



## 85221 Dachau

# HEGERICH: Dachauer Lebensfreude: Großzügige Doppelhaushälfte mit Traumgarten



**927.000 €**

Kaufpreis

**156 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**397 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Tassilo Köhler

Tel.: +49 89 230 69 62-15

tk@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	397 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1971
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	927.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.07.2023
gültig bis	17.07.2033
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	269
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuernng

Öl	✓
----	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Potenzial für individuelle Gestaltung
- Großer, blickgeschützter Garten
- Geräumige Terrasse und Balkon
- Lichtdurchflutete Zimmer
- Massig Stauraum im Untergeschoss
- Doppelgarage plus großer Vorgarten
- Bildungsnahes Umfeld
- Hervorragende Verkehrsanbindung



## Beschreibung

Dieses im Jahr 1971 erbaute Haus ist voller Charakter und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Es präsentiert sich als ideale Leinwand für die Umsetzung persönlicher Wohnträume und wartet darauf, durch modernisierende Maßnahmen in Sachen Energieeffizienz und Ästhetik einen neuen Anstrich zu erhalten.

Das großzügig geschnittene Haus verfügt über sechs helle Zimmer, eine weitläufige Küche mit Einbauküche, einen geschützten Garten und eine einladende Terrasse sowie einen Balkon.

Neben der Doppelgarage und einem großzügigen Vorgarten, der reichlich Platz für Fahrzeuge bietet, ist der direkte Zugang vom Haus in den großzügigen Garten ein Highlight, das Privatsphäre und Raum für Erholung im Freien verspricht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Küche, die als kulinarisches Zentrum für gemeinsame Kocherlebnisse und gemütliche Abende dient, sowie ein einladendes Wohnzimmer, das mit seinem direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten zum Verweilen einlädt. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein praktisches Gäste-WC.

Das erste Obergeschoss beherbergt zwei geräumige Zimmer mit Zugang zum Balkon und ein weiteres Zimmer, welche sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen, und ein modern ausgestattetes Badezimmer.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer und ein geräumiges Bad. Die weitläufigen und lichtdurchfluteten Zimmer und Tageslichtbäder unterstreichen den einladenden Charakter des Hauses, während der liebevoll angelegte Garten ein idyllisches Ambiente für die ganze Familie schafft.

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Dachau. Die unmittelbare Nähe zum Ignaz-Taschner-Gymnasium sowie zu diversen Grund- und Mittelschulen (alle ca. 5 - 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar) macht diese Immobilie zum idealen Zuhause für Familien. Die S-Bahn-Station Dachau ist nur 6 Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Umkreis von ca. 600 Metern und ein großes Gewerbegebiet am Ortsrand decken jeglichen täglichen Bedarf an.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Dachau, die für ihre Lebensqualität und Gemeinschaftlichkeit geschätzt wird. Die unmittelbare Nähe zu Bildungseinrichtungen, wie dem Ignaz-Taschner-Gymnasium direkt gegenüber und verschiedenen Grund- und Mittelschulen in nur 5 bis 15 Geh- oder Fahrradminuten Entfernung, macht diese Adresse besonders attraktiv für Familien mit schulpflichtigen Kindern. Darüber hinaus garantiert die Lage eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der S-Bahn-Station Dachau nur wenige Gehminuten entfernt, was schnelle und komfortable Wege in die Münchner Innenstadt ermöglicht. Für den täglichen Bedarf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung, und ein großes Gewerbegebiet am Ortsrand eröffnet zusätzliche Shoppingmöglichkeiten für jeden Geschmack und Bedarf. Diese Kombination aus ruhigem Wohnambiente, Nähe zu Bildungseinrichtungen und ausgezeichneter Infrastruktur macht dieses Angebot zu einem begehrten Standort, der den perfekten Rahmen für ein harmonisches Familienleben in Stadtnähe bietet.

## Sonstige Angaben



Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.



























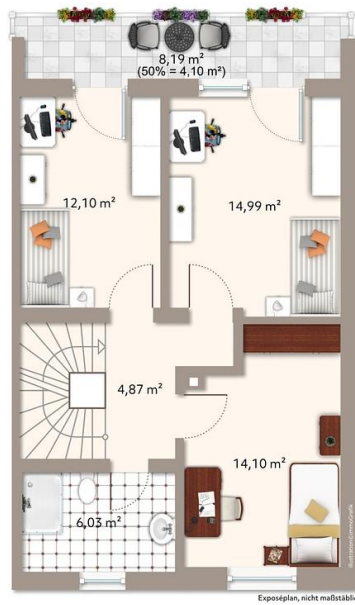
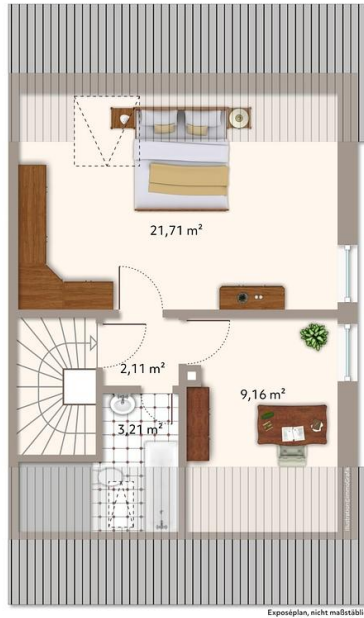






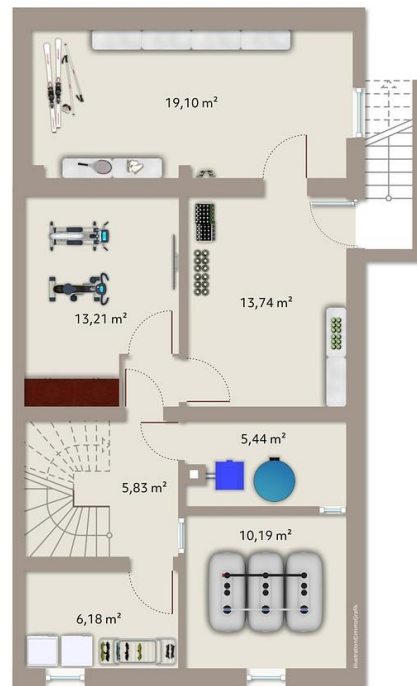








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich