

82256 Fürstenfeldbruck

Kompakter 2-Zimmer-Neubau | Terrasse & Garten



Kaufpreis

273.924 €

Wohnfläche

32,61 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn

089904204680

mm@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32,61 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	273.924 €
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

Kompakter 2-Zimmer-Neubau | Terrasse & Garten

Lage-Beschreibung

Die Wohnung entsteht in der Schöngeisinger Straße in Fürstenfeldbruck. Der Standort bietet kurze Wege innerhalb der Stadt und eine gute regionale Anbindung in Richtung München. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtgebiet und sind gut erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden. Der Bahnhof Fürstenfeldbruck schafft Verbindungen in Richtung München und macht den Standort insbesondere für Berufstätige interessant.

Mit der Amper, dem Kloster Fürstenfeld sowie verschiedenen Spazier- und Radwegen bietet Fürstenfeldbruck zusätzlich vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

.....

Online-ID:

QNBHGUF5

.....

Objekt-Nr.:

1000-323

.....



Die Schöngesinger Straße ist eine stärker frequentierte Straße. Diesen Standortfaktor sollte man bei einer Eigennutzung bewusst berücksichtigen. Dem stehen die gute Erreichbarkeit, der Neubauzustand und der vorgesehene Schallschutz durch dreifach verglaste Fenster gegenüber.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Highlights

- 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 32,61 m² Wohnfläche – kompakter Grundriss mit separatem Schlafzimmer, ideal für Singles und Kapitalanleger.
- 1 OG ohne Aufzug – überschaubare Wohnungsgröße mit funktionaler Raumaufteilung.
- Eigene Terrasse – zusätzlicher Platz zum Entspannen im Freien.
- Privater Garten mit ca. 7,66 m² und vorgesehenem Sondernutzungsrecht – zusätzlicher Außenbereich mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.
- 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.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 273.924,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Außengaragen-Stellplatz).

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

(273.924,00 Euro Wohnung + 20.000,00 Euro für den Stellplatz = 293.924,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Zwei Zimmer, kompakte Wohnfläche und eigener Außenbereich: Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zur Ausstattung, zum Garten-Sondernutzungsrecht und zum Neubauprojekt.

Der Energieausweis ist angefordert und liegt zum Besichtigungstermin vor.

Objektbeschreibung

Diese kompakte 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 32,61 m² Wohnfläche richtet sich an Käufer, die bewusst effizient wohnen möchten und dennoch Wert auf ein separates Schlafzimmer und einen eigenen Außenbereich legen.

Der Grundriss nutzt die vorhandene Fläche klar und funktional. Mittelpunkt der Wohnung ist der offen geplante Wohn-, Koch- und Essbereich. Hier lassen sich Küche, Essplatz und Wohnzone auf kurzer Distanz miteinander verbinden, ohne dass unnötige Verkehrsflächen entstehen.

Ein separates Schlafzimmer schafft trotz der kompakten Gesamtgröße einen klaren Rückzugsbereich und grenzt die Wohnung deutlich von klassischen 1-Zimmer-Apartments ab.

Besonders interessant ist der Außenbezug: Zur Wohnung gehören eine Terrasse sowie ein kleiner Gartenbereich mit ca. 7,66 m² Sondernutzungsrecht. Damit steht zusätzlicher privater Freiraum zur Verfügung, der die Wohnfläche sinnvoll ergänzt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein Aufzug ist nicht vorgesehen.

Ein eigener Außenstellplatz ergänzt das Angebot. Die Fertigstellung ist nach aktuellem Planungsstand bis Ende 2026 vorgesehen.

Für wen ist diese Immobilie interessant?

Diese Wohnung ist besonders interessant für berufstätige Singles, die nicht in einem klassischen 1-Zimmer-Apartment wohnen möchten, sondern ein separates Schlafzimmer bevorzugen.

Auch für Erstkäufer kann sie eine interessante Möglichkeit sein, Eigentum mit überschaubarer Wohnfläche und moderner Neubauqualität zu erwerben.

Für Kapitalanleger ist die Kombination aus zwei Zimmern, kompakter Fläche, Neubauzustand und eigenem Außenbereich attraktiv. Gerade zwei klar getrennte Räume können die Vermietbarkeit gegenüber einem Studio verbessern.

Ebenfalls denkbar sind Eltern, die eine Wohnung für ein erwachsenes Kind erwerben, beispielsweise während Ausbildung, Studium oder Berufseinstieg.

Zwei Zimmer, kompakte Wohnfläche und eigener Außenbereich: Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zur Ausstattung, zum Garten-Sondernutzungsrecht und zum Neubauprojekt.

