

82256 Fürstenfeldbruck

2-Zimmer-Neubau mit Balkon, Terrasse & Privatgarten

Objekt 324



Kaufpreis
445.620 €

Wohnfläche
53,05 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	1,3 m ²
Wohnfläche	53,05 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	445.620 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit MwSt.	true
stp_freiplatz_stellplatzkaufpreis	20.000 €

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
-------------	-----------------------------------

Objekt-Titel

2-Zimmer-Neubau mit Balkon, Terrasse & Privatgarten

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Lage-Beschreibung

Die Wohnung entsteht in der Schöngeisinger Straße in Fürstenfeldbruck. Der Standort verbindet kurze Wege innerhalb der Stadt mit einer guten regionalen Anbindung in Richtung München.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtgebiet und sind gut erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden. Der Bahnhof Fürstenfeldbruck bietet Verbindungen in Richtung München und macht den Standort insbesondere für Berufstätige interessant.

Mit der Amper, dem Kloster Fürstenfeld und den umliegenden Spazier- und Radwegen bietet Fürstenfeldbruck zugleich verschiedene Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Die Schöngeisinger Straße ist eine stärker frequentierte Straße. Dieser Standortfaktor sollte bei Eigennutzung bewusst berücksichtigt werden. Dem stehen die gute Erreichbarkeit, der Neubauzustand und der vorgesehene Schallschutz durch dreifach verglaste Fenster gegenüber.

Online-ID:
FMVGQYUS

Objekt-Nr.:
1000-324



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Ausstattungs-Beschreibung

Freuen Sie sich auf:

- 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche laut vorliegender Architektenberechnung
- Wohnung im 1. Obergeschoss
- Kein Aufzug
- Offener Wohn-, Koch- und Essbereich – klar gegliedert und gut möblierbar
- Separates Schlafzimmer – eigener Rückzugsbereich
- Balkon – zusätzlicher privater Außenraum
- Terrasse – erweitert die Wohnnutzung ins Freie
- Gartenbereich mit Sondernutzungsrecht – zusätzliche private Außenfläche
- Drei unterschiedlich nutzbare Außenbereiche – ungewöhnlicher Mehrwert für eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung
- Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Badezimmer mit Dusche
- Erstbezug im Neubau
- KfW-40-NH-Standard vorgesehen
- Holzhybridbauweise
- Dreifach verglaste Fenster mit Warmrandverbund
- Elektrische Rollläden in Wohn- und Schlafräumen
- Hocheffiziente Luft-Wärmepumpe mit Pufferspeicher
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Individuelle Raumthermostate
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch gemäß aktueller Baubeschreibung
- Keramische Wand- und Bodenfliesen in modernen Formaten
- Eiche-Fertigparkett im Wohn- und Schlafbereich
- Weiße Wandgestaltung als neutrale Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile
- Eigener Außenstellplatz

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 445.620,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Außengaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Außengaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(445.620,00 Euro Wohnung + 20.000,00 Euro für den Stellplatz = 465.620,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Drei Außenbereiche, moderner Neubaukomfort und ein kompakter Grundriss: Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zu den Außenflächen, zur Ausstattung und zum Neubauprojekt.

Der Energieausweis ist angefordert und liegt zum Besichtigungstermin vor.

Objektbeschreibung

Drei Außenbereiche – außergewöhnlicher Wohnkomfort im Neubau

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine Besonderheit: Balkon, Terrasse und ein privater Garten mit ca. 27,65 m². Die Fertigstellung ist nach aktuellem Planungsstand bis Ende 2026 vorgesehen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit Platz für eine individuell gestaltete Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein separates Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum bieten alles, was für komfortables Wohnen benötigt wird.

Das Highlight sind die drei Außenbereiche mit unterschiedlichen Ausrichtungen: Der nach Ost orientierte Balkon bietet Platz für den Morgenkaffee, die nord-Ostterrasse lädt zum Frühstück im Freien ein und der nach westen ausgerichtete Garten schafft zusätzlichen Raum für Erholung und individuelle Gestaltung. Die ca. 27,65 m² große Gartenfläche gehört zur Sondernutzung.

