

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Karlsfeld

### Charmante 1-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenanteil



Objekt-Nr. OM-419564

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Georg Pokorny

Schwarzhölzlstraße 6  
85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	2.400 €
Zimmer	1,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	42,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Karlsfeld präsentiert sich dieses 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses.

Der Privatgarten ist bis spätestens nächstes Frühjahr über eine neue Treppe aus der Wohnung erreichbar.

## Ausstattung

Siehe Bilder

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad

## Sonstiges

Bezug möglich ab sofort.

## Lage

Diese stilvoll gestaltete Erdgeschosswohnung verbindet gehobenes Wohnen mit einer hervorragend angebundenen Lage – Lichtdurchflutete Räume, ein strukturierter Grundriss schaffen eine Atmosphäre von Ruhe und Rückzug – ideal für beruflich anspruchsvolle Menschen, die Wohnqualität zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist der offene Wohn-/Essbereich.

Die Lage überzeugt nicht nur durch die Nähe zum Arbeitsumfeld, sondern auch durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Der malerische Karlsfelder See, nur wenige Gehminuten entfernt, lädt ganzjährig zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Nachmittagen am Wasser ein.

Darüber hinaus erreichen Sie in kürzester Zeit den Stadtteil Dachau-Ost, der mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften, Supermärkten und Cafés optimale Nahversorgung auf hohem Niveau bietet. Die perfekte Kombination aus Natur, urbanem Leben und optimaler Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn / Essbereich

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur mit Einauschränken



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohn / Essbereich