85221 Dachau

Provisionsfrei & bezugsfertig: Saniertes EFH mit Wärmepumpe - Effizienzklasse A



Kaufpreis
749.000 €

Wohnfläche
102,88 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Robert Pauly
089 45350280
pauly@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	51,83 m²
Wohnfläche	102,88 m²
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	214 m²
Balkon / Terrassenfläche	30,02 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Zustand

Baujahr	1950
Zustand	vollsaniert

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	29.04.2036
Ausstelldatum	30.04.2026
Endenergiebedarf	43.23
Primär-Energieträger	Strom

Objekt-Titel

Provisionsfrei & bezugsfertig: Saniertes EFH mit Wärmepumpe - Effizienzklasse A

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in Dachau-Unteraugustenfeld und überzeugt durch eine besonders alltagstaugliche Lage. Gerade für Familien bietet das Wohnumfeld kurze Wege zu Kinderbetreuung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Online-ID: FTTTQTQT

Objekt-Nr.: RP-1087

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Ein Kindergarten befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die Grundschule Augustenfeld ist gut erreichbar. Besonders praktisch für Familien mit älteren Kindern: Das Ignaz-Taschner-Gymnasium liegt ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Damit lassen sich viele Wege im Familienalltag zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Station Dachau befindet sich nur ca. 450 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Von hier besteht eine gute Verbindung in Richtung München, sehr attraktiv für Berufspendler und alle, die im Alltag nicht ausschließlich auf das Auto angewiesen sein möchten.

Auch die Versorgung im täglichen Leben stimmt: Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld und sind schnell erreichbar. Das vielfältige Angebot der Stadt Dachau mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Sport- und Freizeitangeboten ergänzt die gute Infrastruktur.

Die Dachauer Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants sowie Schloss Dachau und der Schlossgarten bieten zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Ausstattungs-Beschreibung

- Provisionsfrei für Käufer
- Umfassende Sanierung 2025/2026
- Energieeffizienzklasse A, Endenergiebedarf nur 43,23 kWh/(m²·a)
- Moderne Wärmepumpe, Baujahr 2026
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Dreifach verglaste Fenster mit Aluminium-Außenschale
- Elektrische Rollläden
- Hochwertiges Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Moderne Fliesen in den Bädern
- Zwei Bäder: Tageslichtbad im Erdgeschoss und Duschbad im Dachgeschoss
- Offener Wohn-/Essbereich mit Küche
- Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Ca. 30 m² große Südterrasse
- Pflegeleichte Grünfläche
- Vollständig unterkellert
- Ca. 51,83 m² zusätzliche Nutzfläche
- Praktischer Wäscheschacht bis in den Keller
- Kaminanschluss vorbereitet
- Stellplatzmöglichkeit auf der eigenen Einfahrt
- Sofort bezugsfrei

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Dachau verbindet den Charakter eines gewachsenen, charmanten Wohnhauses mit modernem Wohnkomfort und hoher Energieeffizienz.

Das Haus wurde 2025/2026 umfassend saniert und technisch wie optisch auf einen modernen Stand gebracht. Die Sanierung erfolgte besonders weitreichend – vom ursprünglichen Gebäude blieben im Wesentlichen lediglich die Außenwände erhalten.
Heute verfügt die Immobilie über eine moderne Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und die Energieeffizienzklasse A.

Auf ca. 102,88 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen auf die ca. 30 m² große, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit angrenzender, pflegeleichter Grünfläche.

Ein besonderer Vorteil der Raumaufteilung ist das Schlafzimmer im Erdgeschoss. Gemeinsam mit dem ebenfalls auf dieser Ebene gelegenen Tageslichtbad ermöglicht es komfortables Wohnen mit kurzen Wegen und schafft zusätzliche Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen. Ob als klassisches Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – der Raum lässt sich vielseitig nutzen.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Räume für Kinder, Gäste oder Homeoffice zur Verfügung. Ein zusätzliches Duschbad sorgt dafür, dass auf beiden Wohnebenen jeweils ein eigenes Bad vorhanden ist.

Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, moderne Fliesen, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sowie ein vorbereiteter Kaminanschluss unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Der vollständig unterkellerte Bereich bietet weitere ca. 51,83 m² Nutzfläche für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby oder individuelle Nutzung. Ein Wäscheschacht verbindet die Wohnebenen komfortabel mit dem Keller.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das angrenzende Grundstück mit einem weiteren Einfamilienhaus separat zu erwerben. Dadurch eröffnet sich eine seltene Option für Familien, Eltern und erwachsene Kinder oder befreundete Haushalte, unmittelbar nebeneinander und dennoch jeweils im eigenen Zuhause zu wohnen.

sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

Impressionen






RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


DREAM
BIG
LITTLE
EXPLORER
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

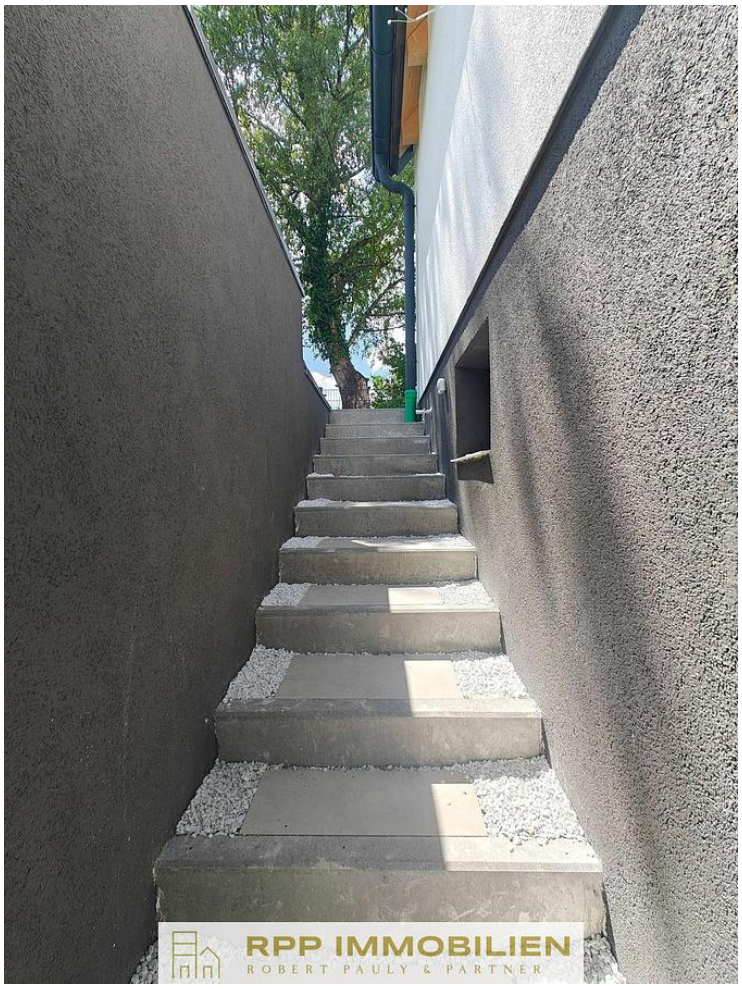

RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

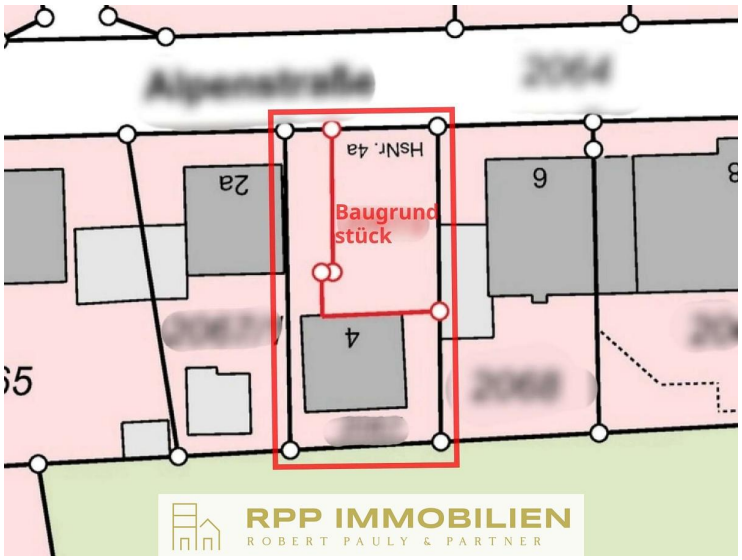

RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

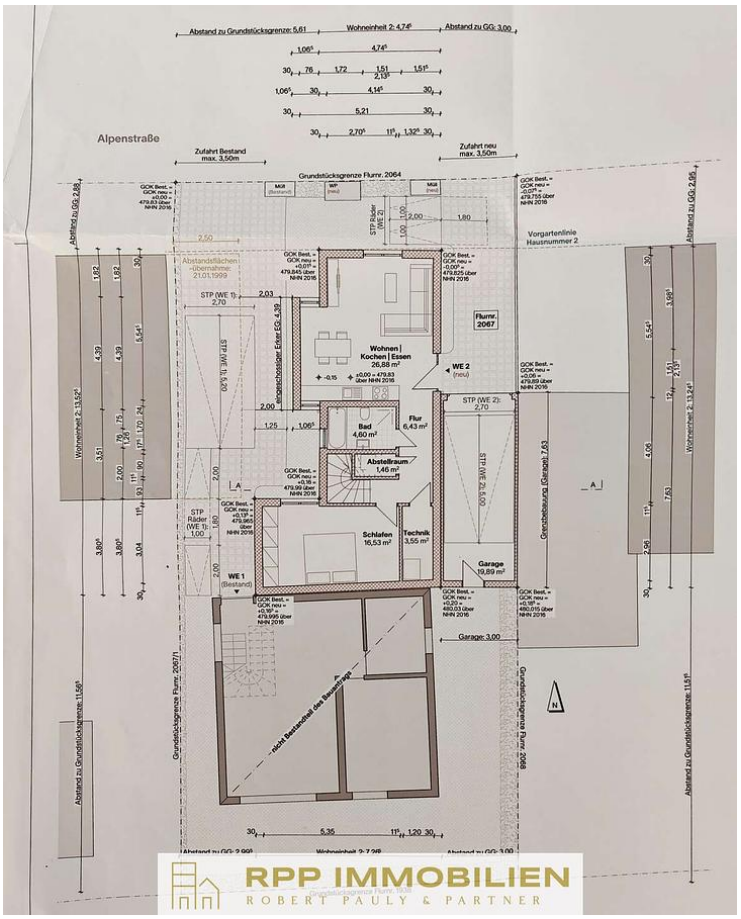

RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

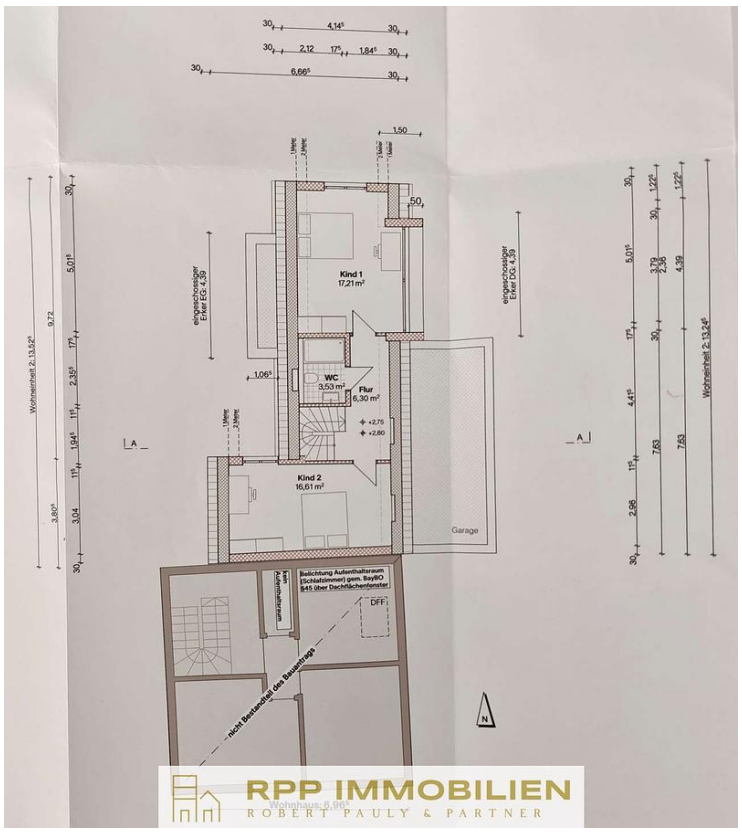

RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


Alpenstraße
2064
HsNr. 4a
Baugrund
stück
2a
6
4
2067
2068
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


Alpenstraße
Grundstücksgrenze Flurnr. 2064
Vorgartenlinie
Hausnummer 2
Flurnr. 2067
Wohnen | Kochen | Essen
26,88 m²
Bad
4,60 m²
Flur
6,43 m²
Abstellraum
1,46 m²
Schlafen
16,53 m²
Technik
3,55 m²
Garage
19,89 m²
WE 1
(Bestand)
WE 2
(neu)
Garage: 3,00
nicht Bestandteil des Bauantrags
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


Kind 1
17,21 m²
Kind 2
16,61 m²
WC
3,53 m²
Flur
6,30 m²
Garage
eingeschossiger Erker EG: 4,39
Aufenthaltsraum
DFF
nicht Bestandteil des Bauantrags
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER