

## 85232 Bergkirchen

# Erstbezug: Stilvolle 3-Zi.-Dachgeschosswohnung mit sonnigem Südbalkon



Kaufpreis  
**505.000 €**

Wohnfläche  
**63,8 m²**

Zimmer  
**3**

Ihr Ansprechpartner  
**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker  
089 45350280  
becker@rpp-immo.de

### Flächen & Zimmer

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Wohnfläche               | 63,8 m² |
| Zimmer                   | 3       |
| Balkone / Terrassen      | 1       |
| Badezimmer               | 1       |
| Schlafzimmer             | 2       |
| Stellplätze              | 2       |
| Balkon / Terrassenfläche | 6,08 m² |

### Preise & Kosten

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Hausgeld                           | 352 €     |
| Kaufpreis                          | 505.000 € |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis | 3950      |
| eis                                | 0.0       |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 25.05.2035  |
| Ausstelldatum        | 2025-05-26  |
| Endenergiebedarf     | 63.7        |
| Primär-Energieträger | Fernwärme   |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2023      |
| Zustand | Erstbezug |

### Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Parkett |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Fernwärme          |
| Heizungsart            | Fernwärme          |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Tief-Garage        |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN        |

### Objekt-Titel

Erstbezug: Stilvolle 3-Zi.-Dachgeschosswohnung mit sonnigem Südbalkon

### Lage-Beschreibung

Bergkirchen - Stark im Trend zum Wohnen und Arbeiten - idyllisch gelegen im oberbayerischen Landkreis Dachau.

Online-ID:  
LCSNEYGS

Objekt-Nr.:  
SB-1044\_1



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Ganz in der Nähe befinden sich Badeseen – der Bach Maisach mit vielen Spazier- und Laufwegen im Schatten von Bäumen, Spielplätze sowie Bereiche zum Erholen und Entspannen. Sportlich Aktive finden hier u.a. lange Fahrradwege sowie die Golfplätze in Olching und Eschenried, welche sich nur wenige Minuten südlich von Bergkirchen befinden.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Hausarzt- und Physiotherapiepraxen, Fitnessstudios und Kindergärten mit Kinderkrippen sind in Dachau schnell zu erreichen. Gasthäuser, Apotheke, Hotel sowie die Grund- und Mittelschule befinden sich im Ortskern und sind fußläufig nur wenige Augenblicke vom Grundstück entfernt.

Nicht zu vergessen ist natürlich die verkehrsgünstige Anbindung: Mit dem Bus gelangen Sie zum naheliegenden S-Bahnhof Bachern - von hier aus gelangen Sie zügig in die Innenstadt. Mit dem nur 5 Autominuten entfernten Anschluss an die A8 München - Stuttgart ist sowohl die Stadt als auch das attraktive Umland schnell erreicht.

Die dörfliche Atmosphäre, die kurzen Wege, die unmittelbar angrenzende Stadt München und die hohe Lebensqualität machen Bergkirchen zu einem sehr attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Mehrfamilienhaus mit nur 6 Einheiten
- Baujahr 2023
- 3 Zimmer
- Ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sonniger Balkon mit Süd-Ausrichtung
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WM-Anschluss
- Aufzug vorhanden
- Werthaltige Ziegel-Massivbauweise
- Kostengünstige Fernwärme
- Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für eine effiziente Wohnraumbelüftung
- Hochwertige, einbruchhemmende Kunststoff-Fenster mit wärmedämmender Dreifachverglasung
- Komfortable elektrische Bedienung der Rollläden
- Edle Fertig-Parkettböden in allen Wohn-/Schlafräumen (Verlegung verklebt)
- Hochwertige Fliesen und Terrassen-Beläge
- Bäder mit moderner Sanitär-Ausstattung und Handtuchheizkörper mit E-Patrone
- Zwei Tiefgarageneinzelstellplätze
- Ab sofort bezugsfrei

## Objektbeschreibung

---

Arbeiten und Wohnen im Einklang – Ihr Rückzugsort in Bergkirchen

In einer ruhigen, etablierten Wohnlage von Bergkirchen bei München entstand ein modernes Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten. Die solide Ziegelbauweise in Verbindung mit sorgfältig ausgewählten Materialien schafft ein Zuhause, das durch Qualität, Langlebigkeit und Wertstabilität überzeugt.

Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ideal für Paare, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten. Der intelligente Grundriss bietet klare Strukturen und ausreichend Platz, um neben dem offenen Wohn- und Essbereich mit hohen Decken und stilvollen Dachbalken einen separaten Raum flexibel als Homeoffice, Kreativbereich oder Rückzugsort zu nutzen. So entsteht eine angenehme Balance zwischen Berufsalltag und Privatleben.

Große Fenster lassen viel Tageslicht in alle Räume und schaffen eine helle, ruhige Atmosphäre, die sowohl produktives Arbeiten als auch entspanntes Wohnen unterstützt. Der sonnige Südbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie – perfekt für kurze Pausen, Telefonate an der frischen Luft oder den Ausklang des Arbeitstages.

Eine komfortable Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgen ganzjährig für ein angenehmes, gesundes Raumklima. Die moderne Bauweise erfüllt hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort mit gutem Gewissen.

Die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt über die umweltfreundliche Fernwärme Bergkirchen. Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein eigener Kellerraum im Untergeschoss stehen der Wohnung zur Verfügung und bieten zusätzlichen Komfort sowie praktischen Stauraum.

Ein Zuhause für Paare, die Wert auf Ruhe und Qualität legen – ohne auf modernes Wohnen zu verzichten. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

## sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

## Impressionen





