



## 82256 Fürstfeldbruck

Traum-Maisonette-Wohnung mit großer Terrasse mit großem Garten in bester Lage direkt in FFB



MARKUS EBNER

**REMAX Prime Immobilien**

WWW.REMAX-PRIME.DE

REMAX Prime  
www.remax-prime.de

**1.950 €**

Kaltmiete

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Selbstständiger Immobilienmakler (IHK)**

Markus Ebner

Tel.: 004989904204690

me@remax-prime.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1937
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.950 €
Hausgeld	290 €
Kaution	5.850 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.04.2034
Baujahr (Haus)	1937
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125.00



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung – oder: Warum hier der Alltag plötzlich Spaß macht.

Manche Wohnungen haben Ausstattung. Diese hier hat Lösungen. Und zwar für Dinge, von denen man gar nicht wusste, dass sie einen irgendwann nerven könnten. Bei REMAX Prime wissen wir: Wahre Qualität zeigt sich im Detail – und genau hier fängt das entspannte Wohnen an.

Eckdaten im Überblick:

- + Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnraum
- + Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- + Hochwertiger Parkettboden
- + Schlafzimmer mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit
- + Badezimmer
- + Praktischer Abstellraum
- + Zusätzlicher Raum im Souterrain mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- + Elegante Wendeltreppe als Verbindung zwischen den Ebenen
- + Terrasse
- + Garten mit Sondernutzungsrecht zur Alleinnutzung
- + Eigenes Gartenhäuschen
- + Eigene Garage
- + Das Gebäude – solide, ruhig, unaufgeregt gut

Gepflegtes Mehrfamilienhaus: Kein Renovierungs-Drama, kein Überraschungstheater – einfach einziehen und die Ruhe genießen.

Ruhige Wohnlage in Fürstfeldbruck: Hier hört man morgens eher die Vögel als den Berufsverkehr. Ein Luxus, der selten geworden ist.

- + Wohnbereich & Räume – hier spielt das Leben
- + Offener Wohn- und Essbereich: Ohne Einbauküche – das bedeutet: Ihre kulinarische Vision bekommt eine ganz eigene Bühne. Gestalten Sie Ihre Traumküche genau so, wie Sie sie brauchen.
- + Hochwertiger Parkettboden: Im Wohnbereich sorgt er für ein warmes Ambiente. Er sieht nicht nur gut aus, er fühlt sich auch so an.
- + Praktischer Abstellraum: Die Endstation für alles, was „nur kurz“ verstaut werden soll... und dann dort seinen wohlverdienten Platz findet.
- + Das Bad – macht genau, was es soll (und das ziemlich zuverlässig)
- + Badezimmer mit Wanne: Ob für die schnelle Dusche oder die ausgedehnte „Ich bleib noch fünf Minuten liegen“-Auszeit am Abend – hier ist Platz für beides.
- + Außenbereich – hier wird's gefährlich gemütlich
- + Sonnige Terrasse: Der ideale Ort für das erste Frühstück oder das wohlverdiente Feierabendgetränk.
- + Eigener Garten zur Alleinnutzung: Ja, wirklich Ihrer. Kein Teilen, keine Kompromisse, kein Diskutieren über die Rasenhöhe.
- + Eigenes Gartenhäuschen: Hier findet alles Platz – vom Profi-Grill bis hin zu den Dingen, die man „ganz sicher noch mal braucht“.
- + Gemeinschaft & Extras – die stillen Helden des Alltags
- + Gemeinschaftswaschraum: Mit eigenem Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Hier gibt es keine „Münzdramen“ oder Wartelisten.
- + Fahrradschuppen: Kein Schleppen in den Keller, kein Fluchen im Treppenhaus – einfach abstellen und fertig.



+ Garagenstellplatz: Weil wir der Meinung sind, dass Parkplatzsuche keine sinnvolle Freizeitgestaltung ist.

