00                 | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche            | 86,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 2                   |
| Energieträger         | Fernwärme            | Badezimmer   | 2                   |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 €             | Etage        | 2. OG               |
| Hausgeld mtl.         | 350 €                | Heizung      | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügige und klug geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1970. Das Haus weist eine sehr modernen Fernwärme-Zentralheizung auf und kann die Energieklasse C vorweisen.

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 Garderobebereich optimal erschlossen. Zur Wohnung gehören ein großes Kellerabteil mit Stromanschluss 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 Keller mit Stromanschluss

Ideal für Paare und Familien, die ein zentrales und modernisiertes Zuhause mit hervorragender Infrastruktur suchen.

## Ausstattung

Direkt bezugsfertig, frisch saniert

Wohnfläche:

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>

WC: ca. 1,91 m<sup>2</sup>

Hausgeld: 350 €

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, 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, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



WC

# Exposé - Galerie



WC



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie

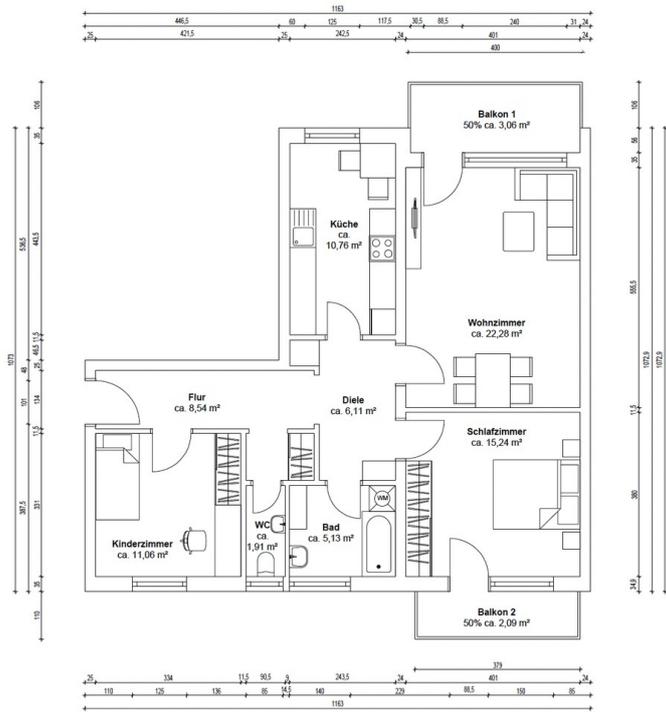


Küche



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss