

Exposé

Maisonette in Dorfen

**Zentral Lage mit Blick ins Grüne - Lichtdurchflutete
Wohnung mit Dachterrasse & Wallbox**



Objekt-Nr. OM-437442

Maisonette

Vermietung: **1.440 € + NK**

Ansprechpartner:
Irina Hast

84405 Dorfen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,50 m²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2020 umfassend sanierte Maisonette-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit Fahrstuhl und bietet auf ca. 103,5 m² eine gelungene Kombination aus zentraler Lage und moderner Ausstattung. Nur wenige Schritte von der Innenstadt und dem Stadtpark entfernt, erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause mit schönem Blick ins Grüne.

Das großzügige Raumkonzept dieser Immobilie ist auf Helligkeit und Wohnqualität ausgerichtet. Edle Eichenparkettböden unterstreichen den wertigen Charakter der Sanierung.

Die weitläufigen, hellen Zimmer im 2.OG bieten Raum für individuelle Entfaltung, während das lichtdurchflutete Dachgeschoss mit der Klimaanlage zu jeder Jahreszeit ein perfektes Wohlfühlklima garantiert. Ein besonderes Highlight ist die weitläufige West-Dachterrasse: Dank des hochwertig verglasten Geländers genießen Sie hier den Blick ins Grüne windgeschützt und weit über die übliche Sommersaison hinaus. Das teilsanierte Badezimmer bietet modernen Komfort und sorgt dank integrierter Fußbodenheizung für besonders angenehme Wärme.

Ausstattung

Ausstattungs-Highlights:

- **Hochwertige-Küche:** Die neuwertige Einbauküche ist ein Traum für Hobbyköche – ausgestattet mit einer massiven Steinplatte, einem Bora-Induktionskochfeld mit integriertem Abzug sowie Premium-Geräten (Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler) von Bosch und Siemens.

- **Nachhaltige Mobilität:** Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist der Tiefgaragenstellplatz (50 €/Monat), der bereits über eine installierte 11 kW Wallbox verfügt.

- **Angenehmes Raumklima:** Die installierte Daikin-Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen und hohen Wohnkomfort im Dachgeschoss.

- **Smarte Energie & Smarthome:** Intelligente Heizkörperthermostate sorgen für einen energieeffizienten Betrieb. Zusätzlich unterstützt ein eigenes Solar-Balkonkraftwerk Ihre Energiebilanz und deckt einen Großteil der Stromkosten für den Betrieb der Klimaanlage.

- **Komfort-Paket:** Elektrische Rollläden im Dachgeschoss, ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum runden das Angebot ab.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche

Lage

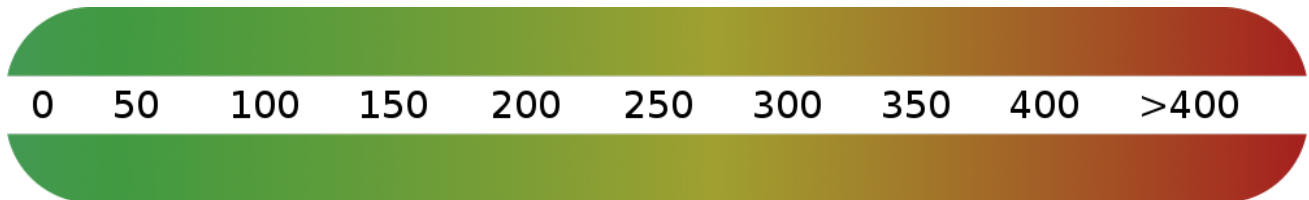
Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage direkt am Stadtpark, wodurch Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und erholsamer Natur genießen. Dank der hervorragenden Anbindung erreichen Pendler den Münchner Ostbahnhof in nur ca. 35 Minuten. Familien profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Kitas, Schulen und abwechslungsreichen Spielplätzen, die alle sicher und schnell erreichbar sind. Neben dem Stadtpark laden nahegelegene Naturschutzgebiete zu ausgiebigen Touren ein. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gemütliche Cafés im Stadtkern befinden sich in bequemer Laufweite.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	67,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