Kurz gesagt:

Hier wurde nicht einfach nur ausgestattet – hier wurde mitgedacht. Und das merkt man vor allem an den kleinen Dingen, die man erst dann vermisst, wenn sie nicht da sind. Oder anders gesagt: Man zieht ein... und wundert sich, warum sich der Alltag plötzlich so viel leichter anfühlt.



## Beschreibung

Eine Wohnung wie ein kleines Haus – mit Garten, Rückzugsort und ganz viel Freiheit

Manche Immobilien haben etwas, das man nur schwer in Quadratmetern messen kann. Ein Gefühl. Einen Charakter. Eine Atmosphäre, die bereits beim Betreten signalisiert: „Hier könnte das Leben ziemlich schön werden.“

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung in Fürstenfeldbruck gehört genau zu dieser seltenen Kategorie. Mit rund 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem eigenen Garten zur Alleinnutzung und einem clever integrierten Souterrainbereich verbindet sie die Vorzüge einer Wohnung mit dem Wohngefühl eines Hauses – und schafft damit etwas, das man nicht alle Tage findet.

### Wohnen mit Wohlfühlgarantie

Schon der großzügige Wohn- und Essbereich macht deutlich, dass hier nicht einfach nur gewohnt wird. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, der hochwertige Parkettboden sorgt für eine warme Atmosphäre und die offene Gestaltung schafft Raum für das, was Wohnen eigentlich ausmacht: gemeinsame Zeit, entspannte Abende und die kleinen Glücksmomente des Alltags.

Hier werden aus kurzen Besuchen lange Gespräche, aus einem Kaffee auf dem Sofa ein gemütlicher Nachmittag und aus „wir bleiben nicht lange“ erstaunlich oft ein ganzer Abend.  
Das Besondere: Ein Haus-im-Haus-Gefühl

Der eigentliche Clou dieser Wohnung wartet jedoch eine Etage tiefer.

Über die elegante Wendeltreppe gelangen Sie direkt in den großzügigen Raum im Souterrain. Und genau hier entsteht dieses besondere Wohngefühl, das man nur schwer beschreiben kann, wenn man es nicht selbst erlebt hat: Es fühlt sich an wie ein eigenes Haus im Haus.

Ob Homeoffice mit der nötigen Ruhe, Gästebereich, Hobbyraum, Fitnessbereich oder persönlicher Rückzugsort – dieser zusätzliche Bereich eröffnet Möglichkeiten, die klassische Wohnungen nur selten bieten. Während oben das Leben stattfindet, entsteht unten ein separater Bereich für alles, was Freiraum braucht.

Gerade Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten, werden diese Flexibilität schnell zu schätzen wissen.

### Der Garten: Ihr privates Stück Freiheit

Und dann wäre da noch das vielleicht überzeugendste Argument dieser Immobilie: der Garten. Dank des Sondernutzungsrechts steht Ihnen dieser Außenbereich exklusiv zur Verfügung. Kein gemeinschaftlich genutzter Grünstreifen, kein Kompromiss – sondern Ihr eigener Platz unter freiem Himmel.

Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und macht die warme Jahreszeit zum zusätzlichen Wohnzimmer. Das Gartenhäuschen bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder alles, was man gerne griffbereit haben möchte.

Ob Frühstück in der Morgensonne, Grillabend mit Freunden oder einfach ein gutes Buch im Liegestuhl – hier fällt es erstaunlich leicht, den Alltag für ein paar Stunden zu vergessen.

## Lage

Lage – oder: Warum hier einfach alles ziemlich entspannt läuft

Die Goethestraße in Fürstenfeldbruck ist eine dieser Adressen, die nicht laut schreien müssen – sie überzeugen lieber leise und nachhaltig. Man befindet sich hier im Herzen der Stadt, ohne das Gefühl zu haben, im Trubel unterzugehen. Es ist dieses seltene: „Ich bin nah dran, habe aber meine



absolute Ruhe.“ Und genau das macht die Lebensqualität bei REMAX Prime aus.

