

# Exposé

## Wohnung in Dorfen

### Ein-Zimmerwohnung mit Galerie in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-465694

### Wohnung

Vermietung: **440 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fabian Haberkorn

Siemensstraße 4  
84405 Dorfen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	110 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohn- und Geschäftshaus und überzeugt durch ihren schönen Blick ins Grüne und eine entspannte Wohnatmosphäre abseits des Durchgangsverkehrs.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Neben der über eine Treppe erreichbaren Galerie zeichnet sie sich aus durch den noch anstehenden Austausch des Teppichs in Parkettboden, der den Wohnräumen eine warme und wohnliche Ausstrahlung verleihen wird.

Wer ein ruhiges Zuhause mit angenehmem Wohnkomfort und guter Nachbarschaft schätzt, findet hier ideale Voraussetzungen. Im gleichen Haus wird noch eine Zweizimmerwohnung ca 50 Quadratmeter für 800€ frei. Da die Sanierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, der Verweis darauf in dieser Anzeigenbeschreibung.

## Ausstattung

- \* Große Fenster mit Blick ins Grüne
- \* Helle, freundliche Raumgestaltung
- \* Gepflegter Gesamtzustand
- \* Ruhige Wohnlage innerhalb des Hauses
- \* Gute Parkmöglichkeiten (möglicher Stellplatz)
- \* IT-Infrastruktur durch die ansässige Firma im Erdgeschoss

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Bahnhofsnähe mit guter Anbindung und nur ein paar Minuten bis zur Autobahn.

Trotz der naturnahen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die nach einem arbeitsreichen Tag Ruhe und Erholung schätzen und dennoch auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten.

Wir legen Wert auf ein respektvolles und harmonisches Miteinander innerhalb der Hausgemeinschaft. Die Wohnung eignet sich besonders für Personen, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen und langfristig ein gepflegtes Zuhause suchen.

Dorfen verbindet regionale Bodenständigkeit mit wachsender wirtschaftlicher Dynamik – ein lebendiger Ort mit Gemeinschaft.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,62 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Galerie



Treppe zur Galerie

# Exposé - Galerie



Abstellfläche Dachschräge



Flur mit Bad/ Küche/ Eingang

# Exposé - Grundrisse

