

82256 Fürstenfeldbruck

50,93 m² Neubau | Terrasse, Balkon & Stellplatz

Objekt 327



Kaufpreis

427.812 €

Wohnfläche

50,93 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn

089904204680

kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	1,42 m²
Wohnfläche	50,93 m²
Zimmer	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	427.812 €
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

50,93 m² Neubau | Terrasse, Balkon & Stellplatz

Lage-Beschreibung

Fürstenfeldbruck mit guter regionaler Anbindung. Die Wohnung entsteht in der Schöngesinger Straße in Fürstenfeldbruck. Die Lage bietet kurze Wege in das Stadtgebiet sowie eine gute Anbindung an den Wirtschaftsraum München. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich im näheren Umfeld.

Bushaltestellen sind in der Umgebung vorhanden; auch der Bahnhof Fürstenfeldbruck mit Anschluss an das Münchner Verkehrsnetz ist gut erreichbar. Damit ist die Wohnung auch für Berufspendler interessant.

Mit der Amper, dem Kloster Fürstenfeld und zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet Fürstenfeldbruck zugleich ein vielseitiges Freizeitangebot.

Die Schöngesinger Straße ist stärker frequentiert. Diesen Standortfaktor wollen wir bewusst nicht überdecken. Für Eigennutzer sollte die konkrete Geräuschwahrnehmung bei einer späteren Besichtigung individuell geprüft werden. Dem stehen die gute Erreichbarkeit, die Neubauqualität und der vorgesehene Schallschutz durch dreifach verglaste Fenster gegenüber.

Online-ID:
DBULKQAV

Objekt-Nr.:
1000-327



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung und Vorteile

- Ca. 50,93 m² Wohnfläche laut vorliegender Architektenberechnung – kompakt, klar strukturiert und ohne unnötig große Verkehrsflächen.
- 2 Zimmer – separater Schlafbereich und großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich.
- Dachgeschoss ohne Aufzug – Wohnen in der obersten Etage.
- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich – offene Raumgestaltung mit Platz für individuelle Küchen- und Möblierungslösungen.
- Südwestterrasse direkt am Wohnbereich – zusätzlicher Außenraum für die Nachmittags- und Abendstunden.
- Separates Schlafzimmer mit eigenem West-Nordbalkon – privater zweiter Außenbereich.
- Zwei Außenbereiche mit unterschiedlichen Ausrichtungen – Terrasse und Balkon erweitern die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung.
- Badezimmer mit Dusche – funktional geplant und hochwertig ausgestattet.
- Separates WC – zusätzlicher Komfort, insbesondere bei Besuch.
- Praktischer Abstellraum – Stauraum innerhalb der Wohnung.
- Erstbezug – vollständig neue Wohnung ohne vorherige Nutzung.
- KfW-40-NH-Standard vorgesehen – energieeffizienter und zukunftsorientierter Gebäudestandard.
- Holzhybridbauweise – Kombination moderner Bauweise mit dem Einsatz nachwachsender Rohstoffe.
- Dreifach verglaste Fenster mit Warmrandverbund – verbesserter Wärme- und Schallschutz.
- Elektrische Rollläden in Wohn- und Schlafräumen – komfortabler Sonnen-, Sicht- und Verdunkelungsschutz.
- Hocheffiziente Luft-Wärmepumpe mit Pufferspeicher – zeitgemäße Wärmeversorgung.
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen – gleichmäßige Wärme und zusätzliche Freiheit bei der Möblierung.
- Individuelle Raumthermostate – bedarfsgerechte Temperaturregelung.
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch gemäß aktueller Baubeschreibung.
- Ebenerdig gefliester Duschbereich – zeitgemäße Optik und möglichst schwellenarmer Zugang.
- Keramische Wand- und Bodenfliesen in modernen Formaten.
- Deckenhoch gefliester Duschbereich – pflegeleicht und hochwertig ausgeführt.
- Eiche-Fertigparkett im Wohn- und Schlafbereich – natürliche Materialwirkung und langlebige Grundlage.
- Weiße Wandgestaltung – neutrale Basis für unterschiedliche Einrichtungsstile.
- Eigener Außenstellplatz – komfortables Parken direkt am Objekt.

Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zu Grundriss, Ausstattung, Kaufpreis und Projektunterlagen. Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung und das Neubauprojekt persönlich vor.