+ Alles da. Wirklich alles. Und zwar näher als gedacht.  
Hier funktioniert der Alltag fast wie von selbst:

Einkaufen? Praktisch um die Ecke.

Der Bäcker für den spontanen „Ich hol nur schnell was“-Moment? Ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Infrastruktur: Ärzte, Schulen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten sind schon fast verdächtig gut erreichbar.

Man ertappt sich dabei, Wege plötzlich zu Fuß zu erledigen, für die man früher ganz selbstverständlich das Auto genommen hätte. Ein echtes Luxusgefühl – ganz ohne Aufwand.

+ Pendeln ohne Drama (ja, das gibt's noch)

Ob Richtung München oder einfach nur maximale Flexibilität im Alltag: Die Anbindung ist so exzellent, dass man sich fragt, warum man sich früher über den Verkehr aufgeregt hat.

Anbindung: Mit der S-Bahn oder dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt in unter 30 Minuten.

Die Formel: Nah genug für den Job, aber weit genug weg für echte Lebensqualität. Sie arbeiten in der Metropole – und wohnen dort, wo man wirklich durchatmen kann.

+ Freizeit? Passiert hier einfach so nebenbei.

Fürstenfeldbruck hat diesen angenehmen Nebeneffekt: Man muss keine großen Pläne schmieden, um sich wohlfühlen. Spaziergänge an der Amper, kleine Auszeiten in charmanten Cafés oder grüne Ecken für die Seele – alles ist da, ohne dass man es groß organisieren muss. Das Leben fühlt sich hier ein bisschen weniger kompliziert an. Und ein bisschen mehr nach „genau richtig“.

+ Und für alle, die es ganz genau wissen wollen

Natürlich können Sie die Lage auch rein analytisch betrachten: Mit unserer interaktiven Karte bei REMAX Prime erhalten Sie auf Wunsch sämtliche Fakten zur Infrastruktur und Umgebung, übersichtlich und präzise aufbereitet.

Kurz gesagt:

Sie können sich alles im Detail anschauen... oder einfach vor Ort spüren, dass es sich verdammt gut anfühlt.

## Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Wir sind einseitiger Interessenvertreter des Eigentümers und werden ausschließlich von diesem vergütet, sodass keine zusätzliche Maklerprovision für den Interessenten anfällt.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1937 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei



Zu widerhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor.

Unsere Angebote werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.  
Ansprechpartnerin: Markus Ebner

Exposé Stand: 01.06.2026 - Änderungen vorbehalten



**MARKUS EBNER**

**REMAX Prime Immobilien**

[WWW.REMAX-PRIME.DE](http://WWW.REMAX-PRIME.DE)

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)











