

Exposé

Dachgeschosswohnung in Fürstenfeldbruck

2-Zimmer Dachgeschoss Wohnung sehr ruhig und im Zentrum von Fürstenfeldbruck



Objekt-Nr. OM-474603

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
MS-Wohnbau&Verwaltung GMBH Saffet
Sancakli (M.Eng.)

Siedlerstr. 15
82256 Fürstenfeldbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Hausgeld mtl.	340 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	85,53 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	90,91 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem außergewöhnlich ansprechenden Raumgefühl. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich, der großzügig und einladend wirkt und in den angrenzenden Schlafbereich mit direktem Balkonzugang übergeht. Beide Wohnbereiche sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, das für eine warme, wohnliche Atmosphäre sorgt.

Das moderne Badezimmer ist durchdacht gestaltet und bietet eine begehbare Dusche mit Rainshower-Funktion sowie WC und Bidet. Die edel gewählten Fliesen unterstreichen den zeitgemäßen, gehobenen Charakter des Bades.

Bei der Bauausführung wurde konsequent auf Qualität „Made in Bayern“ gesetzt: Die Fenster stammen von der renommierten bayerischen Marke Bayerwald, und auch das verwendete Ziegelmauerwerk ist hochwertiger bayerischer Herkunft – für ein angenehmes Raumklima, guten Schallschutz und langlebige Substanz.

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss und bietet damit ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre. Besonders komfortabel: Der Aufzug erschließt das Dachgeschoss ebenso wie das Untergeschoss – Sie fahren bequem von Ihrer Wohnung direkt bis in den Keller und in die Tiefgarage. Eine Gegensprechanlage rundet die durchdachte Ausstattung ab.

Eingebettet ist die Anlage in ein sehr ruhiges, gewachsenes Wohngebiet, umgeben von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit Gärten – eine gepflegte, familiäre Nachbarschaft, die Wohnqualität und Erholung im eigenen Zuhause spürbar macht.

Ausstattung

Die Wohnung ist durchgehend hochwertig ausgestattet. Wohn-, Ess- und Schlafbereich sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt. Die Fenster stammen von der renommierten bayerischen Marke Bayerwald; das verwendete Ziegelmauerwerk ist ebenfalls hochwertiger bayerischer Herkunft und sorgt für ein angenehmes Raumklima sowie guten Schallschutz. Das moderne Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche mit Rainshower-Funktion, WC und Bidet sowie edel gewählte Fliesen. Weitere Ausstattungsmerkmale sind eine Gegensprechanlage, der Balkonzugang vom Schlafbereich sowie die Lage im obersten Dachgeschoss. Ein Aufzug erschließt alle Ebenen und fährt bequem von der Wohnung bis ins Untergeschoss zur Tiefgarage. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 DDG

MS-Wohnbau & Verwaltung GmbH

Am Gassl 1

82205 Gilching

Vertreten durch den Geschäftsführer:

Muzaffer Sancakli

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister

Registergericht: Amtsgericht München

Registernummer: HRB 245984

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz: DE328960386

Kontakt:

Telefon: 08141 2284778

E-Mail: info(at)ms-wohnbau-verwaltung.de

Lage

Ruhige und zugleich zentrale Wohnlage in Fürstenfeldbruck – einer Großen Kreisstadt mit rund 38.000 Einwohnern, etwa 30 km westlich von München. Die Siedlerstraße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße (Tempo 30) im Zentrum der Stadt und verbindet damit die Ruhe einer wohnlichen Nebenstraße mit den kurzen Wegen einer innenstadtnahen Lage. Eingebettet ist die Anlage in ein sehr ruhiges, gewachsenes Wohngebiet, umgeben von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit Gärten.

Für Pendler ist der Standort ideal: Mit der S-Bahn-Linie S4 erreichen Sie das Münchner Zentrum in rund 15–25 Minuten, ergänzt durch Regionalzüge, die Verstärkerlinie S20 in der Hauptverkehrszeit sowie ein gut ausgebautes Busnetz. Mit dem Auto bestehen über A8/B471, A99/B2 und A96/B471 sehr gute überregionale Verbindungen.

Geschäfte, Bäcker, Gastronomie und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar – der nahe Siedlerplatz und die Hauptstraße bieten Einzelhandel und gastronomische Vielfalt. Für den Großeinkauf stehen unter anderem das Einkaufszentrum CityPoint sowie das Center Buchenau zur Verfügung.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Amper, die mitten durch die Stadt fließt. Entlang der Grünanlagen führt ein Spazierweg bis zum Kloster Fürstenfeld mit Veranstaltungsforum (Theater, Konzerte, Kino) und Biergarten. Zudem liegt Fürstenfeldbruck ideal zum Fünf-Seen-Land, nach Augsburg und ins Voralpenland.

Diese Adresse vereint innerstädtische Infrastruktur, exzellente Anbindung nach München und hohe Wohn- und Freizeitqualität – ideal für Singles, Paare und Pendler sowie als solide Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Skizze Grundriss

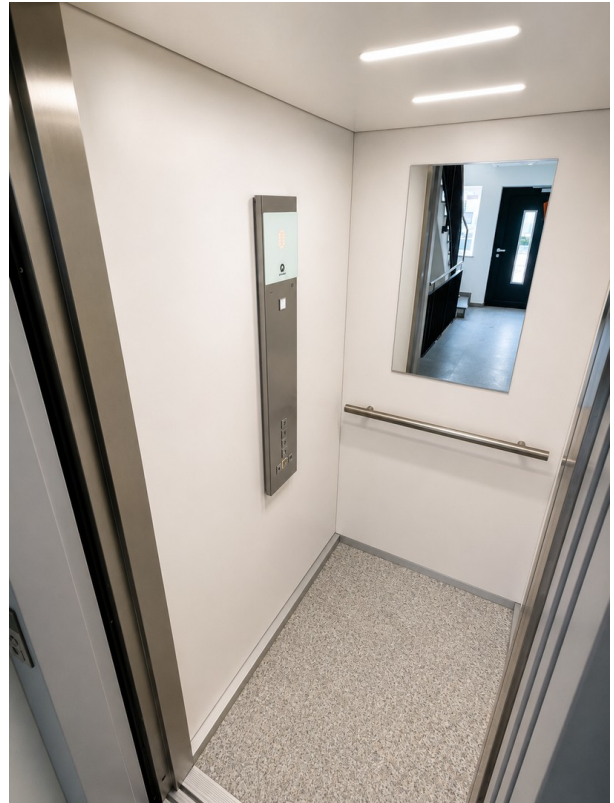


Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aufzug



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



MASSSTAB 1:75

