

82256 Fürstenfeldbruck

2-Zimmer-Neubau mit zwei Balkonen | KfW 40 NH

Kaufpreis

409.584 €

Wohnfläche

48,76 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn

089904204680

kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	1,6 m ²
Wohnfläche	48,76 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	409.584 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit MwSt.	true
stp_freiplatz_stellplatzkaufpreis	20.000 €

Zustand

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

Ausstattung

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

Energieausweis

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

Objekt-Titel

2-Zimmer-Neubau mit zwei Balkonen | KfW 40 NH

Lage-Beschreibung

Die Wohnung entsteht in der Schöngeisinger 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 Schöngeisinger 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.

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
TNTADRTV

Objekt-Nr.:
1000-329



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

Objekt 329



Ausstattung & Highlights

- 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 48,76 m² Wohnfläche – durchdachter Grundriss, ideal für Singles, junge Paare und Kapitalanleger.
- Dachgeschoss ohne Aufzug – Wohnen in der obersten Etage.
- Offener Wohn-, Koch- und Essbereich – mit Platz für eine individuell gestaltete Küche.
- Separates Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Westbalkon – privater Rückzugsort mit zusätzlichem Außenbereich.
- Nord- Ostbalkon – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne.
- Westbalkon – vom Schlafzimmer aus zugänglich und perfekt für entspannte Stunden in der Nachmittags- und Abendsonne.
- Zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung – unterschiedliche Sonnenstunden nutzen und zusätzlichen Freiraum genießen.
- Modernes Badezimmer mit Dusche – hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch gemäß aktueller Baubeschreibung.
- Praktischer Abstellraum – zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte und persönliche Gegenstände.
- Funktionaler Flur – kurze Wege und eine effiziente Nutzung der Wohnfläche.
- Erstbezug im Neubau – die Fertigstellung des Gebäudes ist bis Ende 2026 vorgesehen. Sie beziehen eine vollständig neue Immobilie ohne vorherige Nutzung.
- Energiestandard KfW 40 NH – moderner und zukunftsorientierter Gebäudestandard mit Fokus auf hohe Energieeffizienz und nachhaltige Bauweise.
- Holzhybridbauweise – verbindet moderne Bauweise mit dem Einsatz nachwachsender Rohstoffe und einem zeitgemäßen energetischen Gebäudekonzept.
- 3-fach verglaste Fenster mit Warmrandverbund – verbessern den Wärme- und Schallschutz und tragen zu einem angenehmen Raumklima sowie niedrigen Wärmeverlusten bei.
- Elektrische Rollläden in Wohn- und Schlafräumen – komfortable Bedienung, flexible Verdunkelung und zusätzlicher Sonnen- und Sichtschutz.
- Hocheffiziente Luft-Wärmepumpe mit Pufferspeicher – moderne Heiztechnik für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung des Gebäudes.
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen – gleichmäßige Wärmeverteilung ohne störende Heizkörper und dadurch zusätzliche Freiheit bei der Möblierung.
- Individuelle Raumthermostate – ermöglichen die separate Regulierung der gewünschten Raumtemperatur und erhöhen den persönlichen Wohnkomfort.
- Hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch – Markenqualität im Badezimmer mit langlebiger und zeitloser Gestaltung.
- Ebenerdig gefliester Duschbereich – moderne Optik, hoher Komfort und ein möglichst schwellenarmer Zugang.
- Hochwertige keramische Wand- und Bodenfliesen – vorgesehen sind Formate bis ca. 60 × 60 cm bzw. 30 × 60 cm im Badezimmer für ein modernes und ruhiges Erscheinungsbild.
- Deckenhohe Wandfliesen im Duschbereich – hochwertiges Ausstattungsdetail und zugleich praktisch im Hinblick auf Pflege und Feuchtigkeitsschutz.
- Eiche-Fertigparkett in Wohn- und Schlafbereich – natürliche Holzoptik sorgt für eine warme Wohnatmosphäre und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung.
- Weiße Wandgestaltung – neutral, modern und eine ideale Basis für unterschiedliche Einrichtungsstile.
- Eigener Außenstellplatz – komfortables Parken direkt am Objekt und zugleich ein zusätzlicher Vorteil bei Eigennutzung oder Vermietung.

Besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

Die Kombination aus Neubau, KfW-40-NH-Standard, moderner Wärmepumpentechnik, Fußbodenheizung, hochwertiger Innenausstattung und eigenem Gartenbereich schafft einen Wohnstandard, der sowohl für die eigene Nutzung als auch für eine langfristige Vermietung interessant ist. Gerade bei einer kompakten 2-Zimmer-Wohnung sorgt der Garten mit Sondernutzungsrecht für eine klare Abgrenzung zu vielen vergleichbaren Angeboten.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 409.584,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

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

(409.584,00 Euro Wohnung + 20.000,00 Euro für den Stellplatz = 429.584,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Der Energieausweis ist angefordert und liegt zum Besichtigungstermin vor.

