



85232 Bergkirchen

Familienfreundliches Wohnen mit riesigem Garten: 4-Zi.-Erdgeschosswohnung im Erstbezug



729.500 €

Kaufpreis

92,25 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92,25 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,76 m²
Gartenfläche	177,07 m²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	729.500 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Keine

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.05.2025
gültig bis	25.05.2035
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	63.7
Primär-Energieträger	Fernwärme



Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit nur 6 Einheiten
- Baujahr 2023
- 4 Zimmer
- Ca. 92 m² Wohnfläche
- Ca. 177 m² Gartenfläche
- Terrasse mit West-Ausrichtung
- Zusätzlicher Abstellraum
- 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



Beschreibung

Familienfreundliches Wohnen mit Garten – Ankommen und bleiben in Bergkirchen

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Bergkirchen bei München wurde im April 2023 ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten erbaut. Die solide Ziegel-Massivbauweise sowie sorgfältig ausgewählte Materialien stehen für ein langlebiges, wertbeständiges Zuhause – ideal für Familien, die Sicherheit, Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen. Die moderne Architektur fügt sich harmonisch in die Nachbarschaft ein und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 92 m² Wohnfläche bietet ausreichend Platz für das Familienleben. Ein durchdachter Grundriss mit offenem Wohn- und Essbereich schafft Raum für gemeinsames Zusammensein, während separate Zimmer Rückzugsorte für Eltern und Kinder ermöglichen. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 177 m² große, eigene Gartenanteil, der die Wohnung von drei Seiten umgibt – ein echtes Paradies für Kinder zum Spielen und Entdecken sowie für entspannte Familienmomente im Freien. Ob Frühstück auf der Terrasse, Nachmittage im Grünen oder gemütliche Abende nach einem langen Tag – hier spielt sich das Leben drinnen wie draußen ab.

Eine angenehme Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung gewährleisten zu jeder Jahreszeit ein gesundes und behagliches Raumklima – ein wichtiger Pluspunkt, besonders für Familien mit Kindern. Die moderne Bauweise erfüllt zudem hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über die umweltfreundliche Fernwärme Bergkirchen. Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein eigener Kellerraum im Untergeschoss – ideal für alles, was zum Familienalltag dazugehört.

Ein Zuhause für Familien, die Ruhe, Platz und ein modernes Wohnumfeld in stadtnaher Lage suchen. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Lage

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

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.

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.

















RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



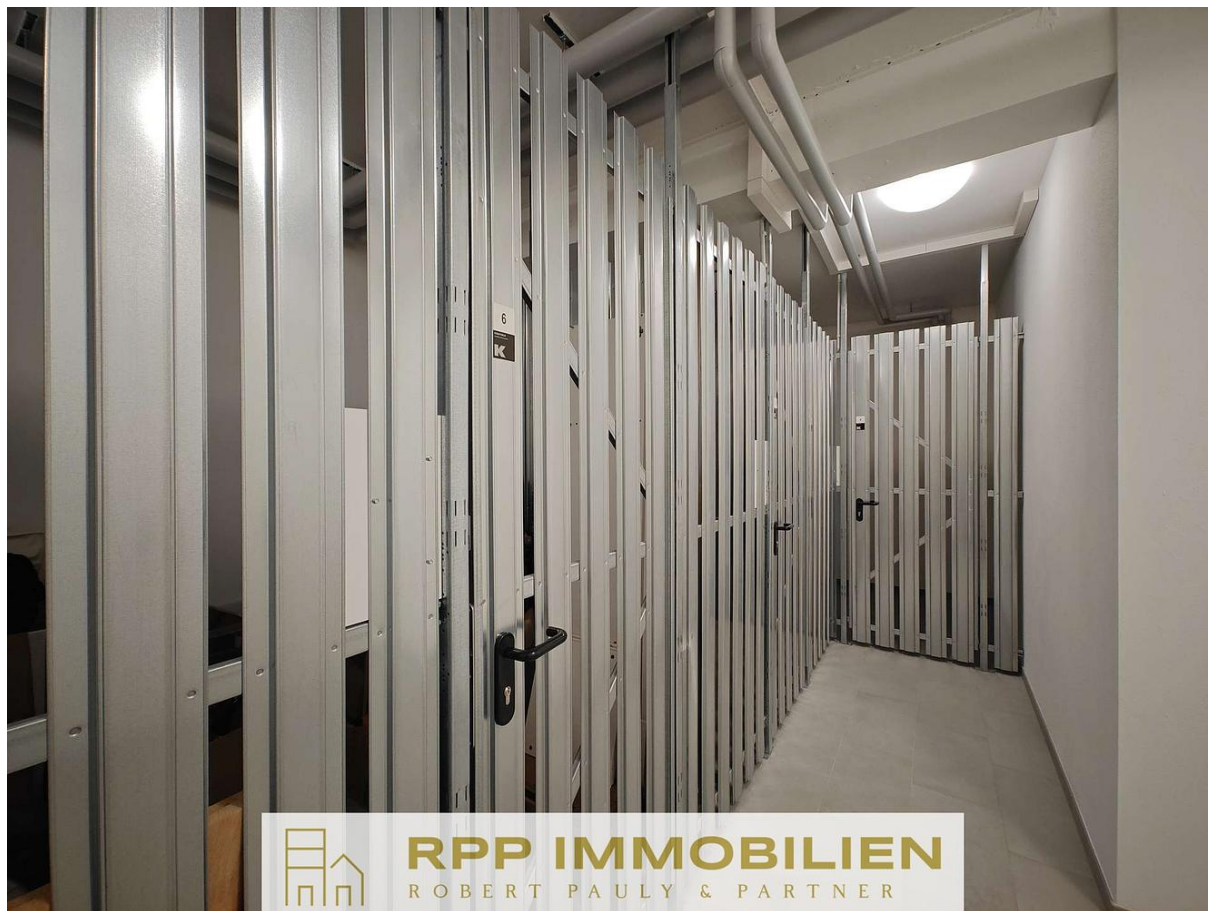




 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER







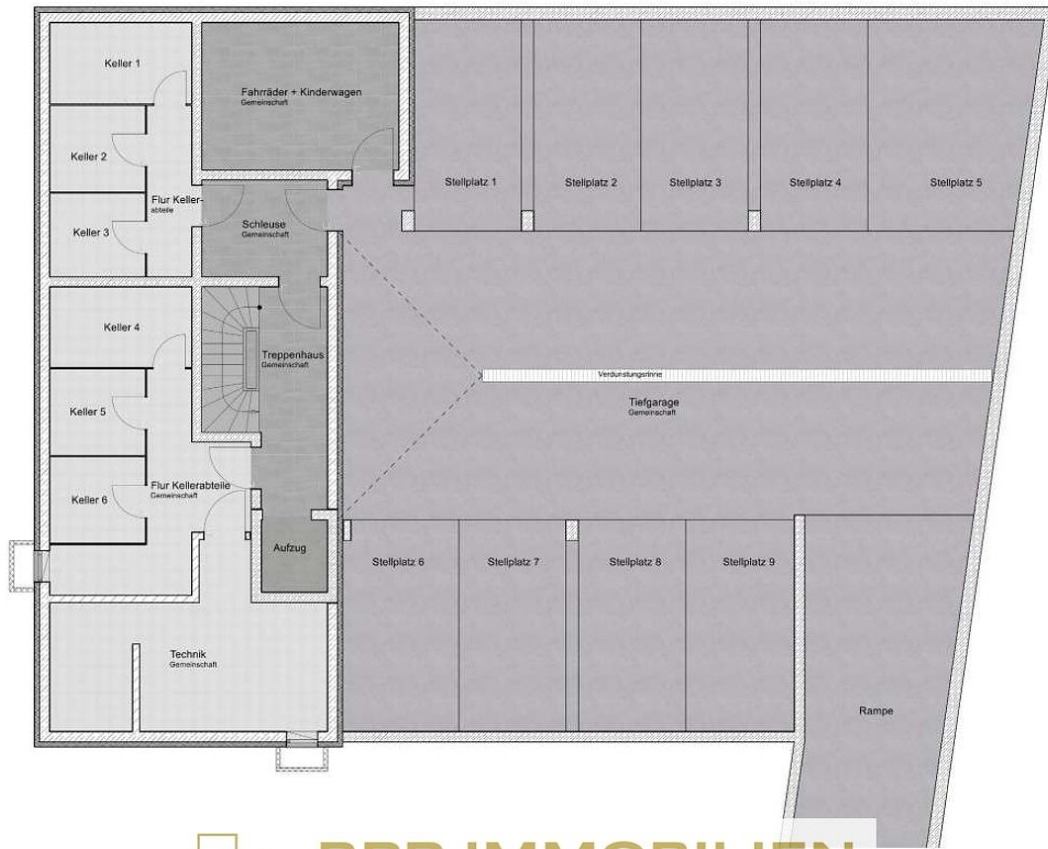
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER







RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER