

82256 Fürstenfeldbruck

2-Zimmer-Neubau mit Garten & Stellplatz in Fürstenfeldbruck

Objekt 320



Kaufpreis

452.348 €

Wohnfläche

51,47 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn

089904204680

kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	3,79 m ²
Wohnfläche	51,47 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	452.348 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit MwSt.	true

Energieausweis

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

Zustand

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

Ausstattung

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

Objekt-Titel

2-Zimmer-Neubau mit Garten & Stellplatz in Fürstenfeldbruck

Lage-Beschreibung

Die Wohnung entsteht in der Schöngesinger Straße in Fürstenfeldbruck. Die Lage bietet kurze Wege innerhalb der Stadt, eine gewachsene Infrastruktur und eine gute regionale Anbindung in Richtung München. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und weitere Dienstleistungen befinden sich im näheren Umfeld.

Der Bahnhof Fürstenfeldbruck ist gut erreichbar und schafft eine Anbindung an das Münchner Verkehrsnetz. Für Berufspendler bleibt der Standort damit interessant.

Mit der Amper, dem Kloster Fürstenfeld sowie verschiedenen Spazier- und Radwegen bietet die Stadt zugleich attraktive Freizeitmöglichkeiten.

Die Schöngesinger Straße ist stärker frequentiert. Diesen Faktor sollte man bei Eigennutzung bewusst berücksichtigen. Dem stehen die gute Erreichbarkeit, der Neubaulzustand und der vorgesehene Schallschutz durch dreifach verglaste Fenster gegenüber.

Online-ID:
NNULKATD

Objekt-Nr.:
1000-320



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung

- 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 51,47 m² Wohnfläche laut vorliegender Architektenberechnung
- Erdgeschoss – komfortabler Zugang ohne zusätzliche Etage
- Offener Wohn-, Koch- und Essbereich – kompakte und zeitgemäße Raumstruktur
- Separates Schlafzimmer – klare Trennung von Wohnen und Schlafen
- Terrasse direkt am Wohnbereich
- Ca. 13,89 m² Gartenfläche mit vorgesehenem Sondernutzungsrecht – privater Außenbereich bei überschaubarem Pflegeaufwand
- Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung – wertvoller Stauraum gerade bei kompakter Wohnfläche
- Badezimmer mit Dusche
- Ebenerdig gefliester Duschbereich – möglichst schwellenarmer Zugang
- Erstbezug im Neubau
- KfW-40-NH-Standard vorgesehen
- Holzhybridbauweise
- Dreifach verglaste Fenster mit Warmrandverbund – verbesserter Wärme- und Schallschutz
- Elektrische Rollläden in Wohn- und Schlafräumen
- Hocheffiziente Luft-Wärmepumpe mit Pufferspeicher
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Individuelle Raumthermostate
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch gemäß aktueller Baubeschreibung
- Keramische Wand- und Bodenfliesen in modernen Formaten
- Deckenhoch gefliester Duschbereich
- Eiche-Fertigparkett im Wohn- und Schlafbereich
- Weiße Wandgestaltung als neutrale Grundlage für individuelle Einrichtung
- Terrasse mit Betonsteinplatten
- Unmittelbar angrenzender Außenstellplatz – besonders kurze Wege zwischen Fahrzeug und Wohnung.

Highlights dieser Immobilie

Die wesentlichen Stärken dieser Einheit sehe ich in fünf Punkten:

- Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten – Außenraum ohne große Gartenverpflichtung
- Zwei vollwertige Zimmer auf ca. 51,47 m²
- Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Direkt angrenzender Stellplatz – im Alltag besonders praktisch
- Moderner Neubau mit vorgesehenem KfW-40-NH-Standard, Wärmepumpe und Holzhybridbauweise.

Gerade die Kombination aus Terrasse + Garten + Erdgeschoss + kurzem Weg zum Stellplatz unterscheidet diese Wohnung innerhalb des Projekts.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 452.348,00 Euro erhältlich (inkl. den Außengaragen-Stellplatz).

Im Kaufpreis ist bereits ein Außenstellplatz enthalten, der unmittelbar der Wohnung zugeordnet ist. Für diesen Stellplatz ist ein Sondernutzungsrecht zugunsten der Wohnung vorgesehen.

