

Exposé

Wohnung in Karlsfeld

Große, helle 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Süd-/West-Balkonen nahe Karlsfelder See



Objekt-Nr. OM-436284

Wohnung

Vermietung: **2.395 € + NK**

Grünlandstr. 3
85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Miete Garage/Stellpl.	85 €
Etagen	3	Mietsicherheit	7.185 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	117,00 m²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	240 €	Badezimmer	1
Heizkosten	30 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene, großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.OG eines hochwertigen Neubauprojekts in der Grünlandstraße in Karlsfeld und ist ideal für Paare mit großem Platzbedarf oder Familien mit 1-2 Kindern. Das Wohnensemble wurde als energieeffizientes KfW-40-Plus-Gebäude realisiert und verbindet moderne Architektur mit nachhaltiger Bauweise und hohem Wohnkomfort.

Die Wohnung überzeugt durch einen klar strukturierten, offenen Grundriss. Der großzügige Wohn-, Schlaf- und Essbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für modernes, urbanes Wohnen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Raumgefühl.

Die beiden Balkon (Süd, West) bieten einen attraktiven Rückzugsort im Freien – ideal zum Entspannen, Arbeiten im Freien oder für gemütliche Stunden mit Blick ins Wohnumfeld.

Das Gebäude wurde in moderner Holzhybrid-Bauweise errichtet und erfüllt höchste energetische Anforderungen. Durch die Kombination aus effizienter Haustechnik, nachhaltiger Energieversorgung und durchdachter Architektur entsteht ein zukunftsorientiertes

Wohnkonzept, das sowohl ökologischen als auch ökonomischen Ansprüchen gerecht wird.

Highlights:

- KfW 40+ Effizienzhaus: Höchster Energiestandard für dauerhaft niedrige Betriebskosten
- Holzhybrid-Bauweise mit massiven Betondecken: Nachhaltig & sehr hoher Schallschutz intern und extern
- Moderne Wasser-Wasser-Wärmepumpe – emissionsfreie Heiztechnik ohne fossile Brennstoffe
- Mieterstrommodell mit 48 kWp Photovoltaikanlage – günstiger

Eigenstrom vom Dach

- Angenehmes Raumklima durch kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Passive und aktive Kühlung im Sommer dank Klimatisierung durch Grundwasser und intelligenter Verschattung
- Moderner Grundriss mit durchdachter Raumaufteilung
- Hochwertiger, geölter Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- zwei großzügige Balkone (Süd/West)
- Stilvolles Bad mit hochwertigem Feinsteinzeug in moderner Schieferoptik
- Barrierefreier Zugang
- Personenaufzug in allen Etagen

- Großzügige Tiefgarage mit nachrüstbaren E-Ladestationen und direktem Zugang zum Wohnhaus
- Privates Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Wasch- & Trockenraum sowie Fahrradstellplätze im Untergeschoss
- Hauseigener Spielplatz
- Ruhige Lage in Karlsfeld-Rothschwaige, nahe dem Karlsfelder See
- Hervorragende Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote

Kontakt gerne auch unter: 0178/8857574

Ausstattung

Wie bereits in der Objektbeschreibung beschrieben, ist die Wohnung Teil eines innovativen Neubauprojekts mit konsequent nachhaltigem Ausstattungs- und Energiekonzept. Das Gebäude entspricht dem KfW-40-Plus-Standard und zeichnet sich durch besonders niedrige Energieverbräuche und Betriebskosten aus.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne, emissionsfreie Wasser-Wasser-Wärmepumpe. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit Mieterstrommodell sowie ein intelligentes Energiemanagementsystem zur Optimierung des Stromverbrauchs. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster mit elektrischem Sonnenschutz sowie hochwertige Bodenbeläge. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und überzeugt durch zeitloses Design und hochwertige Materialien.

