

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Karlsfeld

**3,5 Zimmer Wohnung in 85757 Karlsfeld - Sofortiger Bezug - absolut ruhige Lage**



Objekt-Nr. OM-416734

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **550.000 €**

Rathausstr. 34  
85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,59 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	489 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr ruhige und doch zentral gelegene Eigentumswohnung in einem gepflegtem Mehrfamilienhaus zu verkaufen. Die Terrassenwohnung hat eine individuelle Raumaufteilung mit großen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmern, einem Arbeitszimmer, Abstellraum, modernem Bad mit WC und Gäste WC. Zusätzlich gibt es einen Kellerraum und einen Stellplatz in der Hochgarage. Die große Terrasse grenzt an einen gemeinschaftlichen Garten. Ebenso steht ein Speicher und ein Waschraum als Gemeinschaftsfläche zur Verfügung.

Es ist absolut kein Verkehrslärm auf den Terrassen zu hören, der Blick richtet sich durch die Bepflanzung (Bäume, Sträucher) ins Grüne.

## Ausstattung

Räume mit qm-Angaben:

Wohn- und Essraum 36,67 m<sup>2</sup>

Küche 6,58 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer1 14,35 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer2 12,51 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer 7,12 m<sup>2</sup>

Bad 5,78 m<sup>2</sup>

Gäste-WC 2,08 m<sup>2</sup>

Diele 4,29 m<sup>2</sup>

Flur 6,04 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3,94 m<sup>2</sup>

Terrasse Wohnzimmer 10,46/2 m<sup>2</sup>

Terrasse Schlafzimmer2 4,40/2 m<sup>2</sup>

Bad und Gäste WC wurden in 2018 komplett saniert. Die Dusche ist barrierefrei.

Es gibt zwei Terrassen, angrenzend am Wohnzimmer und am Schlafzimmer2.

Es ist ein Aufzug vorhanden von Keller bis zum Speicher, wie den Bildern zu entnehmen ist, führt eine schräge Rampe/Auffahrt direkt in den Keller bis kurz vor den Aufzug.

Alle Fußböden sind geschliffen, bis auf die Bereiche welche mit Fliesen belegt sind. Tapeten sind in mehreren (nicht allen) Räumen entfernt, Malerarbeiten wie Ungleichheiten spachteln und streichen erforderlich.

Die Hochgarage wurde im Jahr 2015 saniert und wird regelmäßig gereinigt.

Es gibt einen gemeinschaftlichen Waschraum im Keller und einen Garten sowie ein Speicherraum zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Sie suchen eine ruhige und trotzdem verkehrstechnisch gut eingebundene Eigentumswohnung nordwestlich von München?

Karlsfeld ist eine nette Gemeinde in der Metropolregion München im Landkreis Dachau gelegen. Eine dynamische Gemeinde welcher es gelungen ist Industrie und Wohnen zu vereinbaren, zusätzlich zum Gewerbepark Ost wurde die Einrichtung des Technologie- und Gewerbeparks „Prinzenpark West“ unmittelbar am Karlsfelder S-Bahnhof begonnen. Am Ortsrand von Karlsfeld sind namhafte Firmen wie MAN Truck und Bus AG sowie MTU Aero Engines angesiedelt. Leben und arbeiten in Karlsfeld, kurze Wege und gute Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Der Karlsfelder See liegt nur wenige hundert Meter von der Wohnung in der Rathausstraße entfernt und lädt nach einem Arbeitstag zum Schwimmen ein. Rund um den See führt ein schöner Weg für eine Jogging- oder Spaziergehrunde. Wer lieber mit dem Rad fährt, findet Radwege z. B. in Richtung Dachau, in Richtung Unterschleißheim mit dem Schloß und Ruderregatta der Olympischen Spiele, oder im Nordwesten den Waldschwaigsee der zum Langwieder Moos gehört. Die Nähe zur Altstadt Dachau mit Schloß lädt zu Ausflügen ein.

Wer es ruhig mag, kann es sich auf den zwei Terrassen bequem machen und sich die Abendsonne ins Gesicht scheinen lassen. Die Lage der Wohnung abseits der Durchgangsstraßen lässt einen schnell vergessen, dass man zentral wohnt, umgeben von guten Einkaufsmöglichkeiten wie der Karlsfelder Meile, diverse Einzelhändler, Apotheken, Ärzte, Bäckereien sowie Restaurants und Cafes. Auch Wochenmärkte gibt es direkt vor der Tür auf dem Marktplatz.

Karlsfeld liegt nahe der A99 Ausfahrt Ludwigsfeld, man ist schnell und einfach auf den Autobahnen in Richtung Stuttgart, Nürnberg, Passau oder Salzburg. Der Flughafen Franz-Josef-Strauß ist komfortabel über die A99 und A92 in etwa 25 Minuten zu erreichen. Auch vom S-Bahnhof in Karlsfeld ist man in knapp einer Stunde mit den öffentlichen Verkehrsmitteln am Flughafen.

