

# Exposé

**Wohnung in München bei Karlsfeld**

**Sonnige 3 Zi. Whg. mit 18 qm Balkon bei Karlsfeld -  
Natur trifft Puls des Lebens**



Objekt-Nr. OM-418224

## Wohnung

Verkauf: **485.000 €**

80995 München bei Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |              |               |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------|
| Baujahr               | 1998                 | Übernahme    | sofort        |
| Etagen                | 2                    | Zustand      | gepflegt      |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer | 1             |
| Wohnfläche            | 75,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1             |
| Nutzfläche            | 94,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG         |
| Energieträger         | Gas                  | Stellplätze  | 1             |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 €             | Heizung      | Etagenheizung |
| Hausgeld mtl.         | 392 €                |              |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige, lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch ihre Raumaufteilung und Lage. Sie ist frisch gestrichen und bezugsfertig, leer mit Einbauküche.

Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in einem gepflegten Wohnhaus mit 5 Parteien. Unter der Wohnung befindet sich keine Wohnung.

Die Anlage selbst gliedert sich aufgelockert in mehrere 2-geschossige Blöcke und wird von den 70 Eigentümern durch Hausmeisterdienste und Handwerker

regelmäßig instandgesetzt und gepflegt. Die WEG Gemeinschaft verfügt über enorm gute Rücklagen und es stehen derzeit keine höheren geplanten Investitionsprojekte an.

d.h. wir locken hier nicht mit einem billigen Verkaufspreis, bei dem hinterher hohe Sanierungskosten auf Sie zukommen. Wir sind seriös und transparent.

In Ihrem neuen freundlichen Zuhause können Sie durch die hohen modernen Fenster von Früh bis abends die Sonne in ihren Räumen genießen.

Der 18 qm große Süd-West Balkon ist das Schmuckstück, ausgestattet mit Terrakotta Fliesen und einer Markise bietet er genügend Platz für eine Sitzgruppe, Balkonliegen, Sportgeräten, Wäscheständern und Stauraum-Mobiliar.

Wenn Sie die Wohnung betreten empfängt Sie eine große Eingangsdiele ( auch als Büro nutzbar) mit Terrakotta Fliesen und einem großen Flur (Laminat), der zum Wohn /Eßbereich (Laminat) führt mit angrenzender Küche. Diese ist mit einer Einbauküche, Steinfliesen und einer weißen Holzdecke ausgestattet.

Alle Räume verfügen über große Fenster, ebenso das Bad (komplett gefliest) mit Badewanne, Waschmaschinen-Anschluß, weißer Holzdecke und schwarzen Boden-Lackfliesen.

Daneben befindet sich das separate Gäste WC (komplett gefliest) , ebenso mit Fenster, schwarzen Boden-Lackfliesen und weißer Holzdecke.

Das Schlafzimmer (Laminat) mit Balkontür bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und 2 Schrankwänden.

Das kleinere Zimmer (Laminat), ebenso mit Balkontüre, kann als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden.

Vor dem Eingangsbereich befinden sich die hauseigenen Parkplätze, Ihr eigener Stellplatz wird für zuzügl. 10.000.- Euro zur Wohnung mitverkauft.

Ebenso vor der Haustüre sind die Kellerabteile (mit Licht/Stromanschluss, z.B. für Trockner, absperrbar ) sowie mehrere Fahrradräume und Trockenräume.

Die ruhige Grünanlage mit geschütztem altem Baumbestand und Sitzgelegenheiten unter dem Kastanienbaum bietet ein schattiges Plätzchen zum Verweilen oder zum Plauschen.

Ob Single, Paar oder Familie, Sie werden sich hier wohlfühlen, so wie wir lange Zeit, denn wir verkaufen aus familären Gründen.

Kommen Sie vorbei und vereinbaren Sie mit uns einen baldigen Besichtigungstermin, der Sie begeistern wird.

## Ausstattung

Die Wohnung ist gepflegt, frisch gestrichen, derzeit leer, aber incl. Einbauküche mit Herd, Kühlenschrank.

Also bezugsfertig ab sofort.

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lage :

Die Perfekte Kombination : Naturnahe Erholung und Zentrumsnähe.

Eingebettet im Grünen mit Wald, Wiesen und Feldern sowie durch die Nähe zu den Naherholungsgebieten Karlsfelder See und Feldmochinger See bietet diese Wohnung naturnahe Freizeitaktivitäten und ein familienfreundliches Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Auch Hundebesitzer finden hier ideale Gassi- und Freilaufstrecken, denn Haustiere sind erlaubt.