Zur Wohnanlage gehören zudem ein Aufzug, barrierearme Zugänge, ein eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Nebenräume. In der Tiefgarage stehen Stellplätze mit möglicher E-Ladeinfrastruktur zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Grünland GmbH

Grünlandstraße 3

85757 Karlsfeld

Registereintrag:

Eingetragen im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht München

Registernummer: HRB 262066

Lage

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Die Bushaltestelle Reschenbachstraße befindet sich nur etwa 210 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den S-Bahnhöfen Dachau, Karlsfeld und Moosach. Von dort bestehen direkte Anschlüsse an das Münchner S-Bahn-Netz und damit eine komfortable Verbindung in die Innenstadt sowie in zahlreiche Stadtteile und Wirtschaftsstandorte der Region.

Auch für Radfahrer ist die Lage besonders attraktiv. Ein gut ausgebautes Radwegenetz ermöglicht eine schnelle und sichere Verbindung nach Dachau, Karlsfeld sowie in den Münchner Norden. Dadurch lassen sich viele Ziele des täglichen Lebens bequem ohne Auto erreichen (siehe Bild).

Im unmittelbaren Umfeld der Wohnanlage befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Drogerien, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind teilweise fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Dienstleister und weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld.

Familien profitieren besonders von der sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen sowie alternative pädagogische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Entfernung.

Ein besonderer Freizeit- und Erholungswert ergibt sich durch die Nähe zum Karlsfelder See, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete im Münchner Norden. Der See bietet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Spaziergänge, Radfahren oder entspannte Stunden in der Natur und stellt einen wichtigen Freizeit- und Erholungsraum für die Bewohner dar.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und Technologiezentren im Münchner Norden. Unternehmen wie BMW, MAN, MTU Aero Engines oder Krauss-Maffei sowie der Businesscampus Garching und der Forschungsstandort Unterschleißheim sind in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Damit bietet die Wohnanlage ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Zusammenfassung:

•ÖVP

-Bushaltestelle: 210m, Linien 702, 710 zum Bahnhof Dachau, Karlsfeld

und Moosach und zu den Schulen

-Bahnhof Dachau: 1,9 km, S-Bahn und Regionalzüge

•Schulen / Kindergärten:

-Grund- und Mittelschule Karlsfeld: 2,6 km

-Realschule Dachau: 1,4 km

-Gymnasium Dachau: 2,2 km

-Montessori-Schule Dachau: 1,1 km

-Caritas Kinderhaus Mariä-Himmelfahrt Dachau: 0,8 km

•Täglicher Bedarf:

-Supermärkte (Lidl, Aldi, Netto, DM etc.): 0,9 bkm

-Getränkemarkt: 0,3 km

-Baumarkt : 3,3 bkm

-Olympia Einkaufszentrum: 9,5 bkm

-Ikea 17,6 km

-

•Erholung / Sport:

-Erholungsgebiet Karlsfelder See: 0,9 km; Badestrand, Spielplätze,

Tischtennis, Biergärten

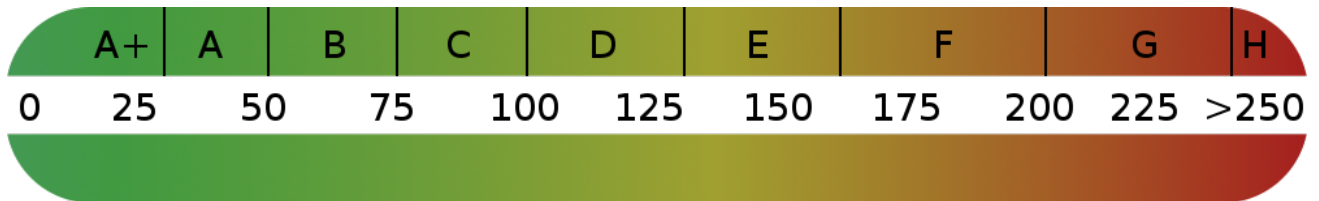
-Sportpark TSV Karlsfeld: 1,5 km; Fußball, Tennis, etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Bad



Bad

A narrow, modern bathroom with white walls and dark grey tiled lower half. It features a white pedestal sink with a chrome faucet, a white toilet, and a single light fixture on the ceiling. A white door is visible on the right.