Hochwertiges Eichenparkett, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und moderne Wärmepumpentechnik ergänzen das Wohnkonzept. Das Gebäude ist nach den vorliegenden Projektunterlagen im KfW-40-NH-Standard geplant. Ein eigener Außenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot.

Die Kombination aus einem funktionalen Grundriss, drei Außenbereichen und moderner Neubauqualität macht diese Wohnung besonders interessant für Singles, junge Paare und Kapitalanleger, die mehr als eine klassische 2-Zimmer-Wohnung suchen.

Für wen ist diese Immobilie interessant?

Diese Wohnung eignet sich besonders für Singles und junge Paare, die kompakt wohnen möchten, aber nicht auf mehrere Außenbereiche verzichten wollen. Gerade die Kombination aus Balkon, Terrasse und Garten schafft auf relativ kleiner Wohnfläche deutlich mehr Nutzungsfreiheit.

Für Kapitalanleger ist die Wohnung ebenfalls interessant, weil kompakte 2-Zimmer-Neubauwohnungen mit Außenflächen grundsätzlich eine breite Mietzielgruppe ansprechen können. Die moderne Gebäudetechnik und der vorgesehene KfW-40-NH-Standard unterstützen zusätzlich eine langfristig orientierte Vermietungsstrategie.

Drei Außenbereiche, moderner Neubaukomfort und ein kompakter Grundriss: Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zu den Außenflächen, zur Ausstattung und zum Neubauprojekt.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine derzeit noch im Bau befindliche Neubauwohnung. Die Fertigstellung des Gebäudes ist nach aktuellem Planungs- und Bauzeitenstand bis Ende 2026 vorgesehen. Der tatsächliche Fertigstellungstermin richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Verkäufer bzw. Bauträger.

Wohnfläche und Flächenangaben

Die im Exposé angegebene Wohnfläche von ca. 53,05 m² wurde der uns zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung des Architekten sowie den aktuellen Planungsunterlagen entnommen. Eine eigene Wohnflächenberechnung oder ein Aufmaß durch den Makler wurde nicht vorgenommen.

Die Gartenfläche von ca. 27,65 m² wird nach den vorliegenden Unterlagen der Wohnung zur Sondernutzung zugeordnet. Maßgeblich für Umfang, Lage und rechtliche Zuordnung des Sondernutzungsrechts sind ausschließlich die entsprechenden vertraglichen Unterlagen, insbesondere Teilungserklärung und Aufteilungsplan.

Ausstattung und Materialien

Die im Exposé genannten Ausstattungsmerkmale, Materialien, Fabrikate und technischen Komponenten entsprechen den uns aktuell vorliegenden Projekt- und Ausstattungsunterlagen. Änderungen können insbesondere dann erfolgen, wenn vorgesehene Produkte oder Materialien nicht verfügbar sind oder technisch gleichwertige bzw. höherwertige Alternativen im Rahmen der Bauausführung eingesetzt werden.

Verbindlich ist auch insoweit ausschließlich die vertraglich vereinbarte Bau- und Leistungsbeschreibung.

Visualisierungen, Bilder und Grundrisse

Die im Exposé gezeigten, virtuell gestagten Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen späteren Gestaltung der Wohnung. Sie zeigen beispielhaft, wie die Räume nach Fertigstellung eingerichtet und wirken könnten.

Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Dekorationen und sonstigen Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des Angebots. Die Visualisierungen dienen lediglich der Orientierung und können in Details vom späteren tatsächlichen Ausführungszustand abweichen.

