

**Perfekt geschnittene Klein-Wohnung mit eigenem kleinen Gartentraum**

Scout-Id: 43173216  
 Anbieter-Objekt-Nr: DAH EG süd  
 Würmstraße 4  
 85221 Dachau-Ost

Anbieter:  
 REALPLAN-Hausbau GmbH  
 Karolin Knipfer / Michael Knipfer  
 Liesl-Karlstadt-Straße 8  
 81476 München  
 Mobil: +49 172 9093056  
 Telefon: +49 89 757703  
 Fax: +49 89 753145  
 http://realplan-hausbau.de

**Objektbeschreibung**  
 Es handelt sich um ein 9-Familien-Wohnhaus einer Wohnungs-Eigentümergeinschaft.  
 Die hier beschriebene Wohnung liegt im Erdgeschoss in der Mitte des Wohnhauses mit reiner Südausrichtung.  
 Zugehörig ist ein vorgepflanzter, schön (mit Teich!) angelegter Garten hinter der Absicherung der völlig eingewachsenen Nachbargebäude.

**Ausstattung**  
 Botticino-Marmor im gesamten Treppenhaus.  
 Fliesenböden im Badezimmer und im Küchenbereich.  
 Laminatböden im Buchenholz-Design im Wohn- und Schlafzimmer sowie im Gang / Flur / Diele.  
 Waschbetonplatten (geschliffen und somit glatt) als Terrassenbelag.

**Lage**  
 Gelegen im Dachauer Osten in verkehrsgünstiger Lage, d.h. ohne Stadtkernquerung direkt auf schnellstem Weg in Richtung Süden (Karlsfeld, München-Alach, München-Ludwigsfeld, A99) und Richtung Osten (Schleißheim, A92).  
 Die historische Altstadt von Dachau und die S-Bahn ist sowohl zu Fuß, als auch mit dem Bus (Haltestelle Würmstraße) problemlos erreichbar.

**Sonstiges**  
 Die Wohnung in der Mitte des Gebäudes ist von der Schleißheimer Straße durch den zwischenliegenden großen Wohnkomplex sehr gut abgesichert.  
 Zur Wohnung gehört zwingend ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage unter dem Haus, hier die linke obere Hälfte eines Vierfach-Parkers.  
 Geparkt werden können dort PKW, nicht Kombi, bis zur Größe von L / B / H = 5,00m / 1,90m ohne Spiegel / 1,50m und bis zum Gesamtgewicht von 2.000.

BEI INTERESSE MELDEN SIE SICH BITTE GERNÉ ÜBER DIE OBERE KONTAKTLEISTE HER BEI UNS.  
 SIE ERHALTEN ANSCHLIEßEND EINE EINLADUNG ZU EINER BESICHTIGUNG !

Vielen Dank für Ihr Interesse.

**Wichtiges im Überblick**

Zimmer	2,6
Wohnfläche ca.	43,02 m²
Kaltmiete	462,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

**Weitere Daten**

Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Keller	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Garten-/mitbenutzung	Ja
Einbauküche	Ja
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	1992
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung/Sanierung	2008
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas
Bezugsfrei ab	- V E R M I E T E T -
Hauslere	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz	1
Nebenkosten	63,00 EUR
Heizkosten	36,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Garage/Stellplatz-Mietpreis	41,00 EUR
Kaution oder Genossenschaftsanteile	1.500,00 EUR
Provision für Mieter	598,57 EUR
Provisionshinweis	Mieter-Maklerprovision 1,19 Monats-Kaltmieten für die Wohnung und für die Garage einschließlich 19% MWST.



Süd-Garten



Süd-Garten



Süd-Garten im Winter



Süd-Ansicht



Hauszugang



Süd-Terrasse



Küche



Einbauküche



Wohnzimmer



ins Schlafzimmer



Schlafzimmer



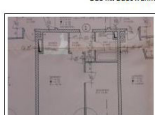
Gang zu Bad



Bad Ausstattung



Bad mit Badewanne

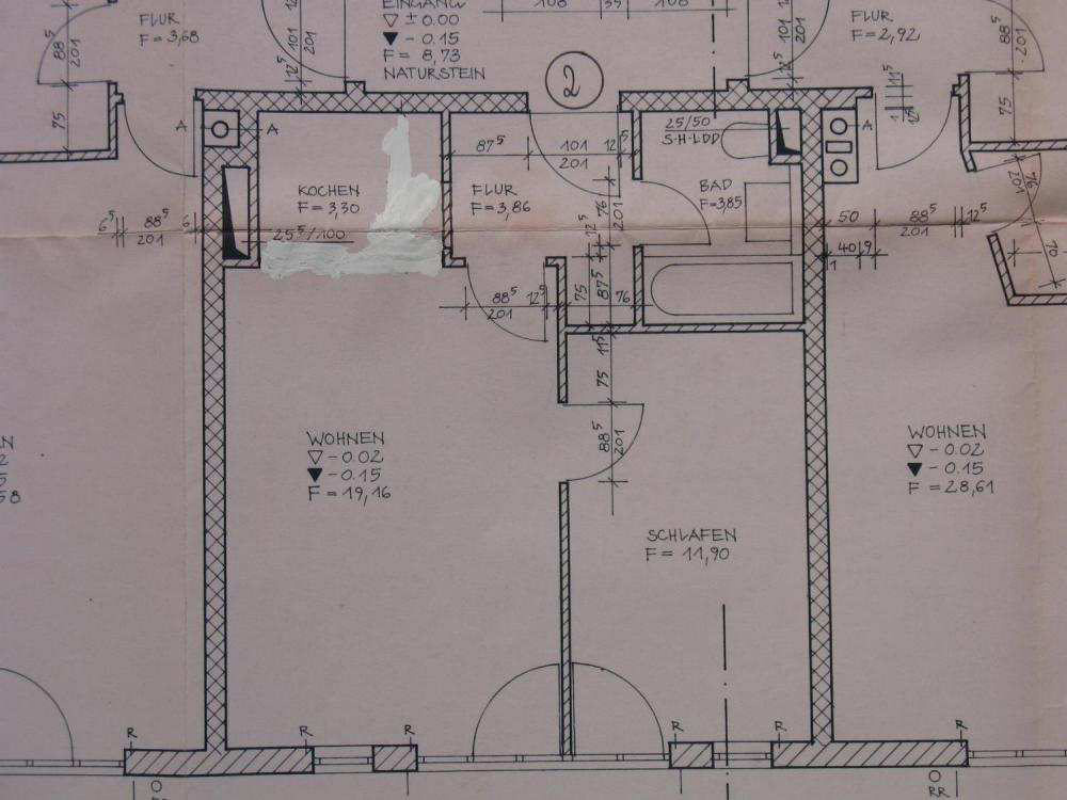


Grundriss









FLUR  
F = 3,68

EINGANG  
▽ ± 0.00  
▼ - 0.15  
F = 8,73  
NATURSTEIN

FLUR  
F = 2,92

2

KOCHEN  
F = 3,30

FLUR  
F = 3,86

BAD  
F = 3,85

25/90  
S.H.L.D.P.

WOHNEN  
▽ - 0.02  
▼ - 0.15  
F = 19,16

WOHNEN  
▽ - 0.02  
▼ - 0.15  
F = 28,61

SCHLAFEN  
F = 11,90

R

R

R

R

R

R

150

150























