

# Exposé

## Penthouse in Dorfen

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



Objekt-Nr. OM-452319

**Penthouse**

Verkauf: **669.000 €**

84405 Dorfen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit elegantem Design und einer luxuriösen Ausstattung. Auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt drei Zimmern und einem hervorragend geschnittenen Grundriss, der eine optimale Raumnutzung sowie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die hochwertige, moderne Einbauküche – mit einem Wert von ca. 85.000 € – setzt dabei ein echtes Highlight und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden und passt sich optimal Ihren individuellen Bedürfnissen an.

Bodentiefe Fenster in allen Räumen sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die großzügige Penthouse-Terrasse sowie ein zusätzlicher Balkon bieten viel Platz zum Entspannen und eröffnen einen wunderbaren Rückzugsort im Freien.

Mit ihrer Energieeffizienzklasse A, einer modernen Luftwärmepumpe sowie einer dezentralen Lüftungsanlage ist die Wohnung nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig und zukunftsorientiert ausgestattet.

Das edel gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer bodenebenen Regendusche, einer eleganten Glastrennwand, großformatigen, deckenhoch gefliesten Keramikfliesen sowie einer hochwertigen Badewanne. Das WC ist separat ausgeführt.

Alle Wohnräume sind mit elektrisch steuerbaren Rollläden ausgestattet, die sowohl optimalen Lichtschutz als auch Privatsphäre bieten.

Ergänzend gehören zur Wohnung zwei Tiefgaragenstellplätze, die jeweils für 20.000 € zusätzlich erworben werden können und zusätzlichen Komfort sowie Sicherheit für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Wohnung ist vollständig bezugsfertig und erfüllt höchste Ansprüche an Stil, Funktionalität und Wohnqualität.

—

### ✧ Highlights der Wohnung

- \* Ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse
- \* Luxuriöse Einbauküche im Wert von ca. 85.000 €
- \* Exklusive 60 x 120 cm Bodenfliesen
- \* Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- \* Separates WC
- \* Lüftungssystem für ein optimales Raumklima
- \* Kamerasystem für zusätzliche Sicherheit
- \* Großzügige Penthouse-Terrasse
- \* Erstbezug
- \* Gehobene Ausstattung

---

## i Sonstiges

Die Wohnung ist bereits vermietet.

Die aktuelle Miete beträgt 1.850,00 € monatlich.

## Ausstattung

✧ Highlights der Wohnung

- \* Ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse
- \* Luxuriöse Einbauküche im Wert von ca. 85.000 €
- \* Exklusive 60 x 120 cm Bodenfliesen
- \* Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- \* Separates WC
- \* Lüftungssystem für ein optimales Raumklima
- \* Kamerasystem für zusätzliche Sicherheit
- \* Großzügige Penthouse-Terrasse
- \* Erstbezug
- \* Gehobene Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist bereits vermietet - die aktuelle Miete beträgt 1.850,00 € monatlich.

## 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:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