100m²
3 Schlafzimmer
2 Bäder

Balkon 3,1
(3,2)

Wohn/Küche
Essen 45,5

2 RW

Kind A 14,2
(9,1)

Kind B 12,4
(9,1)

Schlafen 14,2
(9,1)

Flur 12,5
Garderobe

WC 2,5
(0,5)

Bad 5,7
(3,7)

Apartment 9,1
(0,5)

Binnen 24 (4 8)
(0,5)

TV

3,3x1,2

1,20

1,30

1,30

1,20

3,40

Seite 10/13

Exposé - Galerie

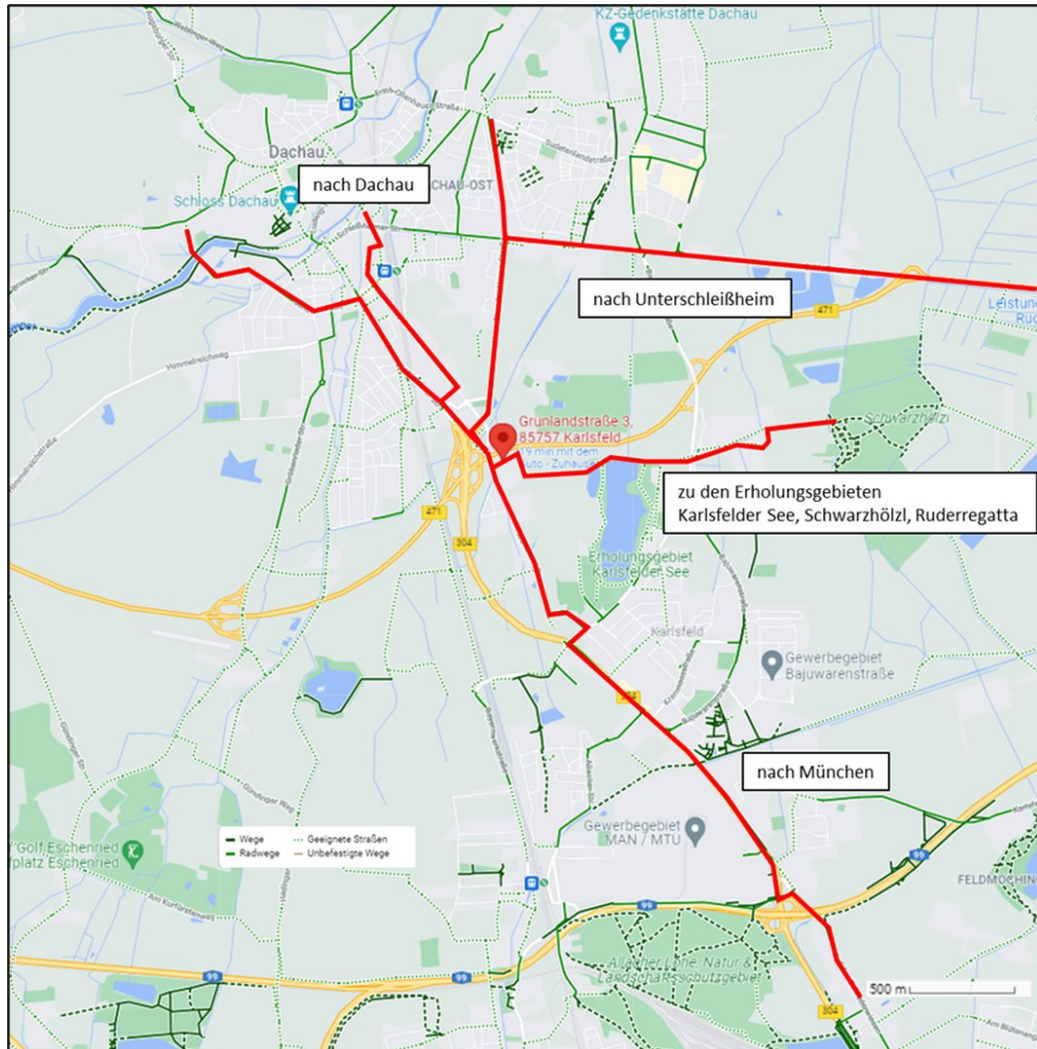


Eingang mit Aufzug



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Umgebung und Fahrradwege

Exposé - Anhänge

1. Infrastruktur

Fahrradwege und Infrastruktur

Zum einen sind Fahrrad-Wege in die direkt angrenzende große Kreisstadt Dachau vorhanden. Damit sind alle für den täglichen Bedarf notwendigen Geschäfte, Ärzte, Schulen, Bahnhof, kulturelle Einrichtungen, Naherholungsgebiete z.B. mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und das Naherholungsgebiet „Karlsfelder See“ sind sogar gut fußläufig erreichbar.

