

Exposé

Wohnung in Karlsfeld

Zentrale, großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Karlsfeld



Objekt-Nr. OM-421646

Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Familie Horvath

Blumenstraße 36
85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	64,73 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.700 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die bestens geschnittene, nach Ost-Nord-West ausgerichtete, zentrale Wohnung liegt im Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen 30-Zone-Anrainerstraße in Karlsfeld. Das Ortszentrum (Schule, Kindergarten, Metzger, Bäcker, Supermärkte etc.) ist dennoch in unmittelbarer Fußnähe, genauso wie der Karlsfelder See, nur rund fünf Gehminuten entfernt.

Die Wohnung in dem 2000 gebauten Haus hat 2 Zimmer (Flur, Bad, Küche sowie zwei Zimmer) mit insgesamt rund 65 qm Wohnfläche. Hinzu kommt ein kleiner Balkon, ein großzügiger eigener Kellerraum (ca. 15 qm Nutzfläche), ein separater Waschraum im Untergeschoß und ein TG-Stellplatz in unmittelbarer Umgebung. Im Haus befinden sich vier Wohneinheiten und ein kleines Cafe (Sportsbar), das sich unterhalb der Wohnung befindet.

Die Wohnung wird von privat vermietet. Ein respektvoller Umgang und Seriosität sind bei uns groß geschrieben. Angestrebt wird ein langfristiges und zuverlässiges Mietverhältnis.

Ausstattung

- helle Wohnung mit bodentiefen Fenstern
- hochwertige Ausstattung mit Massivparkettböden Buche natur
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Marken-Einbauküche vorhanden
- großzügiges Bad (Badewanne und Dusche separat) mit raumhohen Villeroy&Boch-Fliesen und Marken-/Design-Armaturen
- separates großes Kellerabteil mit Stromanschluss
- eigener Wasch- & Trockneranschluss im Gemeinschaftswaschraum
- TG-Stellplatz vorhanden
- zusätzliche Außenstellplätze möglich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Mit der ausgezeichneten Infrastruktur, die Karlsfeld besitzt, lässt es sich hier sehr angenehm wohnen und leben. Neben einem eigenem S-Bahnhof, einer guten Busverbindung, mehreren Kindergärten, Schulen und insbesondere einem vielfältigen Fußläufigem 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 und -vereinen wie Tennis-, Beachvolleyball- und Stockbahnanlage am Karlsfelder See, Skateranlage wie auch TSV Stadion und Halle bieten ausgezeichnete Abwechslung.

Die alltägliche Versorgung befindet sich in unmittelbarer Nähe und die Wege ins Grüne sind kurz. Gleichzeitig sind es zum Münchner Stadtzentrum nur rund 13 km. Karlsfeld besitzt beste Autobahnansbindungen, 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, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Flur



Flur 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohn-Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 3



Bad 4

Exposé - Galerie



Bad 5



Treppenhaus



Keller

Exposé - Galerie



Waschraum

Exposé - Grundrisse

Grundriss

Wohnung #2, Blumenstraße 36, 85757 Karlsfeld

