

# Exposé

## Wohnung in Dorfen

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



Objekt-Nr. OM-454988

### Wohnung

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Alpay Ucakli

84405 Dorfen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer Etagenwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit elegantem Design und hochwertigen Materialien. Auf ca. 77 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche • Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon • Moderne Einbauküche im Wert von über 30.000 € • 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 einen Tiefgaragenstellplatz den perfekten Rückzugsort für moderne Ansprüche. Der Neubau entspricht der Energieeffizienzklasse A+ und erfüllt somit höchste Standards in puncto Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. 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

✧ Highlights der Wohnung:

- Ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Neubauwohnung
- Exklusive 60x120 cm Keramikfliesen
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC
- Moderne Luftwärmepumpe
- Dezentrale Lüftungsanlage für optimales Raumklima
- Elektrisch steuerbare Raffstores
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 20.000 €
- Energieeffizienzklasse A+

## **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

# Sonstiges

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

Bereits zwei Wohnungen in diesem exklusiven Wohnporojekt haben ihre neuen Eigentümer gefunden. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich eine der noch verfügbaren Einheiten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung

# 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich / Visual



Wohn und Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Büro / Kinderzimmer Visual

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Schlafzimmer Visualisierung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



WC / Dusche

# Exposé - Galerie



Balkon



Aussenansicht

# Exposé - Grundrisse