Mit der Buslinie 701 ist ein schneller Anschluß an die S-Bahnlinie 2 gewährleistet. Diese verbindet Karlsfeld direkt mit München in rund 20 Minuten (Innenstadt) oder in Richtung Dachau. In Moosach ist die U-Bahn Linie U3 in ca. 10 Autominuten erreichbar.

Für Familien bietet Karlsfeld ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot an. Neben einem Hort, mehreren Kitas, Grund- und Mittelschule gibt es seit Herbst 2025 das Gymnasium Karlsfeld. Gegenüber vom Bahnhof Karlsfeld liegt die Fachoberschule (FOS) im Gewerbegebiet Prinzenpark.

Wer in seiner Freizeit gerne Sport im Verein treibt oder einfach gesellig sein will, findet ein lebhaftes Vereinsleben vor.

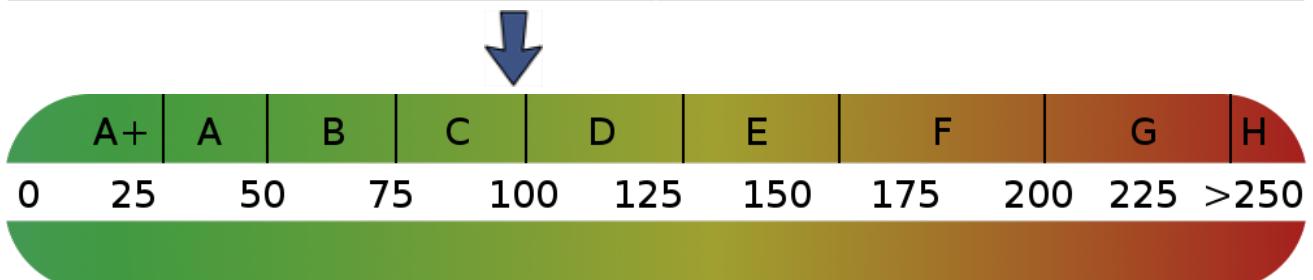
Wer in Karlsfeld wohnt, muss sich keine Sorgen um die gesundheitliche Versorgung machen. Zusätzlich zum Gesundheitszentrum Karlsfeld gibt es eine Reihe von niedergelassenen Allgemein- und Fachärzten, welche medizinische Versorgung bieten. Das nächste Krankenhaus ist das Helios Amper-Klinikum Dachau.

## **Infrastruktur:**

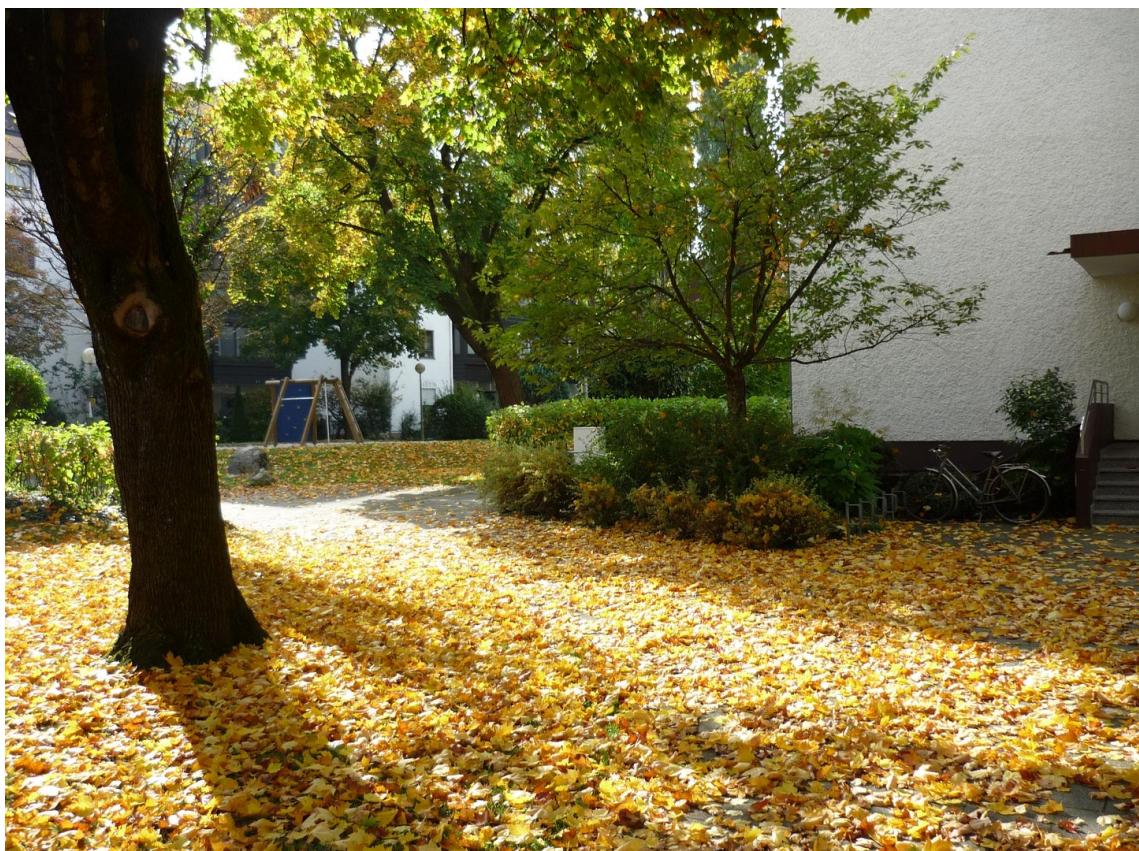
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick in den Innenhof

