

Lichtdurchflutete DG-Wohnung mit Traumblick

Kaufpreis: 365.000 € (Provisionsfrei direkt vom Eigentümer)

Wichtigste Objektdaten

Wohnfläche (nach WoFlV)	72,87 m ²
Brutto-Grundfläche	ca. 116 m ²
Zimmeranzahl	3 bis 4 Zimmer (flexibel teilbar)
Baujahr / Zustand	1994 / Sehr gepflegt, kein Investitionsstau
Wohnungseinheiten im Haus	4 Parteien (ruhige WEG)
Miteigentümeranteil (MEA)	266,6 / 1.000
Monatliches Hausgeld	432,- €
Instandhaltungsrücklage	22.000,- € (Stand WEG)
Heizung & Technik	Gastherme (neu in 2022)
Nutzflächen Extras	34,8 m ² Hobbykeller + 2 Garagen nebeneinander + ca. 27 m ² Stauraum in den Dachschrägen
Verfügbarkeit	Bezugsfrei ab 01.11.2026

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting

Highlights auf einen Blick

- **Lage:** Bruckmühl / OT Götting (ruhig, naturnah & pendlerfreundlich)
Adresse: Aiblinger Str. 2, 83052
- **Wohnfläche (WoFlV):** 72,87 m² (*Tatsächliche Brutto-Grundfläche: ca. 116 m²*)
- **Zimmer:** Flexibel 3 bis 4 Zimmer (Kinderzimmer teilbar)
- **Nutzflächen:** ca. 35 m² großer, hell belichteter Kellerraum + ca. 27 m² Stauraum in den Dachschrägen
- **Parken:** 2 Einzelgaragen direkt nebeneinander (eine mit Fenster)
- **Sommerschut & Dämmung:** Sehr gute Dachisolierung sowie Beschattung der Dachfenster für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.
- **Zustand & Verfügbarkeit:** Gepflegt, kein Investitionsstau, **bezugsfrei ab 01.11.2026**
- **Verkauf: Von privat – ohne Maklerprovision**

Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung mit Ost-West-Ausrichtung überzeugt durch hohe Decken, ein luftiges Raumgefühl und einen traumhaften Ausblick auf grüne Wiesen.

Wohnen, Essen & Genießen: Über die zentrale Diele erreichen Sie alle Räume direkt. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einem großen, 3-fach verglasten Panoramafenster. Die praktische, komplett ausgestattete Einbauküche öffnet sich harmonisch zum Essbereich. Ein vorhandener Kaminanschluss im Wohnzimmer bietet die Möglichkeit, einen Kamin- oder Schwedenofen für gemütliche Winterabende anzuschließen.

Sonniger West-Balkon: Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen West-Balkon. Hier genießen Sie die Nachmittags- und Abendsonne mit freiem Unverbaut-Blick ins Grüne.

Ruhige Schlafräume mit Morgensonne: Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer sind nach Osten ausgerichtet. Das besonders große Kinderzimmer verfügt über zwei Fassadenfenster sowie ein Dachfenster und lässt sich bei Bedarf in zwei separate Zimmer (z. B. 2x Kinderzimmer oder Kinderzimmer + Homeoffice) unterteilen.

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting

Tageslichtbad & Gäste-WC: Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Fenster ausgestattet (Vorbereitung für ein zweites WC vorhanden). Ergänzt wird der Grundriss ebenfalls mit Fenster.

Ausstattung & Besondere Extras

- **Riesiger Hobbykeller (34,8 m²):** Trocken, mit Raumhöhe und 3 Fenstern – ideal für Werkstatt, Fitness, Musik oder Hobby.
- **Zwei Garagen:** Direkt nebeneinander gelegen; die äußere Garage verfügt über ein Fenster.
- **Moderne Heiztechnik:** Gastherme im Jahr 2022 komplett erneuert.
- **Waschküche:** Gemeinsamer Waschraum im Keller mit eigenen Zählern für Wasser und Strom für Ihre Geräte.
- **Gemeinschaftsgarten:** kleiner Garten auf der Südwestseite des Grundstücks.
- **Solide Hausgemeinschaft:** Gepflegtes Gebäude mit hoher Instandhaltungsrücklage und ohne anstehenden Investitionsstau.

Lage

Götting ist ein idyllischer Ortsteil des Marktes Bruckmühl im Mangfalltal. Hier verbinden sich ruhiges, ländliches Wohnen mit hervorragender Anbindung an die B15, A8 (München/Salzburg) sowie den Bahnanschluss in Bruckmühl und Heufeldmühle. Einkaufsgesellschaften, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Hinweis zum Kontakt & Besichtigungsterminen

Verkauf von privat. Bitte nutzen Sie zur Kontaktaufnahme zuerst das Kontaktformular. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



Wohnen (Visualisierung)

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



Wohn- und Essbereich



Küche (Visualisierung)

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



Einbauküche

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



Schlafzimmer

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



Kinderzimmer (teilbar)

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



Tageslichtbad



Gäste-WC

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



Diele / Flur

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



Treppenhaus

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



Hauseingang



Hobbykeller (34,8 m²)

Exposé Dachgeschosswohnung Aiblinger Straße 2, 83052 Bruckmühl / OT Götting



2 Einzelgaragen

Kontakt

Verkauf von privat: Bitte nutzen Sie für Ihre Anfrage das Kontaktformular.
Makleranfragen sind nicht erwünscht.