

# Exposé

## Wohnung in Karlsfeld

### Geräumige und helle Altbauwohnung mit Dachterrasse in bester Karlsfelder Lage



Objekt-Nr. OM-438892

### Wohnung

Vermietung: **1.970 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Horvath

Blumenstraße 34  
85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1952	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort zu vermieten ist eine in jeder Hinsicht außergewöhnliche Immobilie! Die helle, großzügige und sehr ruhige Wohnung liegt im Ober- und Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen 30-Zone-Anrainerstraße im Zentrum Karlsfelds. Das Ortszentrum (Schule, Kindergarten, Metzger, Bäcker, Supermärkte, Kirche, Rathaus etc.) ist dennoch in unmittelbarer Nähe genauso wie der Karlsfelder See, nur rund fünf Gehminuten entfernt.

Der Altbau stammt ursprünglich von 1952/1963 und wurde seit 2003 nach und nach renoviert bis nun zur aktuellen Generalüberholung der Wohnung im Jahr 2025/26.

Die Wohnung besitzt eine Wohnfläche von rd. 138 qm, die sich auf 3,5 Zimmer auf zwei Ebenen aufteilen. Vorhanden sind im OG eine große Wohnküche (Essgelegenheit), Flur, Bad (Duschmöglichkeit), Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, ein großer Balkon und zwei Abstellkammern, bevor es über eine Treppe ins DG mit einem weiteren Schlafzimmer, einem zweiten Bad (mit Badewanne) und einem weiteren Balkon geht. Hinzu kommt die Besonderheit einer großzügigen, abgeschlossenen, nach Süden ausgerichteten Dachterrasse (75 qm)! Zur Wohnung gehört zudem ein Außenstellplatz (Wallbox vorhanden).

Den besonderen Charme macht der neu gesetzte Kachelofen in bester handwerklicher Qualität aus, der wohlige Wärme günstig für die ganze Wohnung - und unabhängig in Zeiten hoher Gaspreise - bereitstellt.

Highlights:

- + helle und ruhige Wohnung
- + großzügiger Grundriss, den es nur in einem Altbestand gibt
- + Einbauküche mit Edelstahl-Standkühlschrank und Waschmaschinenanschluss
- + neu gesetzter Kachelofen mit behaglicher Ofenbank und großer Speichermasse nach neuestem Standard
- + zwei große und überdachte Balkone nach Osten und Süden
- + große und frei möblierbare Dachterrasse mit Markise nach Süden (ca. 75 qm)
- + Wohnzimmer mit Panoramafenster und etliche bodentiefe Balkontüren für ein helles Wohngefühl
- + Stellplatz inklusive zur Wohnung; geräumige Doppelgarage (rd. 28 qm) für KFZ und weitere Abstellfläche auf Wunsch zumietbar

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- + gepflegtes Anwesen und privater Vermieter
- + familiäre Atmosphäre
- + die Wohnung ist sofort verfügbar.

Vermietung von privat. Von Makleranfragen bitten wir

abzusehen. Wir sind bestrebt, alle Nachfragen zeitnah zu beantworten, die Bearbeitung kann unter Umständen jedoch auch wenige Werktage in Anspruch nehmen.

## Lage

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

Die alltägliche Versorgung befindet sich in unmittelbarer Nähe und die Wege ins Grüne sind kurz. Gleichzeitig sind es zum Münchner Stadtzentrum nur rund 15 km zur Münchner Stadtmitte, Karlsfeld besitzt beste Autobahnanbindungen, 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, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	303,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Hausansicht (Ostseite, Balkon)

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Flur: Blick in die Küche



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Blick zurück in den Flur

# Exposé - Galerie



Erstes Bad/OG 1



Erstes Bad/OG 2



Blick in Schlaf-/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Erstes Schlafzimmer 1



Erstes Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Blick in das Esszimmer



Blick auf den Kachelofen

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Blick auf den Balkon



Treppenaufgang 1

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang 2



Zweites Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Zweites Schlafzimmer 2



Zweites Bad/DG 1



Zweites Bad/DG 2

# Exposé - Galerie



Treppenabgang



Ausgang zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Terrasse 3



Detail: Feuerfenster



Detail: Balkontüre

# Exposé - Galerie



Wohnungsausgang



Außenblick auf den Balkon