# Exposé - Galerie



Ansicht von der hinteren Seite



Innenhof Seite Hochgarage

# Exposé - Galerie



Innenhof



Auffahrt / Rampe Keller

# Exposé - Galerie



Ruhe pur



Wohnzimmerblick auf Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Küche



Von Terrasse ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Gang



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Gang Richtung Essbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Diele mit großem Abstellraum



Eingang zur Küche/Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bad mit barrierefreier Dusche

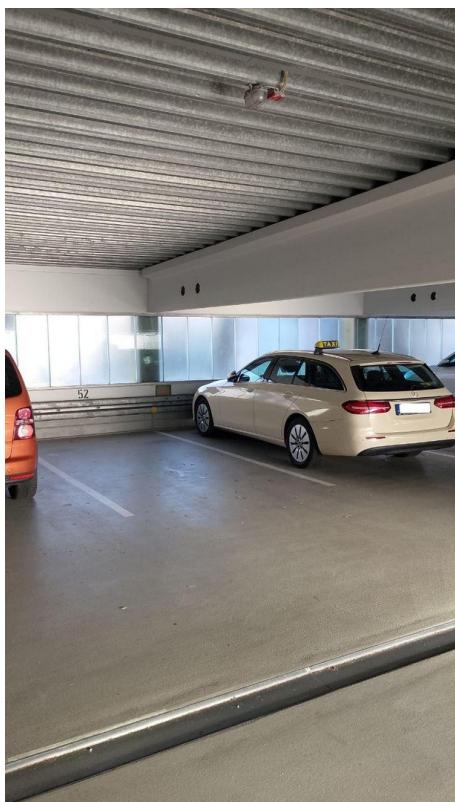


Badblick mit Heizkörper

# Exposé - Galerie

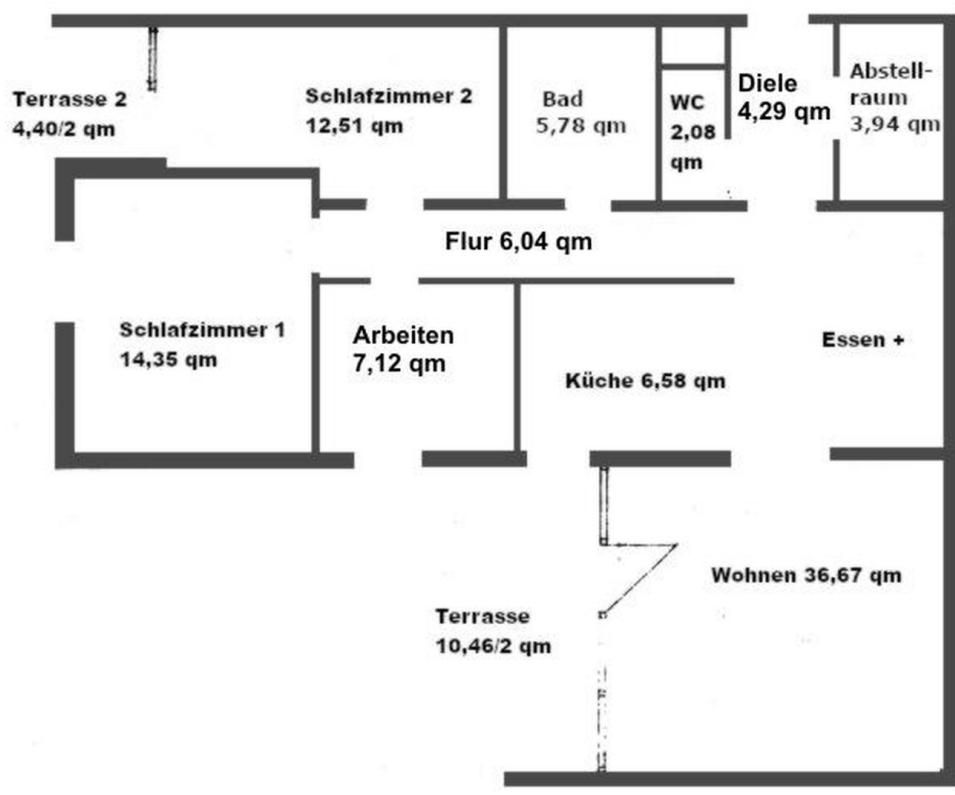


Bad



Stellplatz Hochgarage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss