

Exposé

Wohnung in Dorfen

Kapitalanlage: 3 Zimmer-Neubauwohnung (A+) + Mieteinnahme



Objekt-Nr. OM-432083

Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Alpay Ucakli

84405 Dorfen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer Etagenwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit elegantem Design und hochwertigen Materialien. Auf ca. 77 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 3 Zimmern. Der hervorragend geschnittene Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung und ermöglicht eine individuelle Gestaltung. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit offener Küche lädt zum Wohlfühlen und Entspannen ein, während die beiden zusätzlichen Zimmer flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Bodentiefe Fenster in allen Räumen schaffen eine angenehme Helligkeit und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Natur. Mit ihrer Energieeffizienzklasse A+, einer hochmodernen Luftwärmepumpe-Heizung und dezentralen Lüftungsanlage bietet die Wohnung nicht nur höchsten Objekt Wohnkomfort, sondern ist auch zukunftsweisend und nachhaltig. Das edel ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer bodenebenen Regendusche, Glastrennwand und großformatigen, deckenhoch gefliesten Keramikfliesen. Alle Wohnräume verfügen über elektrisch steuerbare Raffstores, die sowohl Lichtschutz als auch Privatsphäre gewährleisten. Ergänzend gehört ein Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 20.000 €, zum Angebot, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihre Fahrzeuge bieten. Diese Wohnung ist vollständig bezugsfertig und erfüllt höchste Ansprüche an Stil, Funktionalität und Wohnqualität. Besonderheiten der Immobilie: Highlights der Wohnung: • Ca. 77 m² Wohnfläche • Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon • Moderne Einbauküche im Wert von über 25.000 € • Exklusive 60x120 cm Bodenfliesen • Badezimmer mit Dusche und WC • Lüftungssystem für ein optimales Raumklima • Kamerasystem für zusätzliche Sicherheit • Balkon mit angenehmer Größe Objektzustand. Erstbezug Ausstattung Gehobene Qualität Lage der Immobilie: Sonstiges: Die Wohnung ist vollständig bezugsfertig und bietet mit ihrer hochwertigen Ausstattung, Moderne Einbauküche und den beiden Tiefgaragenstellplätzen (je 20.000 €) den perfekten Rückzugsort für moderne Ansprüche. Der Neubau entspricht der Energieeffizienzklasse A+ und erfüllt somit höchste Standards in puncto Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Bitte beachten Sie, dass im Kaufpreis die zwei Tiefgaragenstellplätze nicht enthalten sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit. Kontaktieren Sie uns jetzt – wir freuen uns darauf, Ihnen diese exklusive Immobilie persönlich zu präsentieren!

Besonderheiten der Immobilie: Die Wohnung ist bereits vermietet - die aktuelle Miete beträgt 1.650,00 € monatlich.

Ausstattung

• Ca. 77 m² Wohnfläche • Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon • Moderne Einbauküche im Wert von über 25.000 € • Exklusive 60x120 cm Bodenfliesen • Badezimmer mit Dusche und WC • Lüftungssystem für ein optimales Raumklima • Kamerasystem für zusätzliche Sicherheit • Balkon mit angenehmer Größe Objektzustand.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist bereits vermietet - die aktuelle Miete beträgt 1.650,00 € monatlich.

Zusätzlich bieten wir eine zweite, identische Wohnung in derselben Wohnanlage zum Verkauf an.

Es handelt sich hierbei um eine Erdgeschosswohnung mit ca. 80 m² großer Terrasse und eigenem Garten. Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und steht komplett frei zur Verfügung, ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Lage

Lage mit Zukunftspotenzial

Die Immobilie befindet sich in Dorfen – einer der gefragtesten Wohnlagen im östlichen Einzugsgebiet von München. Dorfen profitiert massiv von der wirtschaftlichen Stärke der Region und der hervorragenden Anbindung an die Metropole.

Dank der Nähe zur A94 erreichen Sie München in ca. 30–40 Minuten. Gleichzeitig genießen Sie hier deutlich attraktivere Kaufpreise als im Münchner Umland – ein klarer Standortvorteil mit weiterem Wertsteigerungspotenzial.

Der Standort am Gewerbering verbindet Infrastruktur mit ruhigem Wohnen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, solider Infrastruktur und stabiler Nachfrage macht diese Lage besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Dorfen steht für nachhaltige Entwicklung, steigende Nachfrage und langfristige Sicherheit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