Der Energieausweis ist angefordert und liegt zum Besichtigungstermin vor.

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 50,93 m² Wohnfläche im Dachgeschoss verbindet einen funktionalen Grundriss mit hochwertiger Ausstattung und gleich zwei privaten Außenbereichen. Die Fertigstellung ist nach aktuellem Planungsstand bis Ende 2026 vorgesehen.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügig geplante Wohn-, Koch- und Essbereich. Die offene Raumstruktur schafft Platz für eine individuell geplante Küche, einen Essbereich und eine klar gegliederte Wohnzone. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Südwestterrasse, die insbesondere am Nachmittag und Abend zusätzlichen Freiraum schafft.

Das separate Schlafzimmer verfügt über einen eigenen West-Nordbalkon. Damit besitzt die Wohnung zwei voneinander getrennte Außenbereiche mit unterschiedlichen Ausrichtungen – ein Ausstattungsmerkmal, das gerade bei einer kompakten 2-Zimmer-Wohnung einen echten Mehrwert darstellt.

Das Badezimmer mit Dusche wird durch ein separates WC ergänzt. Ein eigener Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum, während der kompakte Flur die vorhandene Fläche effizient erschließt.

Auch technisch ist das Projekt zeitgemäß ausgelegt. Vorgesehen sind unter anderem Holzhybridbauweise, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung sowie eine hocheffiziente Luft-Wärmepumpe. Das Gebäude ist nach den aktuell vorliegenden Projektunterlagen im KfW-40-NH-Standard vorgesehen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist über das Treppenhaus erreichbar; ein Aufzug ist nicht vorhanden. Ein eigener Außenstellplatz ergänzt das Angebot.

Zwei Außenbereiche als klarer Mehrwert

Die Stärke dieser Wohnung liegt nicht allein in ihrer kompakten Größe, sondern in der Verbindung von zwei echten Zimmern und zwei getrennten Außenbereichen.

Die Südwestterrasse erweitert den Wohnbereich, während der Balkon unmittelbar dem Schlafzimmer zugeordnet ist. So entsteht auf knapp 51 m² eine differenzierte Raumstruktur, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für eine langfristige Vermietung gut nutzen lässt.

Für Singles oder Paare bietet die Wohnung einen modernen Wohnstandard mit klar getrenntem Schlafbereich. Für Kapitalanleger sind insbesondere die kompakte Größe, der Neubauzustand, die moderne Gebäudetechnik und die zwei Außenbereiche interessante Vermietungsmerkmale.

Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zu Grundriss, Ausstattung, Kaufpreis und Projektunterlagen. Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung und das Neubauprojekt persönlich vor.

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 50,93 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.

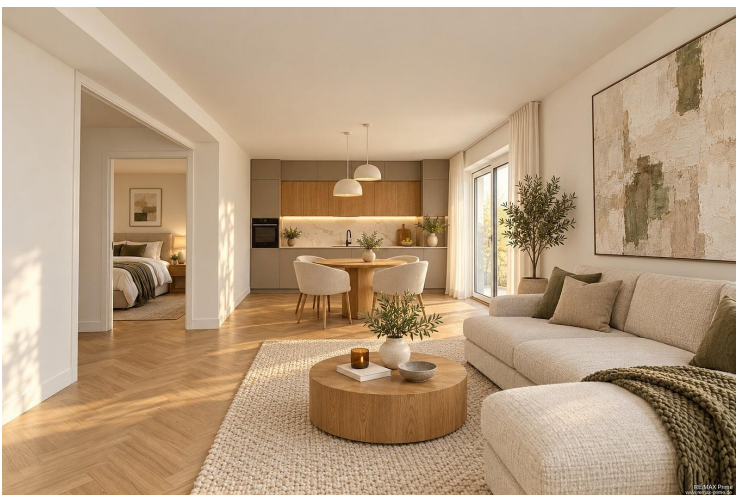
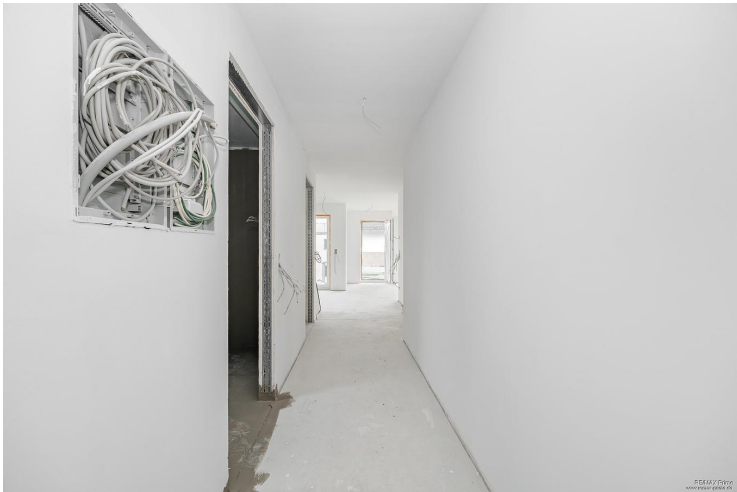
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

