

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dorfen

Grünes Wohnen am Kirchanger – Lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Dorfen



Außenansicht - Grünes Wohnen am Kirchanger
2 Außenstellplätze gehören zur Wohnung



Objekt-Nr. OM-430129

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Karen

Kirchanger 1
84405 Dorfen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	103,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.800 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Grünes Wohnen am Kirchanger – Stilvolle 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Loggia, Garten & EBK in Dorfen

Tel.: 0172/1903752

Kirchanger 1, 84405 Dorfen – Landkreis Landkreis Erding

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügig geschnittene und im Jahr 2021 modernisierte 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint komfortables Wohnen, eine familienfreundliche Umgebung und naturnahe Lebensqualität auf ideale Weise. Auf ca. 102,5 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, freundlichen Räumen und einem Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt.

Wohnen mit Licht, Raum und Lebensqualität

Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie die angenehme Großzügigkeit. Die weitläufige Diele erschließt alle Räume optimal und unterstreicht den funktionalen Grundriss. Das Herzstück bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen, die für ein lichtdurchflutetes, einladendes Ambiente sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche Loggia – ein geschützter Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die sehr geräumige Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Vier gut geschnittene Schlafzimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Besonders komfortabel: Neben dem Badezimmer mit WC steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein echter Mehrwert im Familienalltag.

Die Modernisierung im Jahr 2021 verleiht der Wohnung einen zeitgemäßen und äußerst gepflegten Charakter. Laminatböden, moderne Fenster und Türen sowie eine insgesamt helle, freundliche Ausstattung schaffen ein angenehmes Wohnklima.

Ihr grünes Wohnzimmer im Freien

Ein besonderes Highlight ist der Gartenbereich direkt vor der Wohnung, der zur Mitnutzung zur Verfügung steht. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage, entspannte Stunden im Grünen oder beobachten Ihre Kinder beim Spielen. Die Kombination aus Loggia und Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine hohe Lebensqualität.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiger, separater Kellerraum. Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 50 € monatlich) sorgt für komfortables Parken – unabhängig von Wetter und Tageszeit. Fahrradabstellraum, Wasch- und Trockenraum sowie ein Hausmeisterservice runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist barrierearm zugänglich und befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug.

Ausstattung

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche ca. 102,5 m²
- Nutzfläche ca. 115 m²
- 4,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer + 1 Gäste-WC
- Loggia und Gartenmitnutzung
- Einbauküche inklusive

- Baujahr 1986
- Modernisiert 2025
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Bezugsfrei ab 01.03.2026
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 50 €

Kaltniete 1.600 €

Nebenkosten 100 € (Heizkosten enthalten)

Warmmiete 1.700 €

Kaution 3.200 €

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Lage – Naturverbunden wohnen mit bester Infrastruktur

Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen, gewachsenen und besonders familienfreundlichen Umgebung von Dorfen. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf ideale Weise.

Mobil: 0172/1903752

Ein besonderes Plus ist die unmittelbare Nähe zum ökologischen Wanderweg in Dorfen. Dieser lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren durch die reizvolle Landschaft ein. Naturfreunde genießen hier Erholung direkt vor der Haustür – ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Die grüne Umgebung schafft eine hohe Wohn- und Lebensqualität und macht das Quartier besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Restaurants – sind bequem erreichbar. Mehrere Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium befinden sich direkt im Ort.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Dorfen bietet regelmäßige Regional- und Eilzugverbindungen mit einer Fahrzeit von ca. 35 Minuten zum Münchner Ostbahnhof. Über die nahegelegene A94 München–Passau erreichen Sie München und das Umland ebenfalls schnell und komfortabel.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wäscheraum zum trocknen der Wäsche sowie Trockner und Waschmaschine mit Münzwurf