Gleichzeitig eröffnet die gute Infrastruktur mit Autobahnanschluss A8/A9 und die MVV Anbindung sowie die Zentrumsnähe zu München Allach, Moosach (OEZ) und v.a.

Karlsfeld (1 km) zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und die Versorgung mit Ärzten, Tierärzten, Apotheken, verschiedenen Restaurants, Kindergärten und Schulen ist vorhanden.

Mehrere Kitas, Spielplätze, ein Freizeit Heim für Kinder/Jugendliche und 2 kleine Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe ein paar Hundert Meter entfernt.

Eine neue Sportanlage der Stadt München für Jung und Alt incl. Fußballverein befindet sich kurz vor Fertigstellung vor Ort.

Die Firmen MAN und MTU befinden sich gegenüber der Hauptstraße Dachauerstraße / Münchner Straße.

Somit macht die gelungene Mischung aus ruhiger und dennoch zentraler Lage diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause in gefragter Münchner Wohnlage.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 125,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie

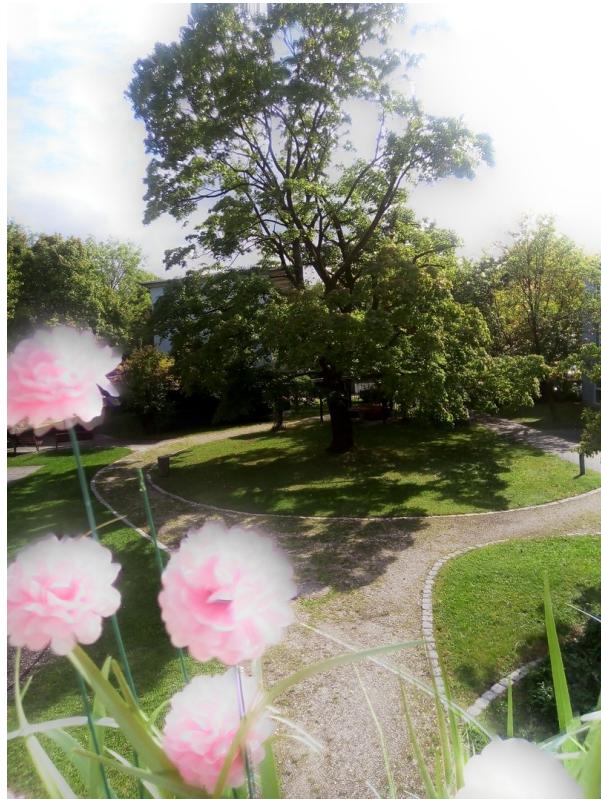


Blick von Küche zum Essbereich



Diele möbliert

# Exposé - Galerie



Aussicht im Sommer



Diele leer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon



Fliesen

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer o. Büro