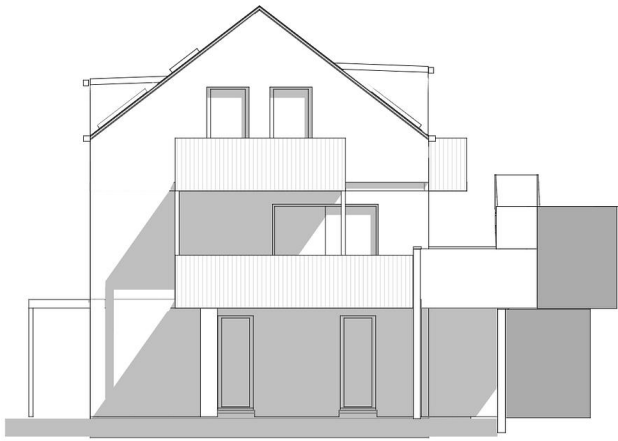
In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 28.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen







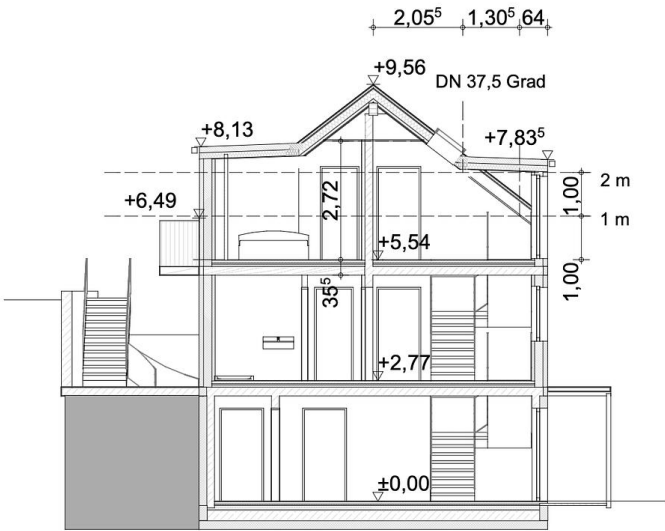
Nord Nord Ansicht 1:100

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 Schnitt 1:100

REMAX Prime
www.remax-prime.de



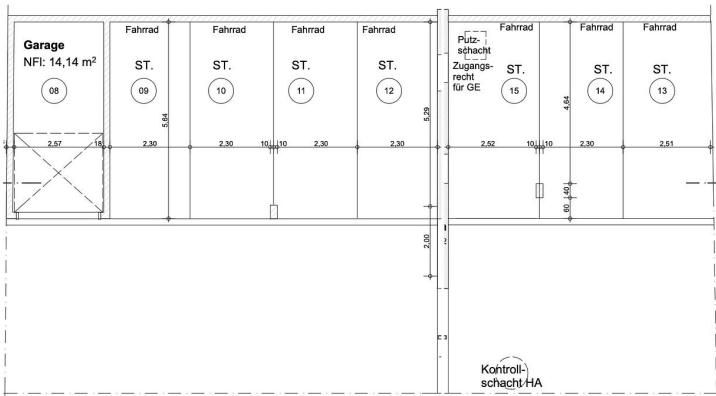
West West Ansicht 1:100

REMAX Prime
www.remax-prime.de



Ost Ost Ansicht 1:100

REMAX Prime
www.remax-prime.de



REMAX Prime
www.remax-prime.de