Abschließbarer Fahrradkeller



Eigener Spielplatz

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz der Mietwohnung



Großer Balkon mit Anblick in den Innenhof der Wohnanlage



Exposé - Galerie



Große Küche mit Essbereich,
Einbauküche ist vorhanden



Gäste-WC

- Toilette
- renoviert 2025



Badezimmer

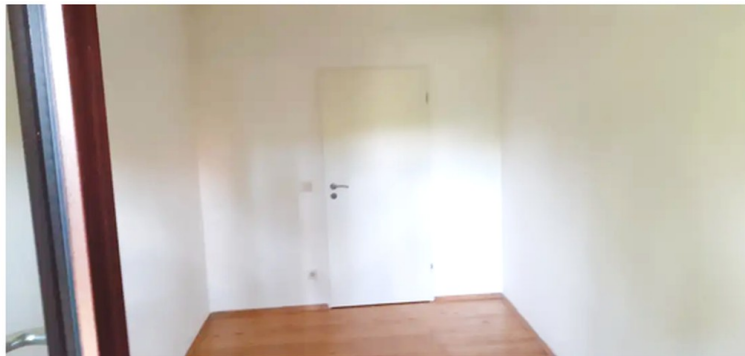
- Dusche mit
Duschkabine
- Toilette
- Spiegelschrank
- renoviert 2025



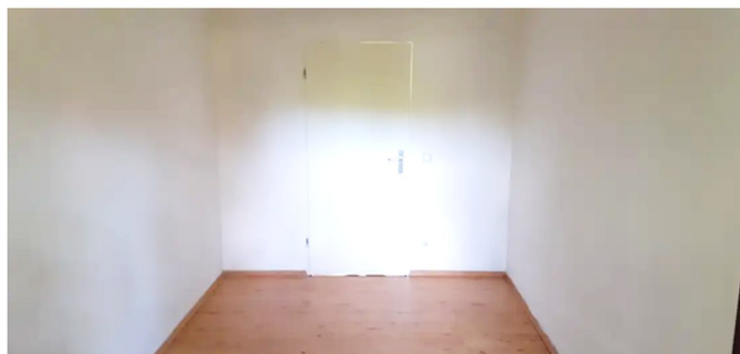
Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



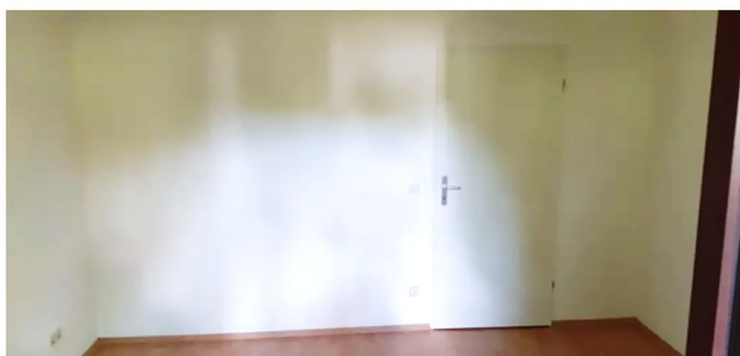
Kinderzimmer 2



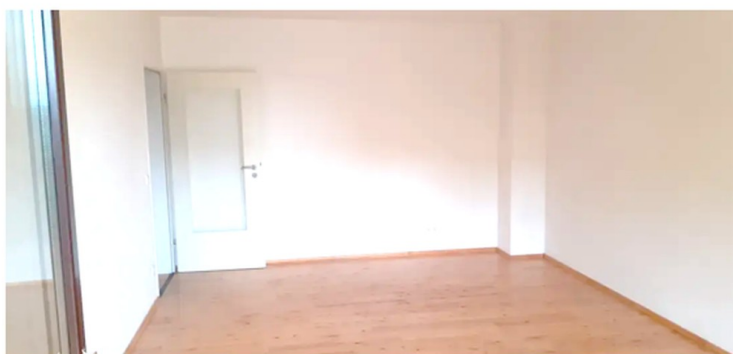
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung