

Exposé

Terrassenwohnung in Dorfen

3-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Garten und viel Licht A+



Objekt-Nr. **OM-454988**

Terrassenwohnung

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:
Alpay Ucakli

84405 Dorfen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	200.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit stilvollem Design und hochwertigen Materialien. Auf ca. 79 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 3 Zimmern. Der optimal geschnittene Grundriss sorgt für eine ideale Raumnutzung und ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zum großzügigen privaten Garten mit ca. 80 m² – perfekt zum Entspannen, für Familien oder gemütliche Abende im Freien. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Bodentiefe Fenster in allen Räumen sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Außenbereich. Mit ihrer Energieeffizienzklasse A+, einer modernen Luftwärmepumpe sowie einer dezentralen Lüftungsanlage erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit und Wohnqualität.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer bodenebenen Regendusche, Glastrennwand sowie großformatigen, deckenhoch gefliesten Keramikfliesen. Elektrisch steuerbare Raffstores in allen Wohnräumen bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht zusätzlich für zzgl. 20.000 € zur Verfügung und sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Wohnung ist frei, vollständig bezugsfertig und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf modernes Wohnen und hochwertige Ausstattung legen.

Highlights der Wohnung:

- Ca. 79 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung mit privatem Garten (ca. 80 m²)
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Erstbezug / 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+

Objektzustand:

Erstbezug

Ausstattung:

Gehobene Qualität

Sonstiges:

Die Neubauwohnung überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, moderne Architektur und den großzügigen Gartenbereich. Der Neubau entspricht der Energieeffizienzklasse A+ und erfüllt höchste Standards in puncto Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Bitte beachten Sie, dass der Tiefgaragenstellplatz nicht im Kaufpreis enthalten ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

✧ Highlights der Wohnung:

- Ca. 79 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung mit privatem Garten (ca. 80 m²)
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Erstbezug / 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:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Zusätzlich bieten wir eine separate 3-Zimmer-Obergeschosswohnung im selben Objekt an. Diese verfügt über ca 77 m² Wohnfläche sowie einen großzügigen Balkon. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige und moderne Einbauküche im Wert von ca.35.000€

Die Obergeschosswohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal 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:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Küche/Ess



Küche/Esstisch

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel-Büro



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel-Schlafzim



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

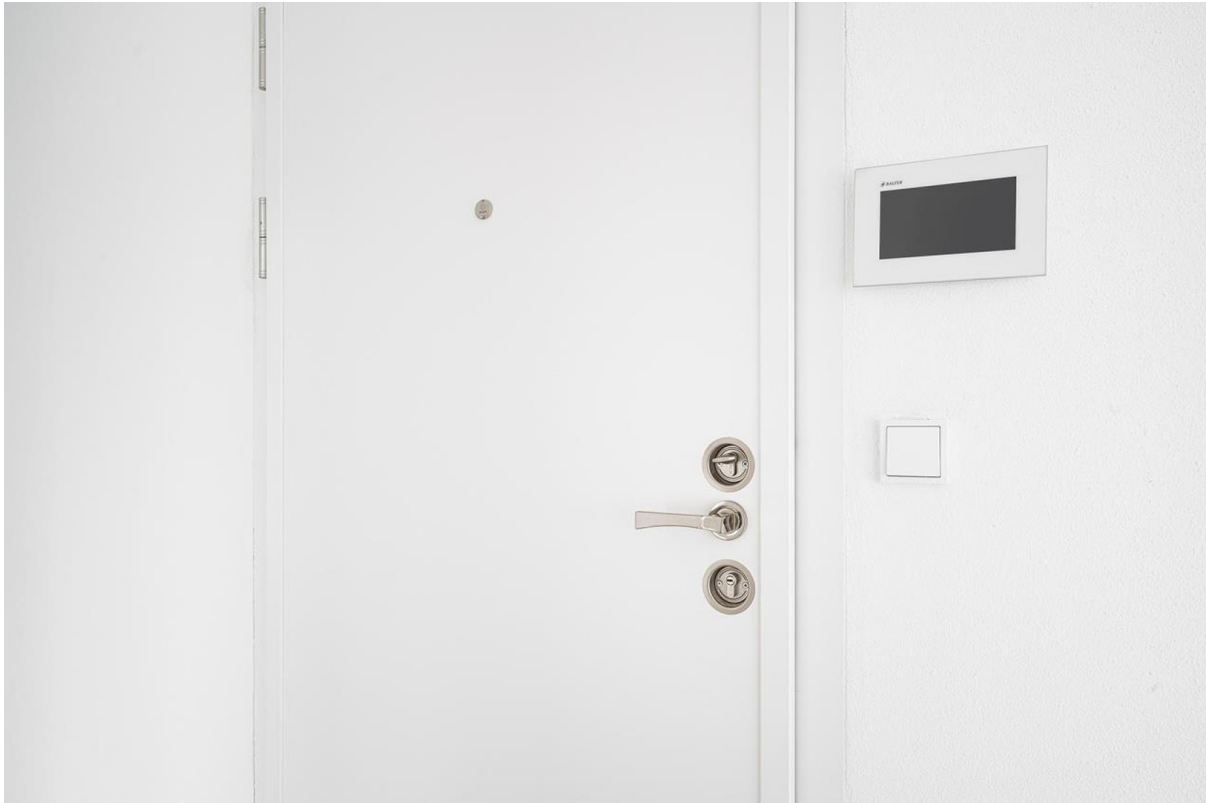


Einrichtungsbeispiel-Flur



Flur

Exposé - Galerie



Eingang



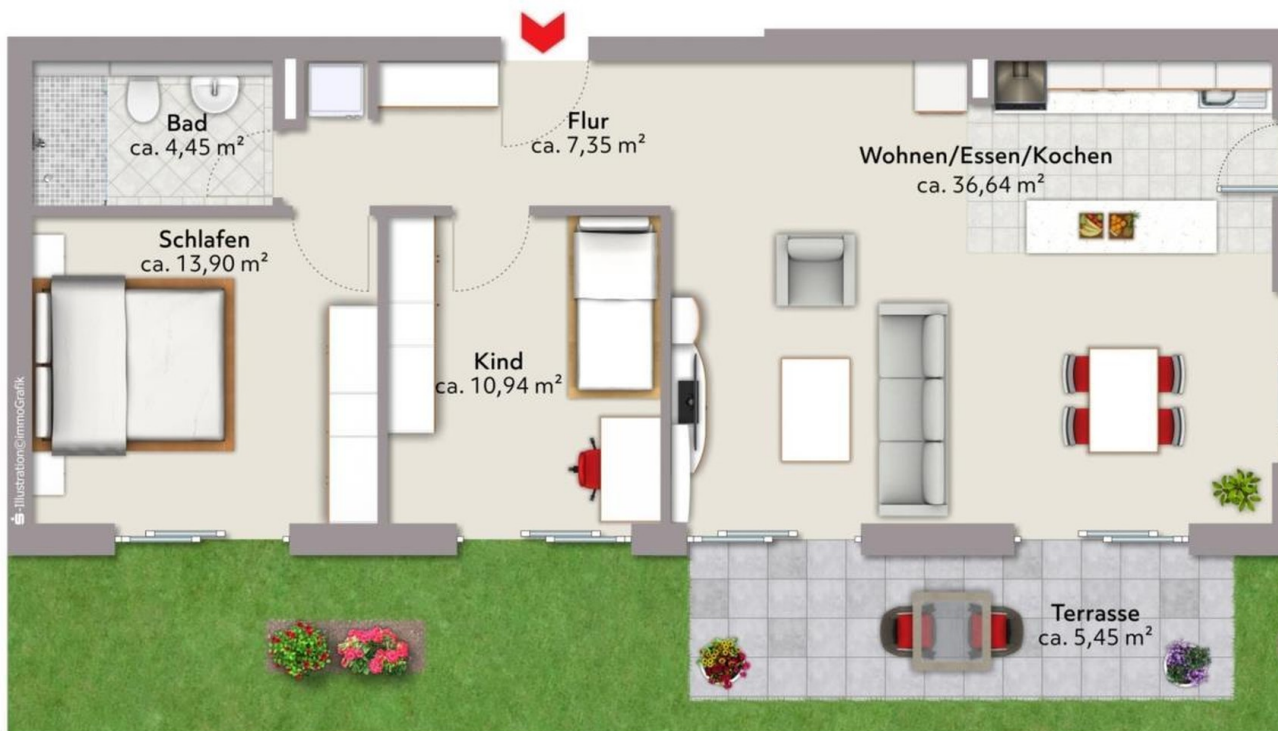
Aussenansicht

Exposé - Galerie

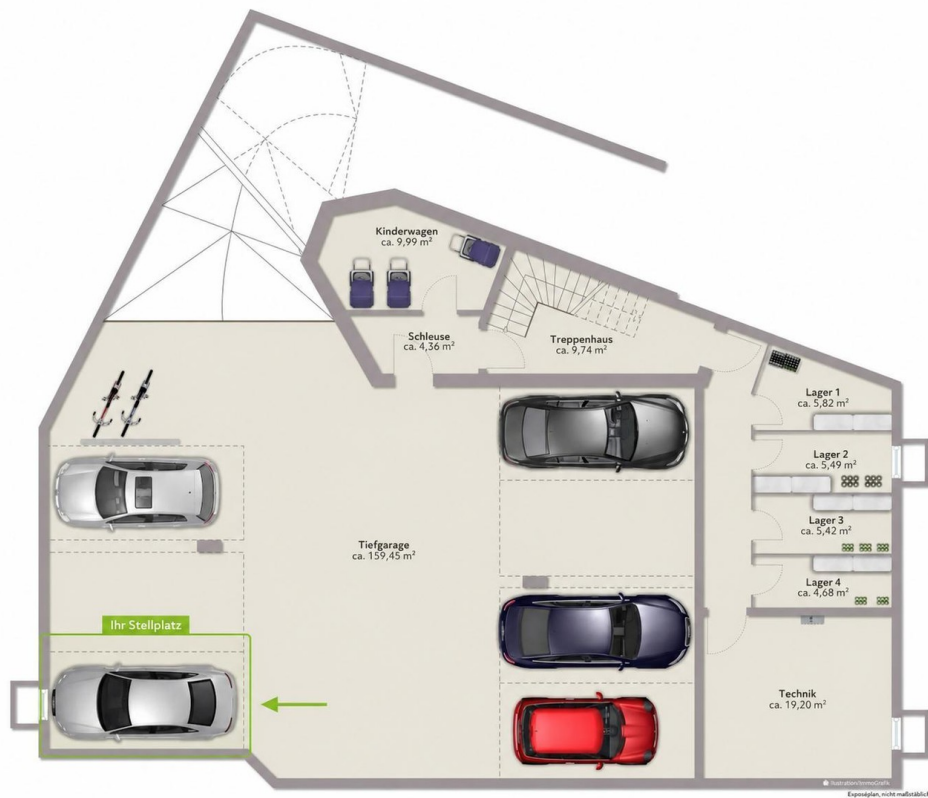


Garten-Vorstellung

Exposé - Grundrisse



Exposé



Exposéplan, nicht maßstäblich