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. 32,61 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. 7,66 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.

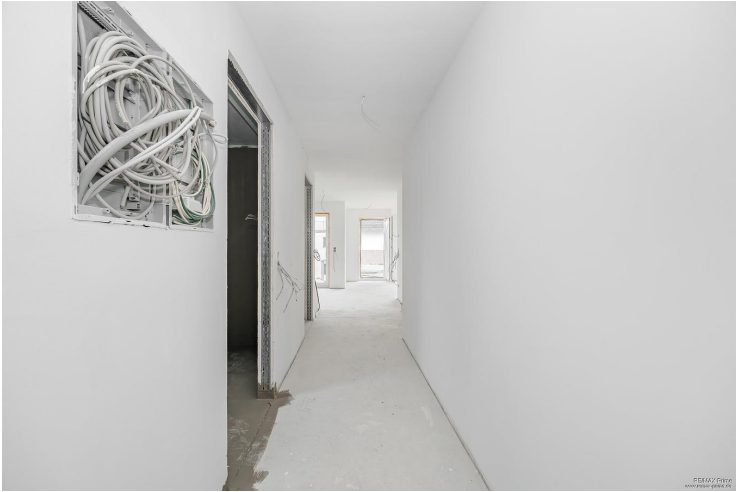
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

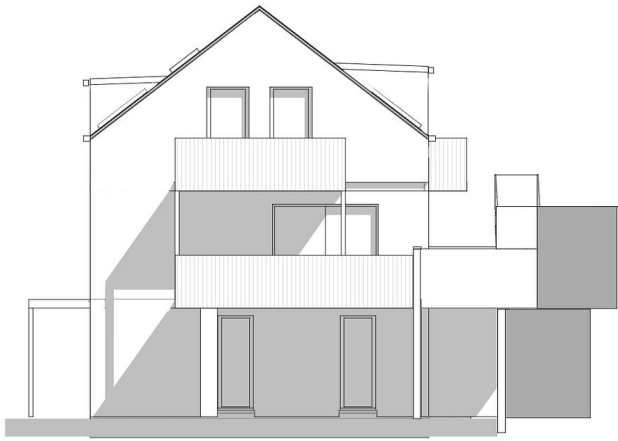
In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 28.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen







Nord

Nord Ansicht

1:100

REMAX Prime
www.remax-prime.de

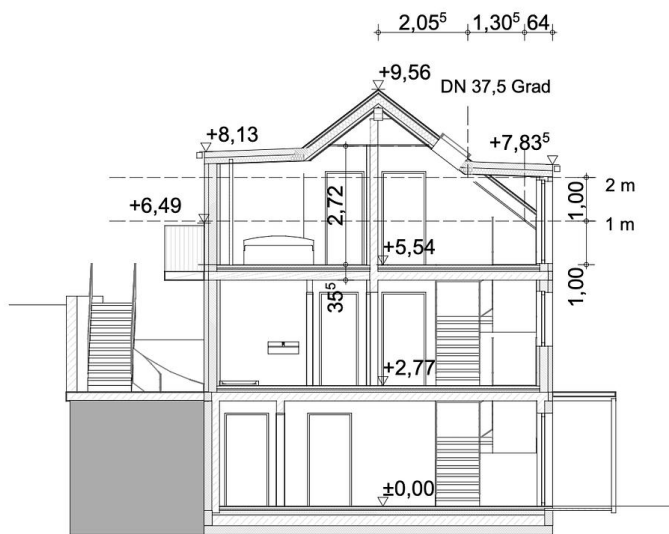


Süd

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

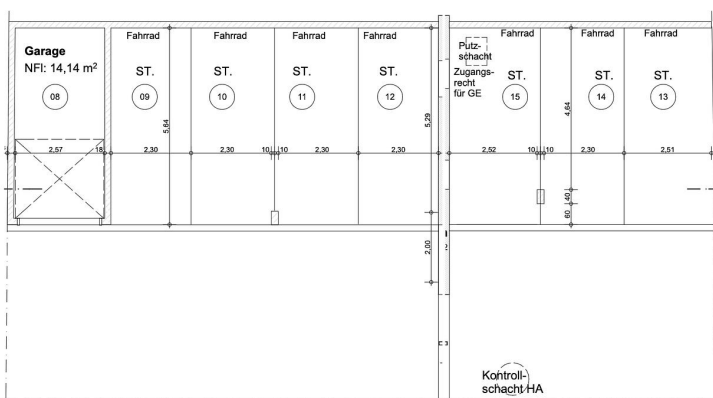


Ost

Ost Ansicht

1:100

REMAX Prime
www.remax-prime.de



REMAX Prime
www.remax-prime.de