Die in diesem Exposé enthaltenen Objektangaben beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Verkäufer, Bauträger, Architekten bzw. sonstigen Projektbeteiligten zur Verfügung gestellt wurden. Diese Angaben wurden von uns mit der im Maklerverkehr erforderlichen Sorgfalt übernommen und auf erkennbare Plausibilität geprüft. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

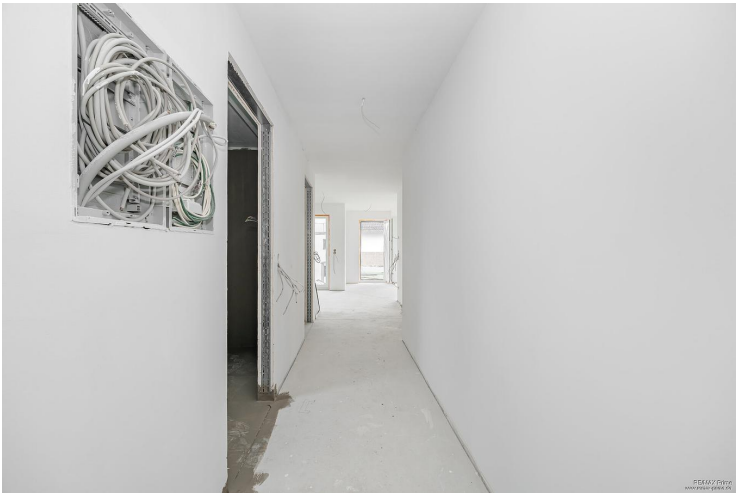
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 28.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen







Nord

Nord Ansicht

1:100

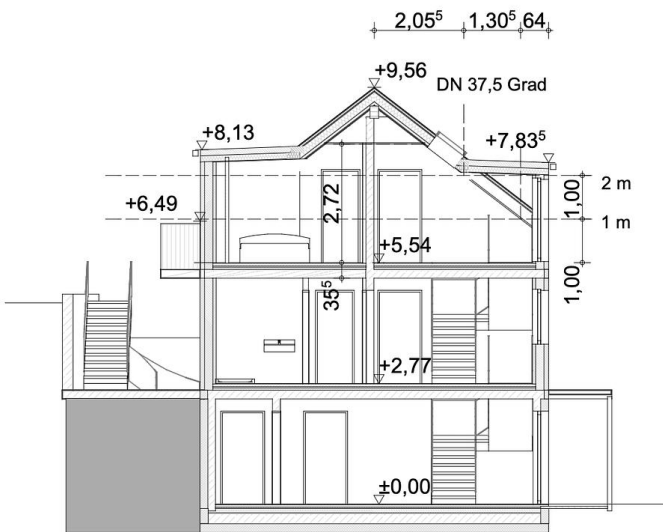
REMAX Prime
www.remax-prime.de

Süd

Süd Ansicht

1:100

REMAX Prime
www.remax-prime.de



A

A Schnitt

1:100

REMAX Prime
www.remax-prime.de



B Schritt

MAX Prime
no game, no



West

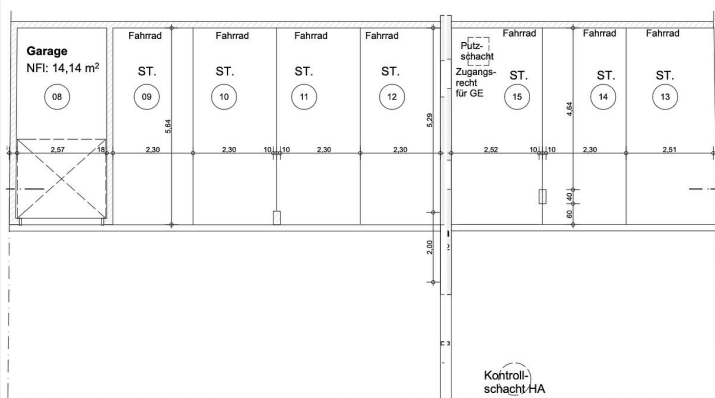
West Ansicht

1:100
MAX Prime
acrylic ink 100

Out

Ost Ansicht

ESSEX Prime
increasing sales



PEMAX Print
www.pmax-print.de