

Exposé

Maisonette in Karlsfeld

Maisonettewohnung mit viel Platz und zwei Balkone



Objekt-Nr. OM-258906

Maisonette

Vermietung: **2.610 € + NK**

Ansprechpartner:
Andreas Vahlensieck

85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	113,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	12,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	7.830 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Maisonettewohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss einer in 2023 gebauten Doppelhaushälfte. Sie ist ca. 113 qm groß und weist neben dem Wohn-Essbereich drei Schlafzimmer auf. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Vollbad mit bodengleicher Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss und der geräumige, unterteilte Wohn-Essbereich. Hier steht Ihnen außerdem eine neuwertige, moderne Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten zur Verfügung. Die große Küche bietet viel Stauraum und Platz für gemeinsame Kochabende.

Den großen Wohnraum können Sie ganz nach Herzenslust gestalten. Den Essbereich können Sie entweder neben der offenen Küche, oder in den unterteilten Raum platzieren.

Sie können den abgesetzten Bereich auch als Wohnlounge zum Relaxen nutzen und auf dem nach Süden ausgerichteten Balkon die Sonne genießen.

So können Sie die warmen Sommerabende auch hier entspannt ausklingen lassen.

Das Dachgeschoss bietet noch mehr Platz durch zwei weitere Räume, die als Zimmer oder Büro genutzt werden können. Auf dem Ostbalkon des größeren Raumes können Sie die Morgensonne genießen. Außerdem grenzt ein praktischer in der Wohnung liegender Speicherbereich an.

Auf diesem Stockwerk liegt auch das zweite Bad mit Dusche, WC und einem weiteren Waschmaschinenanschluss.

Hinzu kommen als Nutzfläche ca. 12 qm Abstellraum im Keller. Die Stellplatzmiete ist in der Kaltmiete bereits enthalten.

Ausstattung

Highlights:

- lebenswerte Wohnlage in einer ruhig gelegenen Sackgasse, die als Spielstrasse ausgewiesen ist
- sehr gute Verkehrsanbindung
- Wohnungen und Gartenflächen mit idealer Sonnenausrichtung
- Bauweise mit wärmegeprägtem Ziegel im KFW 55-Standard
- Energiebedarfsausweis Klasse A+
- bodentiefe 3-fach verglaste Fenster für viel Helligkeit in den Wohnräumen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und Nachtlüftungsoption
- elektrische Rolläden
- neuwertige, moderne Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten zur unentgeltlichen Nutzung
- Fliesen in Bad und Flur
- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Abstellmöglichkeit für ein KFZ

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Innenraumfotos sind zwar bereits zur Fertigstellung in 2023 entstanden - geben aber sicherlich einen guten Eindruck über die Räumlichkeiten. Die Kosten der Wärmepumpe sind in den Betriebskosten enthalten.

zunächst erforderliche Unterlagen:

Selbstauskunft

Schufaauskunft und

Verdienstnachweise

Lage

Sie wollen in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung wohnen - NATURNAH - und nicht auf die Nähe und gute Anbindung nach München verzichten?

- Herzlich Willkommen in Karlsfeld -

Die Gemeinde Karlsfeld befindet sich nordwestlich von München direkt an der Grenze zur Landeshauptstadt und hat ca. 23.000 Einwohner. In unmittelbarer Nähe befinden sich beliebte große Arbeitgeber wie MAN, Krauss Maffei, MTU Aero Engines und auch viele klein- und mittelständische Unternehmen.

In Karlsfeld ist in den vergangenen Jahren die „Neue Mitte“, das neue Ortszentrum mit Einkaufsgelegenheiten und Infrastrukturbetrieben, entstanden. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind vor Ort, seit dem Schuljahr 2025/2026 gibt es auch ein Gymnasium in Karlsfeld. Medizinische Versorgung von der Allgemeinmedizin bis hin zur Kinder- und Jugendheilkunde bieten Ihnen die niedergelassenen Ärzte im Gesundheitszentrum Karlsfeld.

Die Gemeinde liegt äußerst verkehrsgünstig. Alle wichtigen Autobahnanschlussstellen (BAB A8, A9, A92 und A99) sind in wenigen Minuten erreichbar. Zum Münchner Flughafen fährt man in gut 20 Min. Karlsfeld besitzt eine S-Bahnstation (S2). Der Münchner Hauptbahnhof ist auf diesem Weg auch nur ca. 20 min Fahrzeit entfernt. In nur wenigen Auto- oder Fahrradminuten erreichen Sie die Große Kreisstadt Dachau. Hier befinden sich weitere Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Sportvereine sowie eine weitere Bahnstation mit Halt der S2 und diverser Regionalzüge, die z.B. in unter 15 Minuten zum Münchner Hbf fahren.

Das Objekt liegt im Ortsteil „Rothschwaige“, einer bevorzugten und ruhigen Wohnlage mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Freizeit:

In unmittelbarer Umgebung des Objektes laden das große Erholungsgebiet „Karlsfelder See“ und einige kleinere Seen ein.

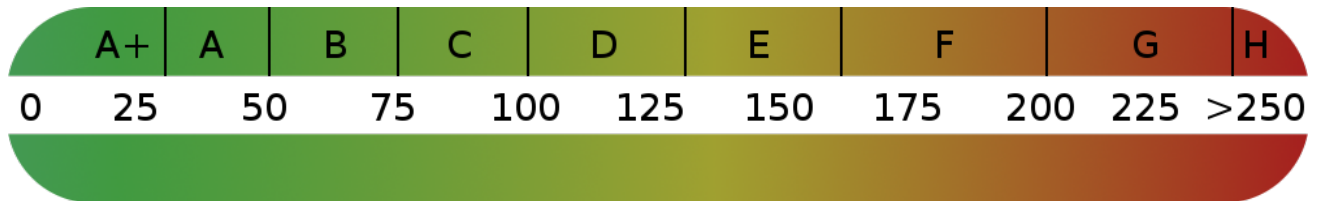
In der näheren Umgebung liegen ebenso einige Golfplätze.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



gewachsene Umgebung

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



EBK neuwertig mit Markengeräte

Exposé - Galerie



Maisonette DG Schlafen

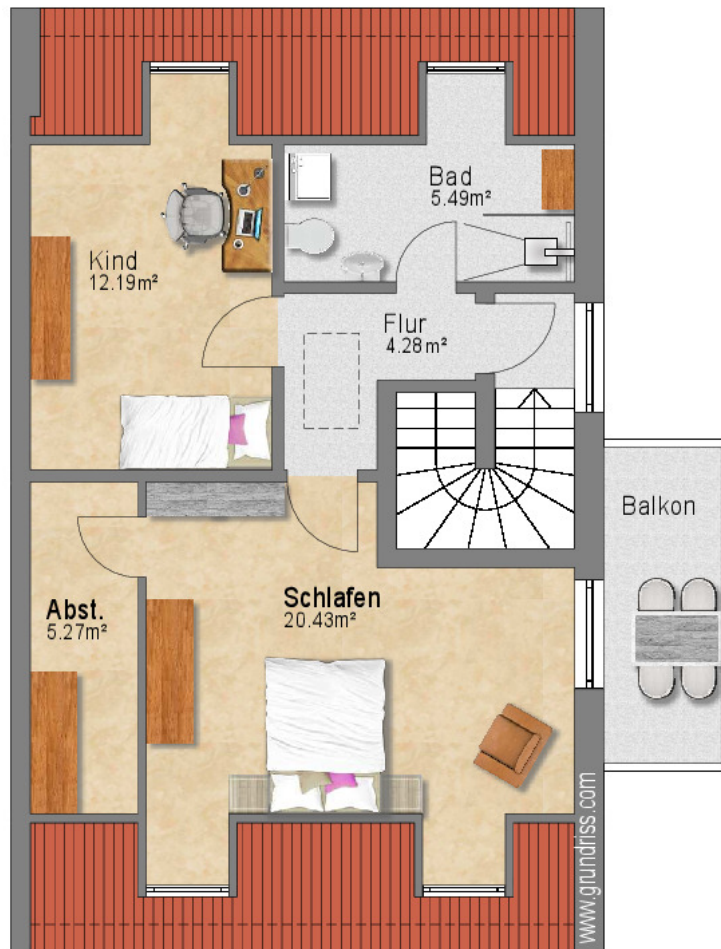


Maisonette DG Kind



Maisonette Vollbad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

