

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlsfeld

Galerie-Wohnung: 3,5 Zimmer, hell und ruhig im Zentrum Karlsfelds



Objekt-Nr. OM-413605

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Horvath

Blumenstraße 23
85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	81,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die bestens geschnittene, helle und sehr ruhige Wohnung mit Blick ins Grüne liegt im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen 30-Zone-Anrainerstraße in Karlsfeld. Das Ortszentrum (Schule, Kindergarten, Metzger, Bäcker, Supermärkte etc.) ist dennoch in unmittelbarer Nähe genauso wie der Karlsfelder See, nur rund fünf Gehminuten entfernt. Die Wohnung in dem 2004 gebauten Haus mit Garten und Tiefgarage hat 3,5 Zimmer mit insgesamt rund 82 qm.

Die Wohnung bietet Wohnen auf zwei Ebenen: Neben Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer (mit Zugang zur Loggia) und Wohnzimmer (mit Zugang zum Balkon und Loggia) führt eine Treppe vom Wohnzimmer in die zweite Ebene. Die Galerie besteht aus einem größeren offenen Aufenthaltsbereich und einem kleineren weiteren Zimmer.

Highlights:

- helle und ruhige Wohnung
- luxuriöse und hochwertige Architektur und Ausstattung
- großzügiges Wohngefühl mit Galerie
- Massivparkettböden Buche natur
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Marken-Einbauküche mit Edelstahl-Standkühlschrank vorhanden
- sehr geräumiges Bad (Badewanne und Dusche separat), raumhohe Villeroy&Boch Fliesen, zusätzlicher Heizkörper mit Handtuchhalter
- großer und glasüberdachter Balkon nach Nordosten ausgerichtet
- zusätzliche Loggia nach Osten
- Balkontüren alle bodentief
- Außenjalousine bei den Balkontüren teils elektrisch
- großes Kellerabteil mit separatem Stromanschluss
- eigener Wasch- & Trockneranschluss im

Gemeinschaftswaschraum

- 1 TG-Stellplatz zur Wohnung gehörig

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- gepflegtes Anwesen
- familiäre Atmosphäre
- ein weiterer TG Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden
- auf Wunsch kann die Wohnung bereits zu einem früheren Zeitpunkt *** frühestens zum 15.05.2026 *** bezogen werden!

Vermietung von privat. Von Makleranfragen bitten wir abzusehen. Wir sind bestrebt, alle Nachfragen zeitnah zu beantworten, die Bearbeitung kann unter Umständen jedoch auch wenige Werktage in Anspruch nehmen.

Lage

Mit der ausgezeichneten Infrastruktur, die Karlsfeld besitzt, lässt es sich hier sehr angenehm leben und wohnen. Neben einem eigenem S-Bahnhof, einer guten Busverbindung, mehreren Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen und einem vielfältigen Einkaufsangebot ist auch das Sport- und Freizeitangebot erstklassig. Erholungsgebiete wie der Karlsfelder See, der Waldschweigsee und das nahe gelegene Naturschutzgebiet Schwarzhölzl sowie einer Reihe von Sportmöglichkeiten wie Tennisanlage, Beachvolleyball- und Stockbahnanlage am Karlsfelder See, Skateranlage wie auch TSV Stadion und Halle bieten ausgezeichnete Abwechslung zum alltäglichen Leben. Die alltägliche Versorgung befindet sich in unmittelbarer Nähe und die Wege ins Grüne sind kurz. Gleichzeitig sind es zum Münchner Stadtzentrum nur rund 15 km zur Münchner Stadtmitte, Karlsfeld besitzt beste Autobahnanbindungen, einen S-Bahn-Anschluss im MVG Innenraum und zum Flughafen München sind es ebenfalls nur ca. 15 Autominuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Balkon 1

Exposé - Galerie



Balkon 2



Balkon 3

Exposé - Galerie



Küche



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 3



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Loggia (ein zweiter Balkon)

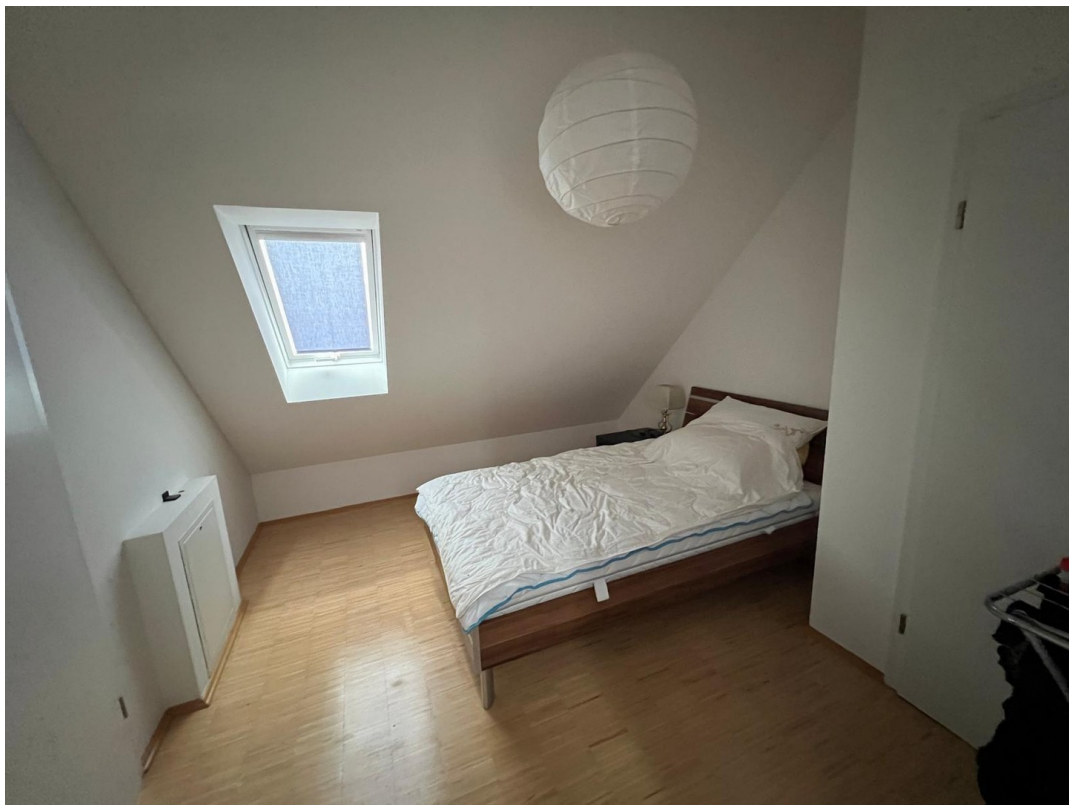


Blick auf die Galerie

Exposé - Galerie



Blick aus dem Galeriefenster



Galeriezimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



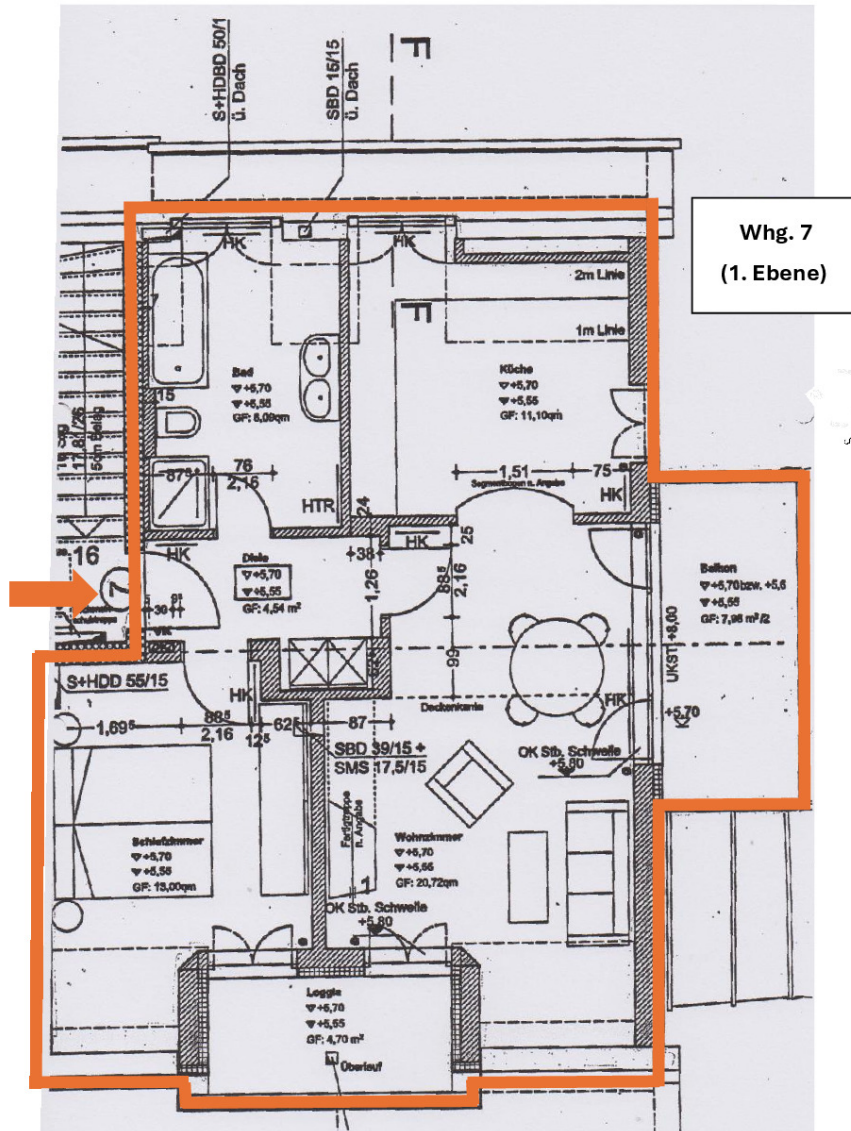
Kellerabteil



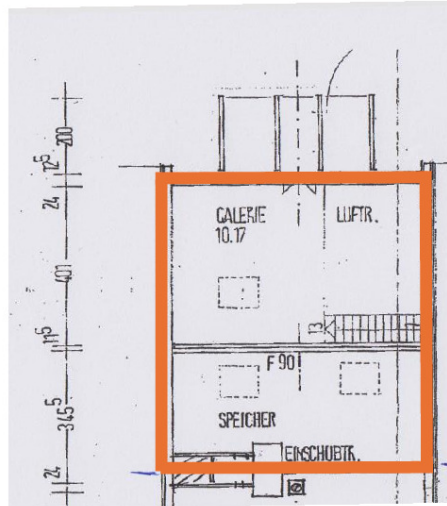
Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

Grundriss: Blumenstraße 23, 85757 Karlsfeld



Exposé - Grundrisse



Whg. 7
(2. Ebene)