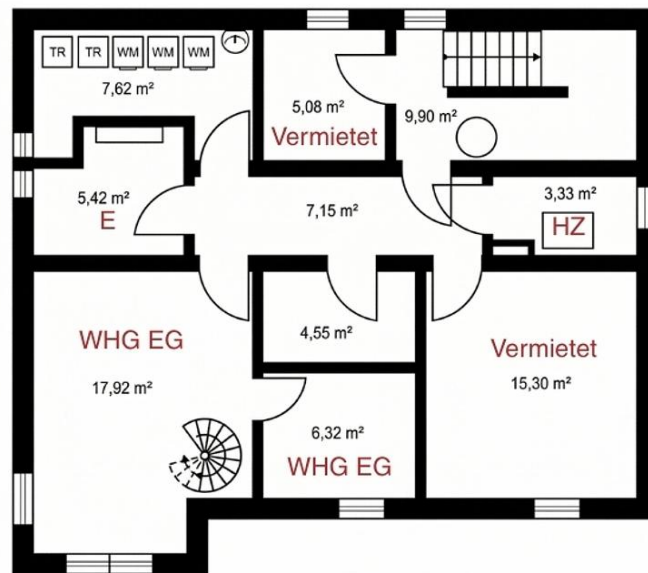








### Grundriss WHG 01 - UG



Untergeschoss

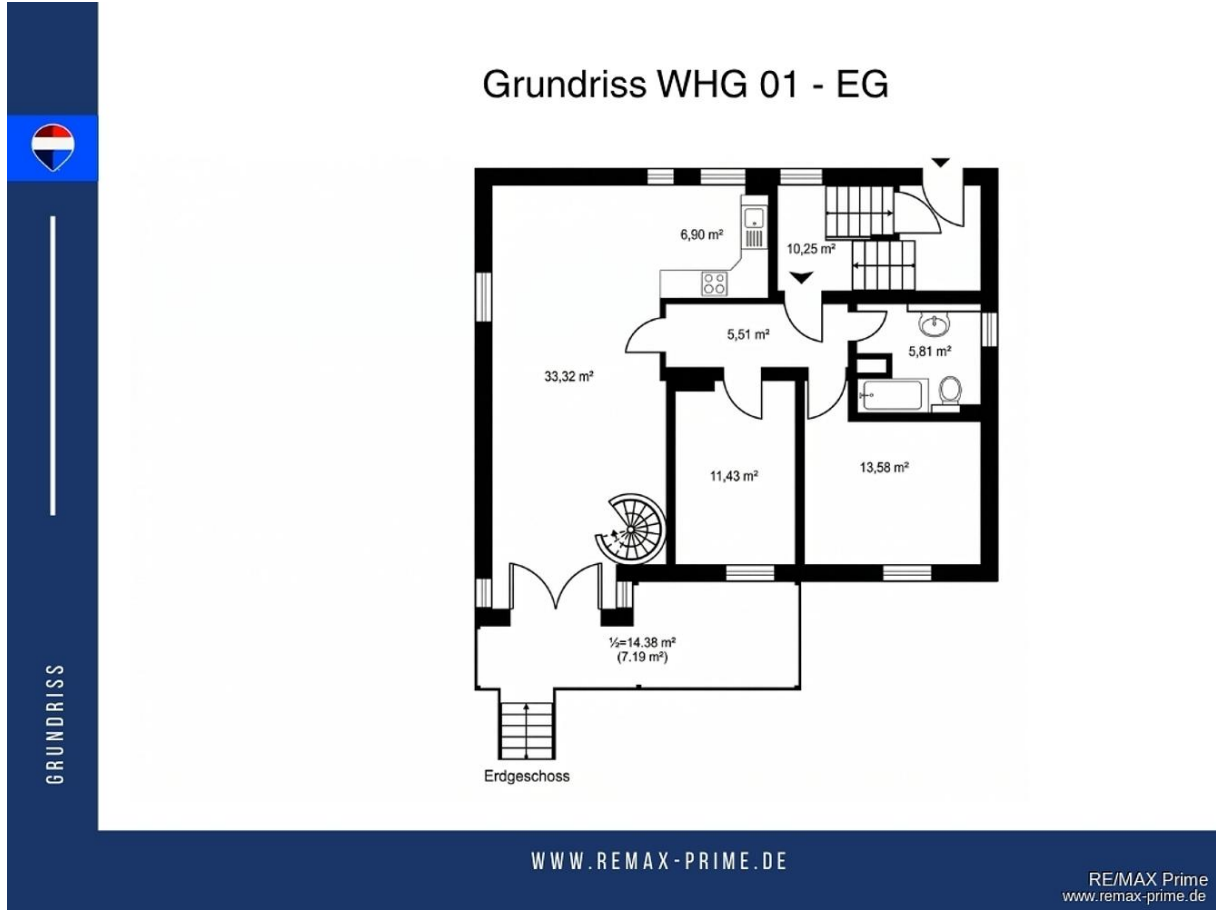
GRUNDRISS

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime  
www.remax-prime.de



## Grundriss WHG 01 - EG



GRUNDRISS

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)