

# Exposé

## Wohnung in Fürstenfeldbruck

**Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und TG in attraktiver Lage**



Objekt-Nr. OM-468119

### Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Konrad-Adenauer-Str. 9  
82256 Fürstenfeldbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 3.OG überzeugt durch ihren modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hervorragende Lage.

Auf rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein helles und freundliches Zuhause mit großzügigem Wohnbereich, zwei weiteren Zimmern, einer sonnigen Loggia sowie einem modernen Badezimmer mit Tageslicht. Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem ein neues Badezimmer, neue Bodenbeläge, Innentüren und Türzargen, ein neuer Sicherungsverteiler eingebaut. Zudem wurden die Fenster überarbeitet und die Heizkörper frisch lackiert.

Auch das Wohngebäude wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert – unter anderem mit einem neuen Fassadenanstrich (2023) sowie einem neuen Dach (2025).

## Ausstattung

Ein Tiefgaragenstellplatz kann separat dazugemietet werden.

Aktuell keine EBK: Optional EBK möglich gegen Mietaufschlag (VHB).

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Lage zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Wohnung. Die Konrad-Adenauer-Straße verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt, der Bahnhof Fürstenfeldbruck ist schnell erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung nach München. Auch zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Loggia



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße



Eingang vom Innenhof

# Exposé - Galerie



Spielplatz im Innenhof

# Exposé - Grundrisse