Objektbeschreibung

Zwei Balkone, zwei Himmelsrichtungen – moderner Neubaukomfort

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im Dachgeschoss verbindet einen durchdachten Grundriss mit hochwertiger Ausstattung und einem besonderen Vorteil: Zwei Balkone mit Nord-Ost - und Westausrichtung bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten einen Platz im Freien. Die Fertigstellung ist nach aktuellem Planungsstand bis Ende 2026 vorgesehen.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offene Wohn-, Koch- und Essbereich mit Platz für eine individuell gestaltete Küche und eine gemütliche Wohnecke. Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und verfügt über einen direkten Zugang zum Westbalkon. Ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein praktischer Abstellraum und ein kompakter Flur vervollständigen das Raumangebot.

Das Highlight sind die beiden Balkone: Auf dem Ostbalkon genießen Sie die Morgensonne bei einer Tasse Kaffee. Der vom Schlafzimmer aus zugängliche Westbalkon lädt dazu ein, den Tag bei angenehmer Abendsonne ausklingen zu lassen.

Hochwertiges Eichenparkett, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und moderne Wärmepumpentechnik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Das Gebäude ist nach den vorliegenden Projektunterlagen im KfW-40-NH-Standard vorgesehen.

Die Kombination aus zwei Balkonen, funktionaler Raumaufteilung und moderner Neubauqualität macht diese Wohnung besonders für Singles, junge Paare und Kapitalanleger interessant.

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. 48,76 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.

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.

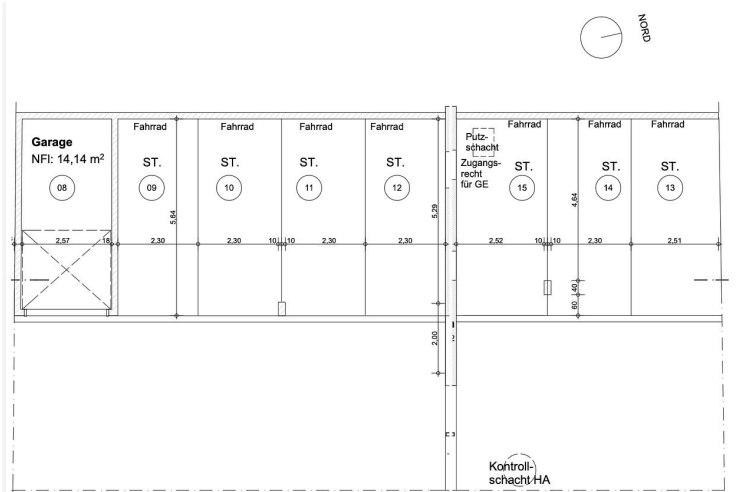
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

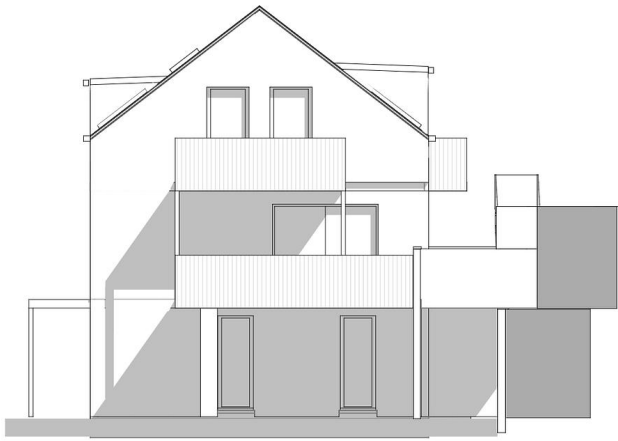
In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 28.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen







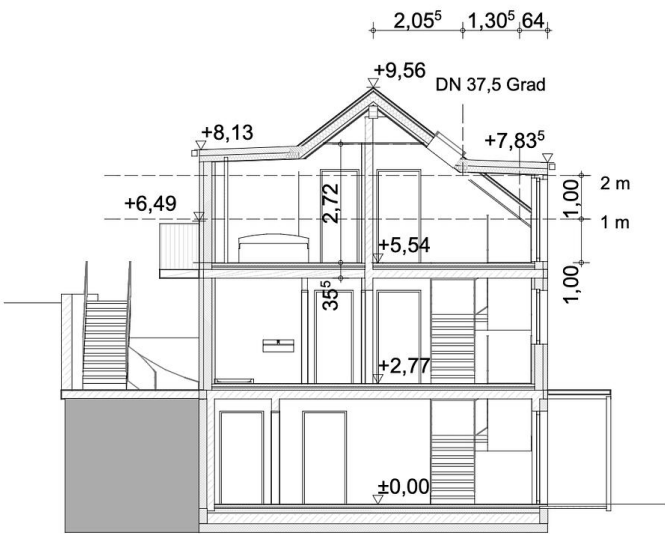
Nord Nord Ansicht 1:100

REMAAX Prime
www.remaax-prime.de



Süd Süd Ansicht 1:100

REMAAX Prime
www.remaax-prime.de



A A Schnitt 1:100

REMAAX Prime
www.remaax-prime.de



B Schnitt 1:100

REMAAX Prime
www.remaax-prime.de



West West Ansicht 1:100

REMAAX Prime
www.remaax-prime.de



Ost Ost Ansicht 1:100

REMAAX Prime
www.remaax-prime.de