Zwei Zimmer, eigener Garten und kurze Wege im Alltag: Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zum Garten-Sondernutzungsrecht, zur Ausstattung und zum gesamten Neubauprojekt.

Der Energieausweis ist angefordert und liegt zum Besichtigungstermin vor.

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 51,47 m² Wohnfläche im Erdgeschoss verbindet einen klar strukturierten Grundriss mit privater Terrasse, eigenem Gartenbereich und zeitgemäßer Gebäudetechnik. Die Fertigstellung ist nach aktuellem Planungsstand bis Ende 2026 vorgesehen.

Der offen geplante Wohn-, Koch- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Küche, Essplatz und Wohnzone lassen sich auf einer zusammenhängenden Fläche gut miteinander verbinden. Gleichzeitig öffnet sich der Raum unmittelbar zur Terrasse und weiter in den privaten Garten.

Nach den derzeit vorliegenden Planungsunterlagen ist der Wohnung ein Gartenbereich von ca. 13,89 m² zur Sondernutzung zugeordnet. Damit entsteht zusätzlicher Freiraum für einen Sitzplatz, Pflanzen oder einen kleinen privaten Außenbereich, ohne dass ein großer Garten dauerhaft gepflegt werden muss.

Das separate Schlafzimmer schafft eine klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug. Besonders praktisch ist der eigene Abstellraum innerhalb der Wohnung, der Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte oder weitere Dinge des täglichen Lebens bietet und damit zusätzliche Schrankflächen in den Wohnräumen reduzieren kann.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche vorgesehen. Eiche-Fertigparkett, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und eine moderne Wärmepumpentechnik ergänzen das Wohnkonzept.

Ein weiterer praktischer Vorteil ist der unmittelbar an die Wohnung angrenzende Außenstellplatz. Gerade für Einkäufe und den täglichen Gebrauch entstehen dadurch kurze Wege zwischen Fahrzeug und Wohnung. Nach den aktuellen Projektangaben soll der Stellplatz der Wohnung entsprechend zugeordnet werden.

Für wen ist diese Immobilie interessant?

Singles und Paare

Für Singles oder Paare bietet die Wohnung eine kompakte Wohnfläche, ohne auf ein separates Schlafzimmer verzichten zu müssen. Der eigene Garten erweitert den Wohnraum und bietet einen zusätzlichen privaten Bereich.

Zwei Zimmer, Abstellraum, Garten, Erdgeschoss, kurze Wege zum Stellplatz und eine moderne Gebäudetechnik.

Die Wohnung versucht nicht, mit maximaler Größe zu überzeugen, sondern nutzt ihre Fläche effizient.

Kapitalanleger

Auch für Kapitalanleger ist die Wohnung interessant. Zwei Zimmer, ca. 51 m², Neubau, moderner Energiestandard und ein eigener Außenbereich bilden eine gut verständliche Produktstruktur. Der Garten schafft zudem ein Differenzierungsmerkmal gegenüber klassischen 2-Zimmer-Mietwohnungen.

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. 51,47 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. 13,89 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

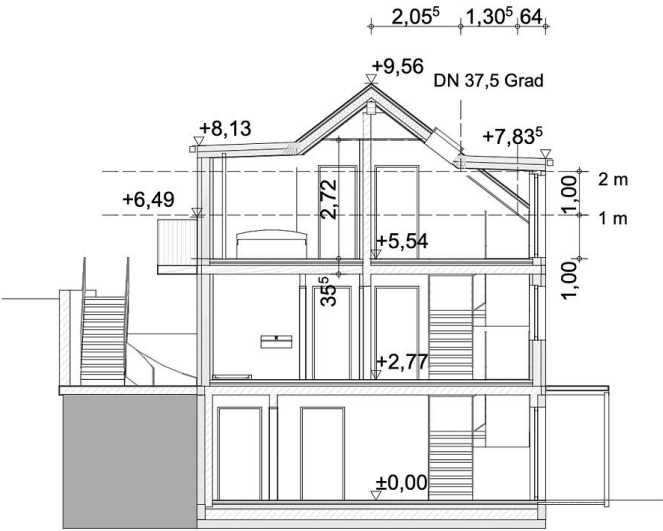




Nord Nord Ansicht 1:100



Süd Süd Ansicht 1:100



A A Schnitt 1:100



B Schnitt 1:100



West West Ansicht 1:100



Ost Ost Ansicht 1:100