Balkon

# Exposé - Galerie

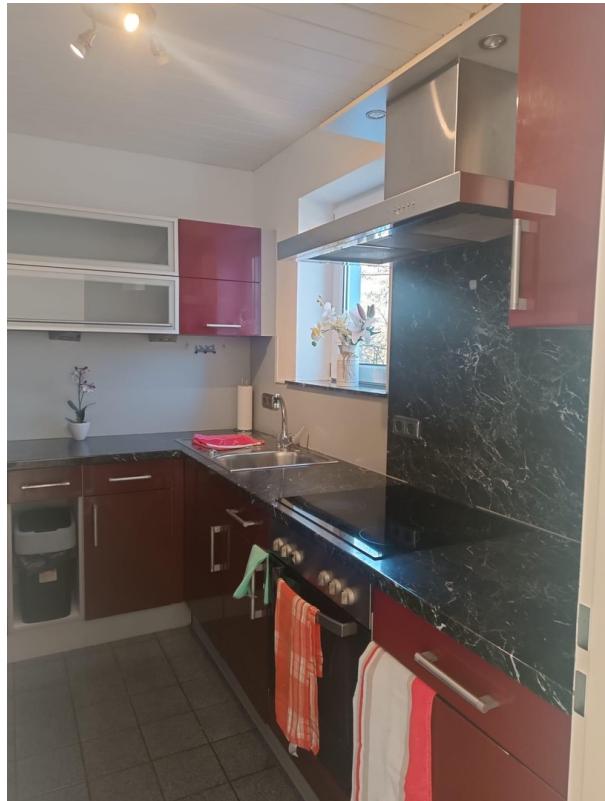


Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Kastanienbaum im Winter

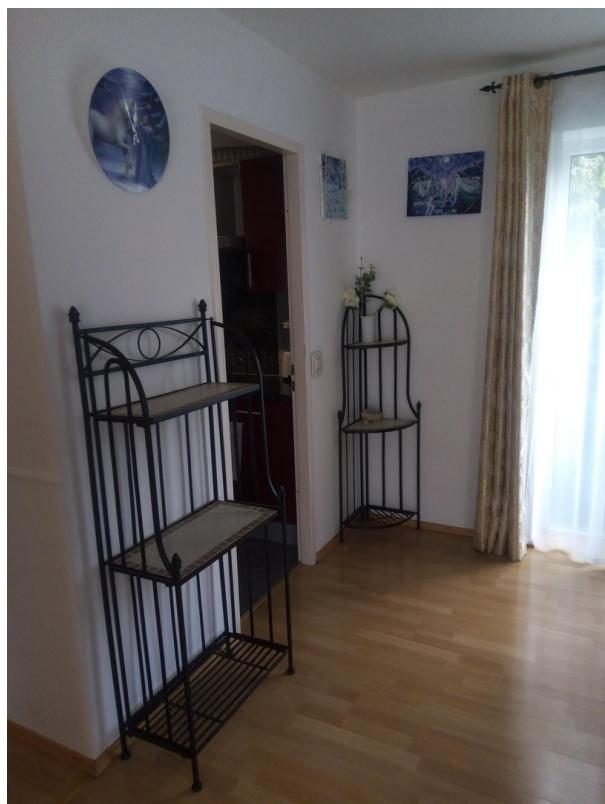


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

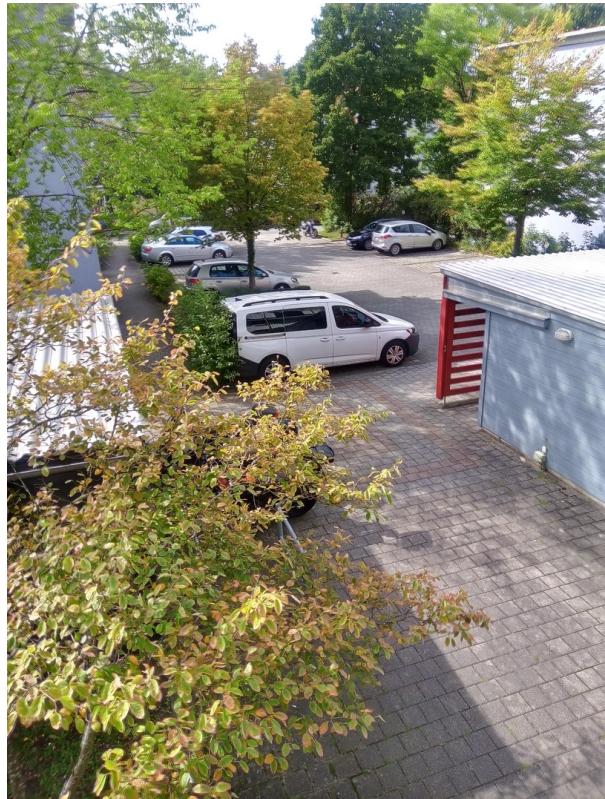


Essbereich



zur Küche hin

# Exposé - Galerie

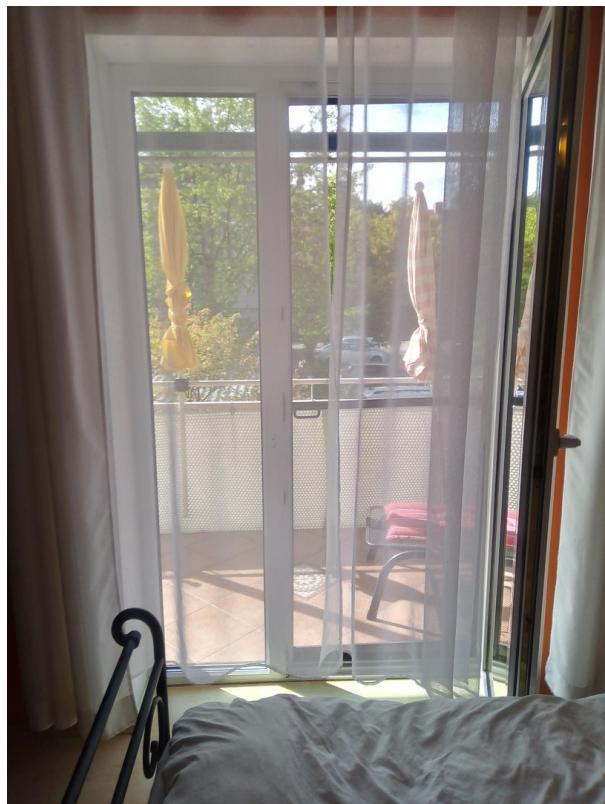


Parkplätze

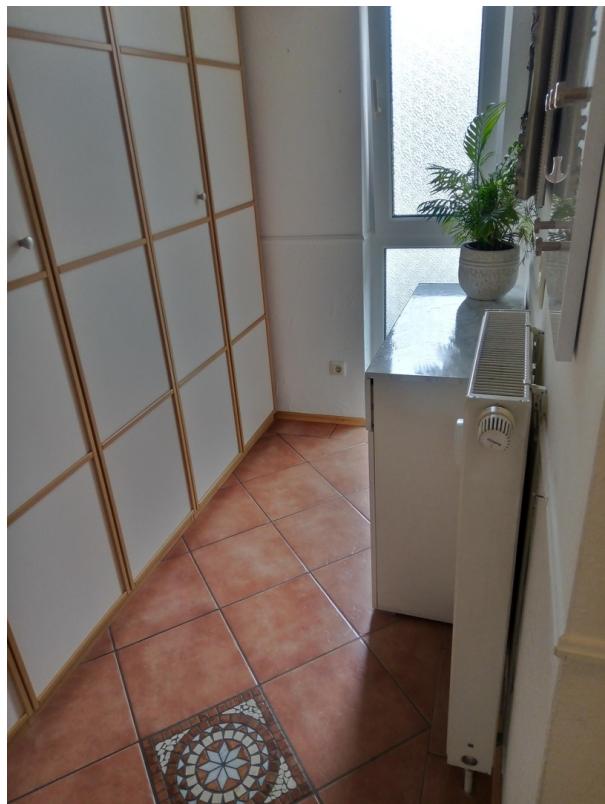


WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Balkon



Diele

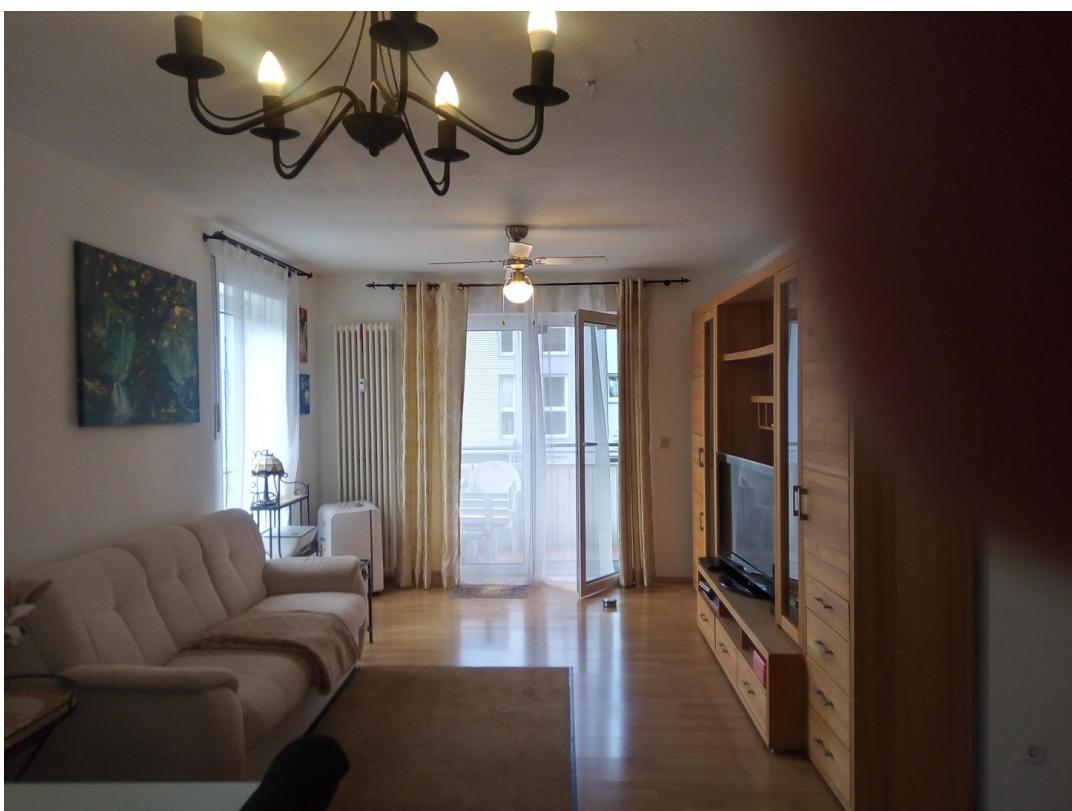
# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad