



Blick in den Garten



Ansicht von Süden



Eingangsbereich und  
Garage

Nutzungsart Anlageobjekt

## **EFH mit ca. 768m<sup>2</sup> Grundstück in guter Wohnlage von Dachau - großzügige Neubebauung möglich!**

Gefunden auf Zenker & Günsch Immobilien Dachau - <https://www.zg-immobilien.de/>

**Details Immobilie**

Kaufpreis:	1.460.000,00 €	Wohnfläche:	219,00 m <sup>2</sup>
Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt	Gesamtfläche:	219,00 m <sup>2</sup>
		Grundstück:	768,00 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche:	219,00 m <sup>2</sup>

**Verwaltungsdaten**

Objektnummer 4753

**Energiepass**

Primärenergieträger: Gas  
Baujahr: 1961,1989  
Gebäudeart: nichtwohn

**Ausstattung**

Zentralheizung   
Gasbefeuerung

**Zustand**

**Umgebung**

**Objektbeschreibung** Zum Verkauf steht ein großzügiges und stets gepflegtes Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung) aus dem Jahre 1961.

Dieses in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich zentral gelegen, in einer reinen Anliegerstraße, umgeben von weiteren hochattraktiven Einfamilien- & Doppelhäusern.

Das Haus steht auf einem ca. 769m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 219m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss befinden sich die Versorgungs- & Technikräume, zwei Abstellkeller sowie ein beheizter Hobby- / Partykeller.

Das Erdgeschoss überzeugt durch den großzügig geschnittenen und hellen Wohn- / Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Die Küche, eine Abstellkammer, ein Gäste-WC, eine Garderobe und ein weiteres Zimmer finalisieren diese Etage.

Im Obergeschoss bietet das Gebäude vier Schlafzimmer, ein Badezimmer, sowie einen Balkon (Westausrichtung).

Im Nord-Westen des Grundstücks wurde im Jahr 1978 ein Anbau (Einliegerwohnung) errichtet.

Dieser verfügt über ein Badezimmer, ein Wohn- / Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Wintergarten, sowie über ein weiteres Schlafzimmer in der Galerie.

Der Anbau wurde zudem voll unterkellert.

Die genaue Aufteilung des Objekts können Sie den beiliegenden Grundrissen gut entnehmen.

#### HINWEISE:

- die angegebene Wohnfläche wurde aus den Planunterlagen ungeprüft entnommen, zum Teil ergänzt (Wohnhaus: rd. 147 m<sup>2</sup>, Anbau: rd. 72 m<sup>2</sup> - Nutzungsfläche Doppelgarage rd. 30 m<sup>2</sup>)

- für das Gebäude konnte derzeit noch kein Energieausweis erstellt werden. Dieser wird (sobald vorhanden) nachgeliefert

- das Objekt befindet sich in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand

#### Lage

Absolute Bestlage in Dachau!

Dachau bietet ideale Bedingungen zum Leben und Wohnen. Eine junge, lebendige Stadt mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und moderner Infrastruktur. Eine traditionsreiche Künstlerstadt mit 1.200-jähriger Geschichte und vielen kulturellen Aktivitäten. Eine Stadt im Grünen, eingesäumt von einem ursprünglichen Umland mit weitläufigen

Erholungsgebieten, schönen Badeseen, gemütlichen Biergärten und zahlreichen Rad- und Wanderwegen. Eine Stadt, die nicht zuletzt von einer hervorragenden geografischen Lage profitiert: als Münchens nächstgelegene Große Kreisstadt. In Dachau finden Sie alles: Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen (zwei Gymnasien, eine Realschule) und hervorragende Einkaufsmöglichkeiten (kleine Geschäfte in der Altstadt, mehrere Wochenmärkte, große Verbraucher- und Baumärkte am Stadtrand). Klassische Konzerte im Schloss Dachau, Kunstausstellungen, Theateraufführungen und Kino versprechen kulturelle Vielfalt. Für einen hohen Freizeitwert sorgen zahlreiche Sportanlagen und Erholungseinrichtungen wie das neu gestaltete Freibad, ein Hallenbad mit großem Sauna-Wellness-Bereich, mehrere Tennisanlagen, ein Eisstadion und eine der größten Golfcentren Deutschlands. Die Verkehrsanbindungen sind optimal. Von Dachau aus gelangen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten auf die Autobahn nach Nürnberg oder Stuttgart und den Münchner Autobahnring. Der Flughafen München ist mit dem Auto bequem in 20 Minuten zu erreichen, ebenso die Münchner Innenstadt. Genauso schnell, aber ohne unnötige Park

#### sonstige Angaben

Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihren Kontakt.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen unser Herr Wittmann jederzeit gerne zur Verfügung.

Kontakt

Herr  
Dominik Wittmann  
wittmann@zg-immobilien.de  
+49(8131) 454528  
**Zenker & Günsch Immobilien**  
**Schleißheimer Str. 6**  
**85221 Dachau**  
**Germany**

**Kontaktdaten**

E-Mail (zentral)	info@zg-immobilien.de
Telefon	+49 (8131) 45 45 28
Fax	+49 (8131) 66 65 65 5
Homepage	<a href="http://www.zg-immobilien.de">www.zg-immobilien.de</a>



Blick in den Garten



Ansicht von Süden



Eingangsbereich und Garage



Blick auf den Balkon



Blick in das Wohnzimmer



Impression



erstklassige Lage von Dachau



Ludwig-Dill-Straße !



Flurkarte



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