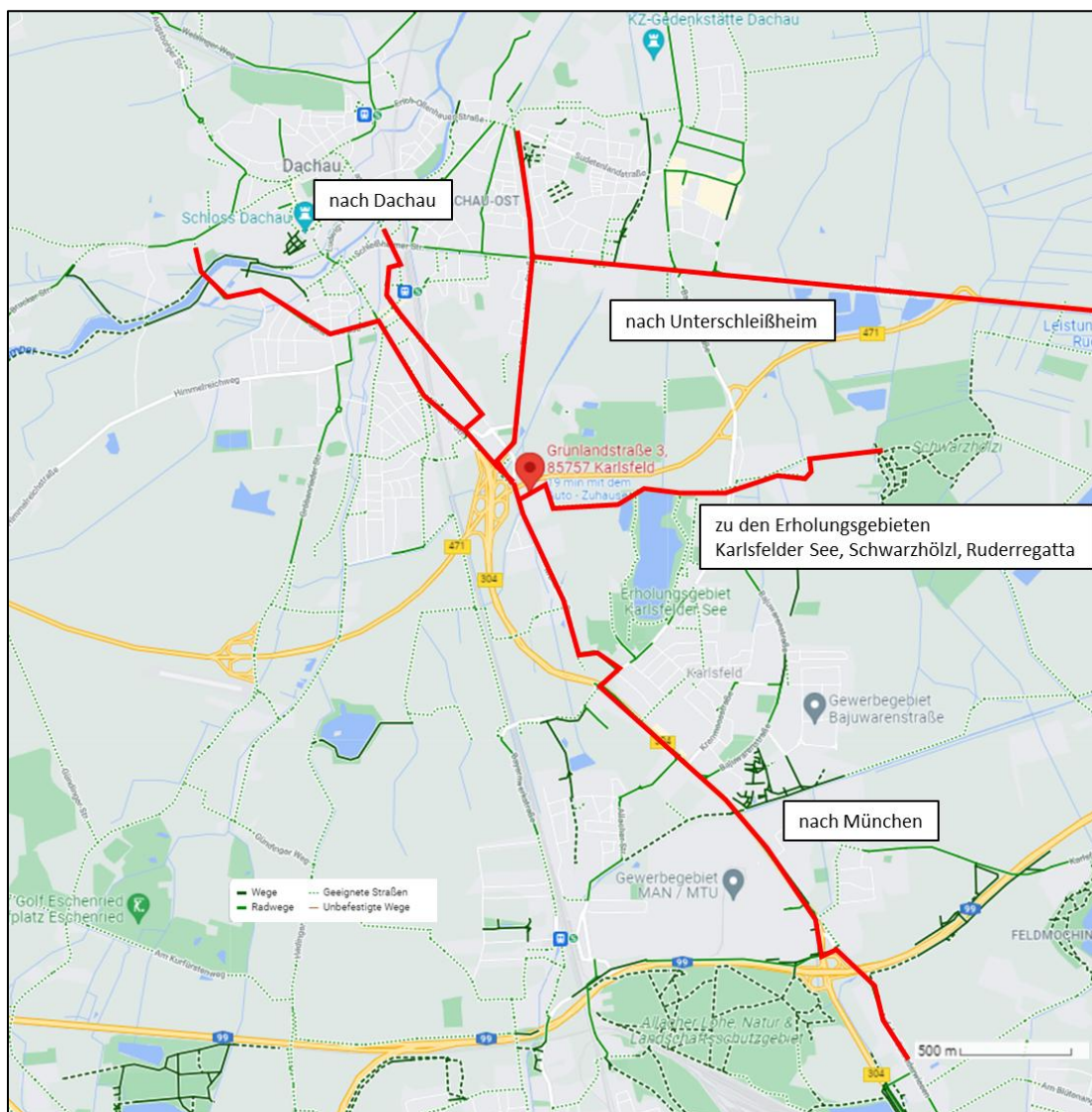
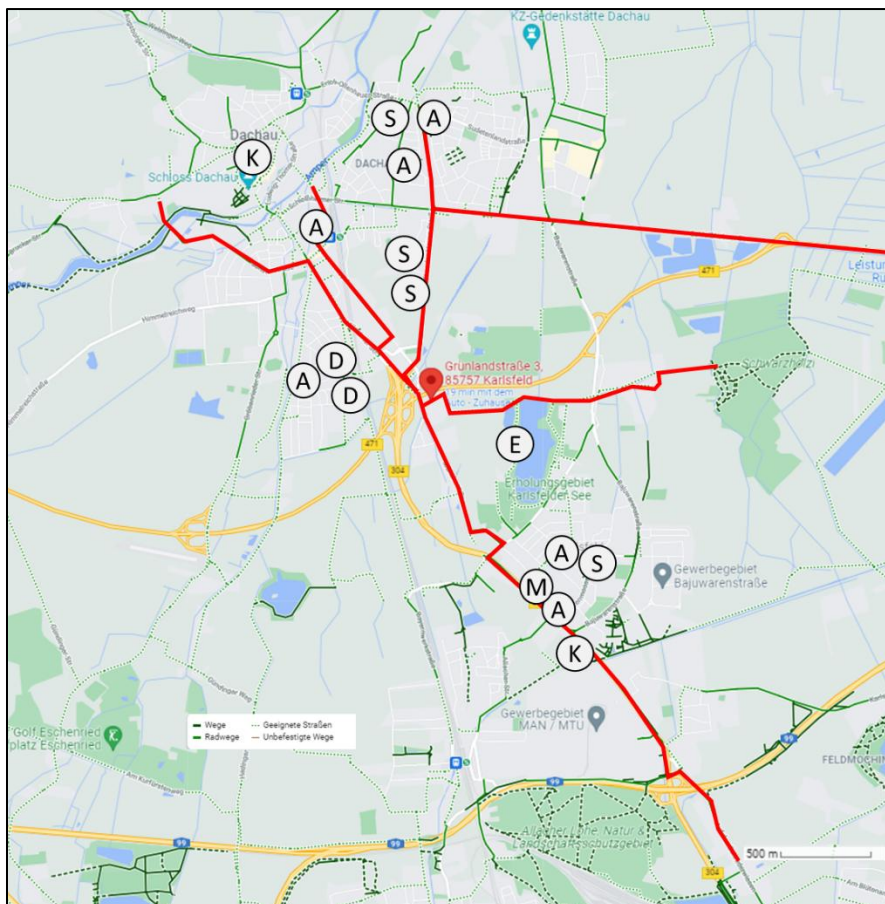


Abbildung 1: Fahrradwege in näherer Umgebung

Quelle: Google Maps mit eigenen Anmerkungen

In der Nähe zum Bauvorhaben mit einer Entfernung von 0,9 km befinden 3 Discounter-Märkte und ein Drogeriemarkt (D), die fußläufig in 12 Minuten und mit dem Fahrrad in 5 Minuten erreichbar sind.

Die meiste Infrastruktur ist mit Radwegen gut bis sehr gut zu erreichen zu erreichen.



Quelle: Google Maps mit eigenen Anmerkungen