

# Exposé

## Wohnung in Dachau

**Sonnige Familienwohnung, Zentral, Privat, keine GEG-Pflichten**



Objekt-Nr. OM-329644

### Wohnung

Verkauf: **855.000 €**

85221 Dachau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 6-Zimmer-Wohnung in Dachau Mitte

Ihr neues Zuhause in zentraler Lage!

Lage: Zentral in Dachau, direkt an Bushaltestelle, 5 Minuten zum Bahnhof

Räume: 6 Zimmer, ideal für Familien mit Homeoffice-Bedarf

Baujahr: 1952, kontinuierlich renoviert

Etage: 1. Etage in einem 3-Familienhaus

Parken: Große Garage + Stellplatz Highlights:

- 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Energieeffizienzklasse D, keine GEG-Maßnahmen nötig
- Südbalkon für entspannte Abende
- Neue 3-fach verglaste Fenster (2021 hoher Schall- und Wärmeschutz)
- LAN-Anschlüsse in den meisten Zimmern
- Renoviertes Badezimmer mit Wanne und separater Dusche
- Neues Gäste-WC
- Ca. 30 m<sup>2</sup> privater Kellerraum

Zusatzkosten:

- Hausgeld: 200€ monatlich
- Rücklagenaufbau: ca. 100€ monatlich

Verfügbarkeit: Aktuell vermietet bis 08/2026, Übergabe sofort vermietet oder leer ab 09/2026 möglich

Diese gepflegte Wohnung bietet mit ihrer zentralen Lage und der großzügigen Raumaufteilung ideale Voraussetzungen für Familien oder Personen, die Wert auf Platz und Komfort legen. Die kontinuierlichen Renovierungen, wie das neue Dach mit hervorragender Isolierung und die modernen Fenster, gewährleisten einen zeitgemäßen Wohnstandard. Die Energieeffizienzklasse D zeigt, dass die Wohnung einen moderaten Energieverbrauch aufweist, was zu akzeptablen Heizkosten führt. Durch die bereits durchgeführten Maßnahmen wie Dämmung und eine funktionstüchtige Gasheizung sind in naher Zukunft keine weiteren energetischen Sanierungen erforderlich. Die Wohnung besticht durch ihre perfekte Raumaufteilung mit bis zu 4 Schlafzimmern und einem nach Süden ausgerichteten Balkon.

## Ausstattung

Raumkonzept

- 6 Zimmer mit Potenzial für bis zu 4 Schlafzimmer
- Kompakte Etagenordnung auf einer Ebene
- Große neue Fenster sorgen für helle, freundliche Räume

Familienfreundliche Infrastruktur

- Direkte Bushaltestelle vor der Haustür

- Nähe zu Schulen, Kindergärten und Gymnasium
- Fußläufige Entfernung zu Supermärkten und Restaurants
- 2 Minuten zur Amper und zum Amperwald

#### Praktische Extras

- Große Garage für Familien-PKW
- Separater Kellerraum (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Waschküche im Keller
- Stellplatz vor der Garage

#### Zusätzliche Familienvorteile

- Ruhige Lage trotz zentraler Position
- Südbalkon für gemeinsame Familienzeit
- Neue Fenster und Böden
- Moderne Ausstattung mit LAN-Anschlüssen

Die Wohnung bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Komfort, Platz und gute Infrastruktur legen.

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Interessenten sollten beachten, dass eine Besichtigung nur möglich ist, wenn die Finanzierung grundsätzlich geklärt ist. Makleranfragen werden nicht beantwortet. Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, eine geräumige und gut ausgestattete Immobilie in einer begehrten Lage zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung!

## Lage

Die ruhige Lage trotz Straßennähe und die helle, freundliche Atmosphäre durch die großen Fenster schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür und nur 5 Bus-Minuten zum Bahnhof ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend. Die Nähe zu Restaurants, Supermarkt, Bäckerei, Kitas und einem Gymnasium sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Amper und des Amperwaldes runden das attraktive Wohnumfeld ab.

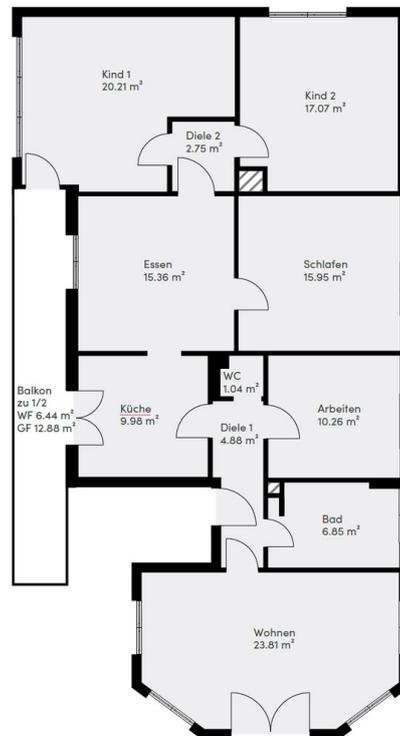
# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (Kind2)



Bad



Grundriss

# Exposé - Galerie



Wintergarten (Wohnen)



Küche

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Gäste-WC

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

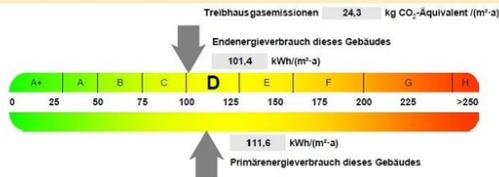
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: XXXXXXXXXX

3

### Energieverbrauch



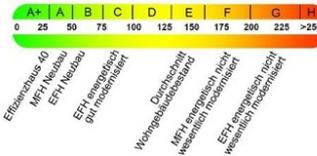
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 101,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	106218	21960	84258	1,06

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