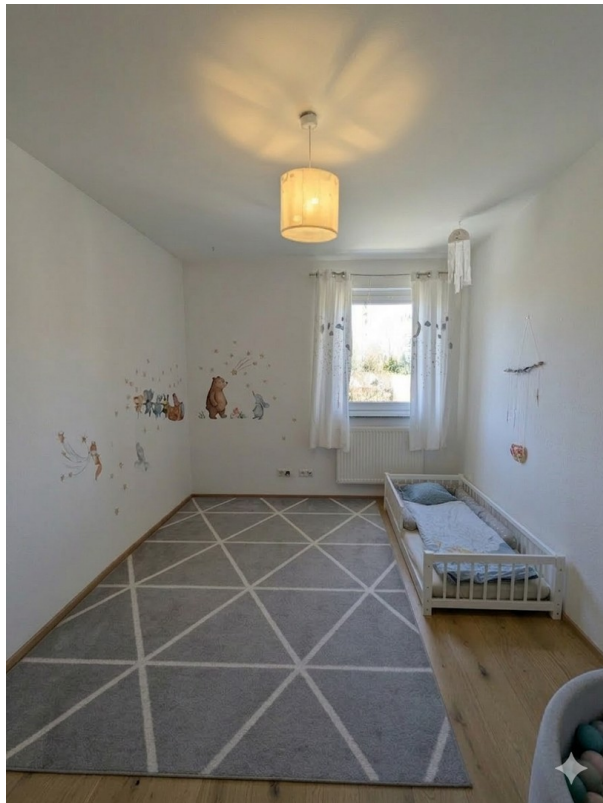


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Bad

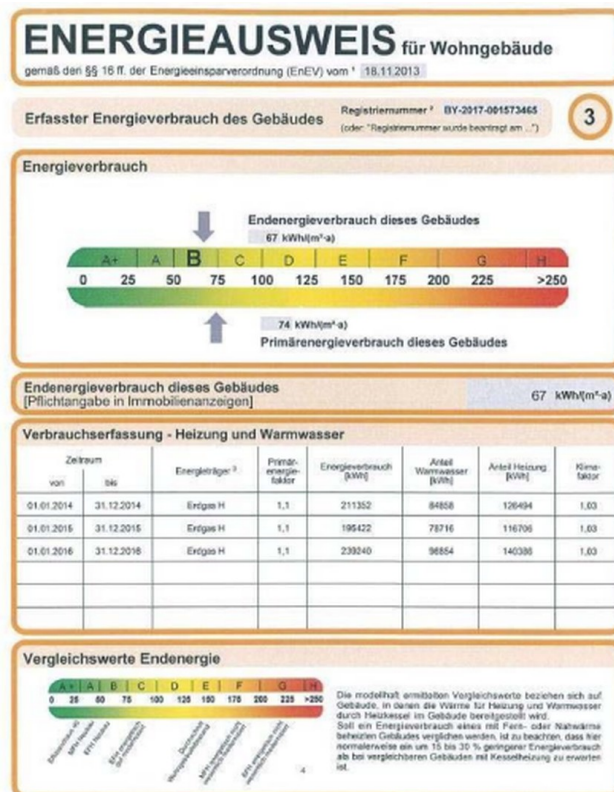


Bad

Exposé - Galerie

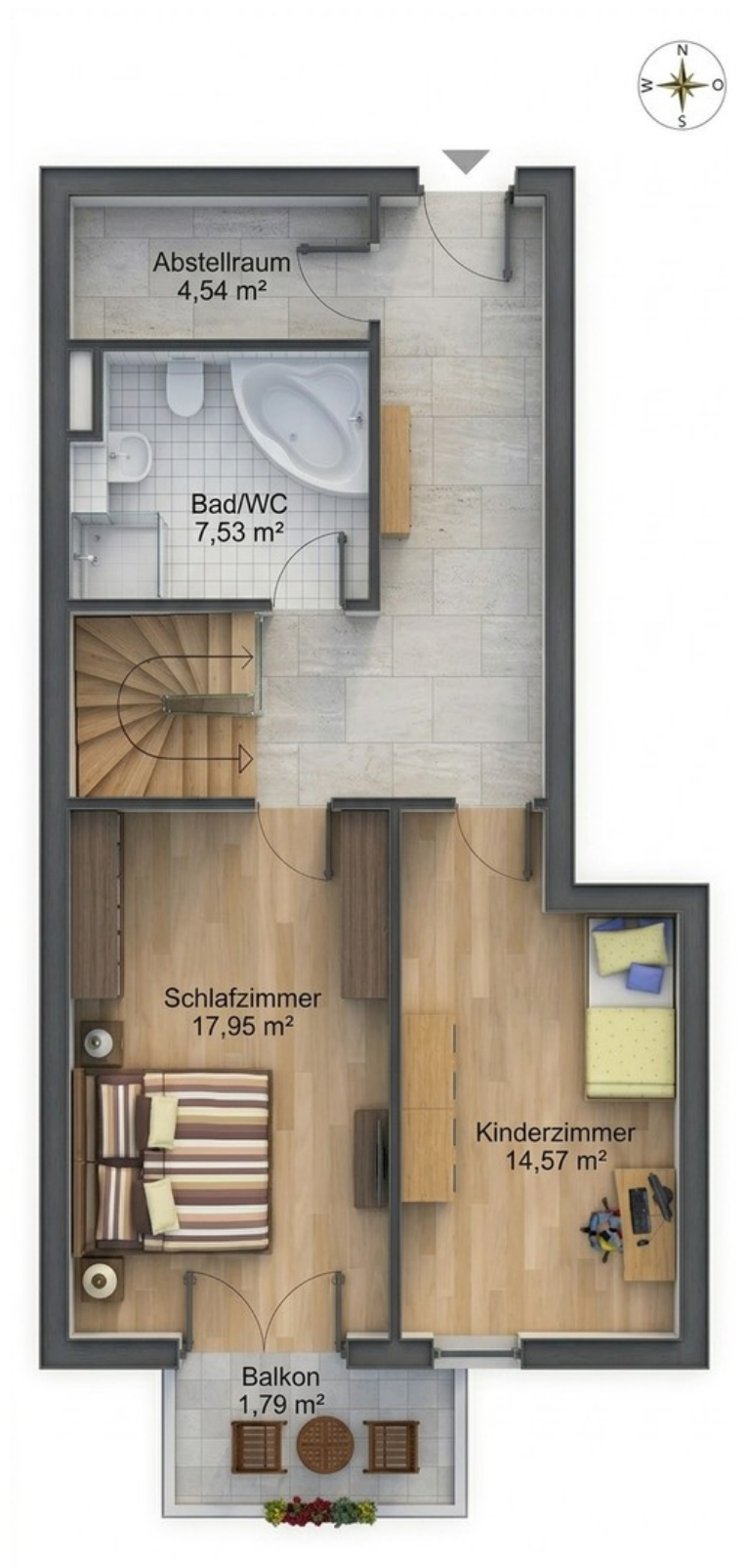


Bad



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



2 OG

Exposé - Grundrisse



3 OG