

## Gemütliche 4-Zi.-Whg. mit großem Hobbyraum in Dachau/ Pellheim

Zum Kaifeld, 85221 Dachau



<b>Frei ab:</b>	01.09.2025
<b>Wohnfläche:</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	gehoben
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Etage:</b>	. Stock
<b>Stellplatz:</b>	Außenstellplatz: 25,- €
<b>Kaltmiete:</b>	950,- €
<b>Nebenkosten:</b>	120,- €
<b>Heizkosten:</b>	250,- €
<b>Kaution:</b>	3MM per Überweisung
<b>Gesamtmiete:</b>	1345,- €

<b>Immobilientyp:</b>	—
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Vollständig Renoviert
<b>Heizung:</b>	Öl-Heizung
<b>Energieausweis:</b>	Verbrauchsausweis, 120 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Einbauküche:</b>	✓
<b>Gäste-WC:</b>	✓
<b>Balkon/Terrasse:</b>	—
<b>Garten/-anteil:</b>	—
<b>Keller:</b>	✓
<b>Lift:</b>	—

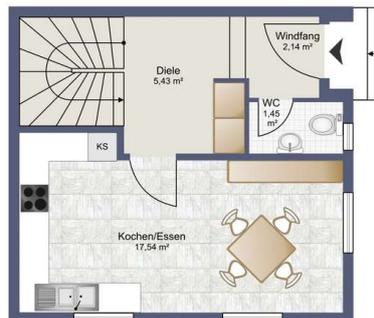
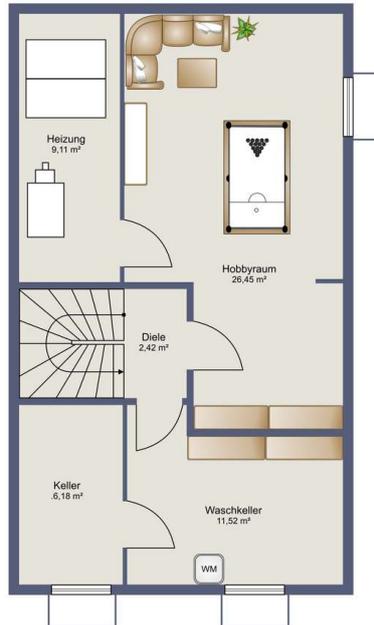


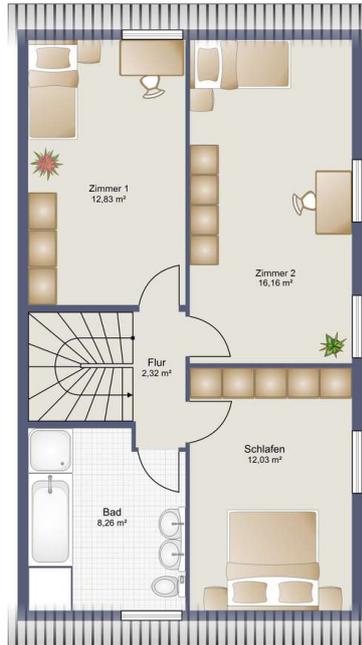
Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780  
info@grueningimmobilien.de  
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)







Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780  
info@grueningimmobilien.de  
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, grüner Lage etwas außerhalb von Dachau und bietet ideale Bedingungen für entspannte Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren im nahegelegenen Dachauer Moos. Die S-Bahnstation „Hebertshausen“ (Linie S2) ist in nur ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar, alternativ verkehrt auch eine Buslinie dorthin. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in Dachau-Ost – darunter Supermärkte wie REWE, Kaufland und Aldi, Drogerien, Bäckereien sowie das Amperland-Einkaufszentrum mit weiteren Fachgeschäften und Gastronomie. Auch Wochenmärkte und Freizeitangebote wie Radwege, Badeseen oder der Stadtwald machen die Umgebung besonders lebens- und liebenswert.

**Objektbeschreibung:**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte (Baujahr 1993) bietet ca. 105m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen großzügigen Hobbyraum mit ca. 26m<sup>2</sup> im Untergeschoss. Zusätzlich stehen rund 60m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller zur Verfügung – ideal für Stauraum oder individuelle Nutzung. Eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Ausstattung:**

Sie betreten das Haus durch einen Windfang und gelangen von dort in die Diele. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe; hier befindet sich auch das praktische Gäste-WC. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnküche mit Fenster, die sowohl funktional als auch gemütlich gestaltet ist. Sie ist seitens des Vermieters mit einer buchfarbenen Einbauküche inkl. Geräten ausgestattet, darunter ein Cerankochfeld, ein Kühlschrank mit Gefrierfach, eine Spülmaschine, eine Spüle sowie ein Dampfabzug nach außen – ideal für alle, die gerne und oft kochen. Der beigefarbene Fliesenboden verleiht dem Raum eine freundliche Atmosphäre. In allen Wohn- und Schlafräumen wurde ein eleganter Würfelparkettboden verlegt, der eine warme und hochwertige Ausstrahlung verleiht. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Badezimmer. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss der Wohnung, wo sich drei gut geschnittene Zimmer befinden – ideal nutzbar als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige, hell geflieste Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, WC sowie Waschbecken mit Spiegel ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Eine weitere Treppe führt in das lichtdurchflutete Dachgeschoss, das als großzügiges Wohnzimmer genutzt werden kann. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl – ein idealer Ort zum Entspannen, Lesen oder geselligen Beisammensein. Im Untergeschoss ergänzt ein ca. 26m<sup>2</sup> großer, beheizbarer und gefliester Hobbyraum das Raumangebot – ideal als Fitnessraum, Atelier, Heimkino oder kreativer Rückzugsort. In der separaten Waschküche sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Ein zusätzlicher Abstellraum mit Licht, Strom und Fenster runden das Angebot im Keller ab. Die Wohnung ist mit hochwertigen Holzfenstern inkl. Rollläden, Holztüren, einem modernen Glasfaseranschluss sowie SAT-TV ausgestattet. Ein Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus bietet komfortables Parken – auch Fahrräder finden hier bequem ihren Platz. Ein Zuhause mit viel Platz, stilvoller Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung – ruhig gelegen und ideal für alle, die Großzügigkeit und Wohnqualität zu schätzen wissen.



Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780  
info@grueningimmobilien.de  
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)















