

Exposé

Erdgeschosswohnung in Karlsfeld

**Natur genießen - jeden Tag vor der eigenen Tür - ruhige
Gartenwohnung inkl. großen Hobbyraum**



Objekt-Nr. OM-441819

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

Schwarzhölzlstr. 14a
85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2015 | Übernahmedatum | 01.08.2026 |
| Etagen | 2 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 2,50 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 80,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 90,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Gas | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 45.000 € | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 433 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | ab Datum | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht durch ihre absolut ruhige Lage. Der Garten wurde liebevoll gestaltet und bietet genügend Raum, um vom Alltag abzuschalten.

Zur Wohnung gehört ein ca. 100m² (inkl. Terrasse) großer Garten zur Sondernutzung.

Ein Gartenhäuschen wurde von einem Schreiner hergestellt und aufgebaut.

Mitverkauft wird eine komplette ASMO-Einbauküche mit Berbel-Dunstabzug, als auch Einbauschränke, die ebenfalls von einem Schreiner hergestellt wurden.

Alle Räume (auch der über 20m²große Hobbyraum) verfügen über eine FBH.

Der Hobbyraum ist als 0,5 Zimmer angegeben, somit 2,5 Zimmer_WHG.

In der Wohnung ist Echtholzparket(Eiche), Stäbchenparket und Fliesen verlegt, im UG (Hobbyraum) Kork/Laminatboden.

Weiter verfügt die Wohnung über einen eigenen Kellerraum, der sich innerhalb der Wohnung befindet. Somit können sie bequem über die innenliegende Treppe den Hobbyraum als auch Ihren Keller erreichen.

Ein Gemeinschaftswaschraum und ein TG-Stellplatz (Stellplatzkosten 30.000€ / wird jährlich gewartet) gehören ebenfalls zur Wohnung. Zusätzlich ist ein privater Stellplatz (Kosten hierfür: 15.000€) direkt vor der Tür mit zu erwerben, dieser erleichtert es Ihnen, ihre Einkäufe barrierefrei in die Wohnung zu transportieren.

Die WEG besteht 2 Häusern mit insgesamt 10 WE, von denen 9 Wohnungen direkt von Eigentümern bewohnt werden. Die Anlage besticht durch ein sehr gepflegtes und ordentliches Gesamtbild.

Die hier angebotene Wohnung wurde seit Fertigstellung im Herbst 2016 nur von den Eigentümern bewohnt.

Wohnen/Essen: ca. 23,3m²

Kochen: ca. 7m²

Schlafen: ca. 13,3m²

Gäste_WC: ca. 1,5m²

Bad: ca. 6,4m²

Hobby ca. 23m²/2: 11,5m²

Flur EG: ca. 8,7m²

Flur UG 5,4m²/2: 2,7m²

Terrasse ca. 18m²/3 : 6m²

Ausstattung

- Elektrische Rollos in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung inkl. im Hobbyraum
- Tageslichtbad
- Gäste_WC
- Echtholz Eichenparket in Wohnzimmer/ Küche

- Stäbchenparket im Schlafzimmer
- Kork/Laminatboden im Hobbyraum
- Moderne, hochwertige Fliesen
- Alle Wände gemauert, keine Trockenbauwände
- Einbauküche ASMO mit Berbel-Dunstabzug/AEG-Geräte/Spülmaschine
- Diverse Einbauschränke vom Schreiner gefertigt
- Jeld-Wen-Türen (kein Bauträgerstandard)
- Dezentrale Lüftungsanlage
- 3-fach verglaste Fenster
- Solaranlage zur Unterstützung Warmwasser
- Gasheizung
- Energieausweis von 2023 / Klasse C (97,1kWh)
- Hochwertiges Gartenhaus vom Schreiner gefertigt
- Ca. 100m² Gartenanteil / mehr als 18m² Terrasse
- Kellerabteil innerhalb der Wohnung
- Gemeinschaftswaschraum
- Fahrradkeller
- TG-Stellplatz mit Stark- und Haushaltsstromanschluß
- privater Stellplatz vor der Haustüre
- kleine WEG mit nur 10 Wohnungen, diese sind aufgeteilt auf zwei Häuser (1x 6 WHG und 1x 4 WHG)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Siedlung zw. Karlsfeld und Dachau. Das Naturschutzgebiet (Schwarzhölzl) als auch der Karlsfelder See sind fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen.

MAN / MTU sind mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Die nahe gelegene Bushaltestelle (ca. 5 Minuten fußläufig) bringt sie zum S-Bahnhof, als auch zu den Einkaufsmärkten in Karlsfeld.

Infrastruktur:

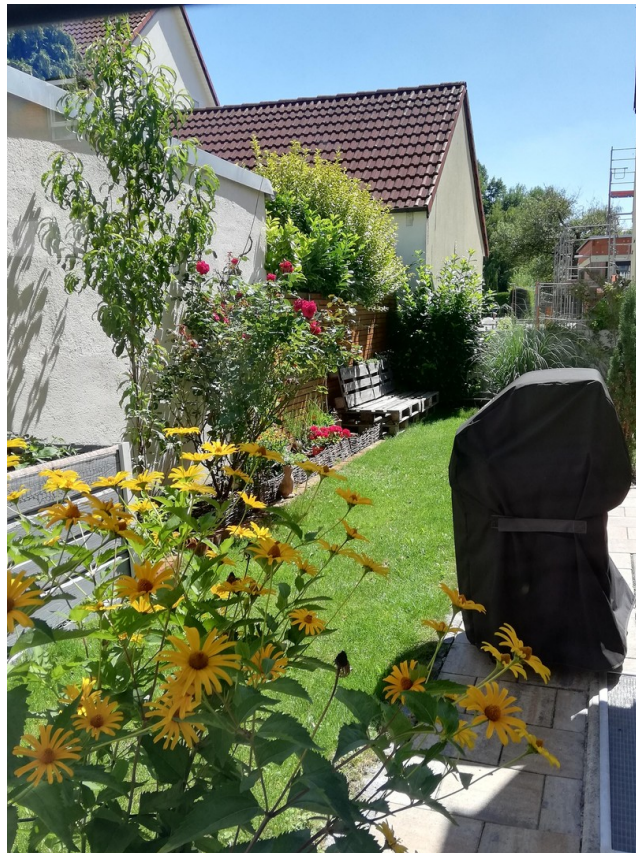
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 97,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Garten Blick Richtung Süden

Exposé - Galerie



Gartenhäuschen



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche2

Exposé - Galerie



Gäste_WC



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

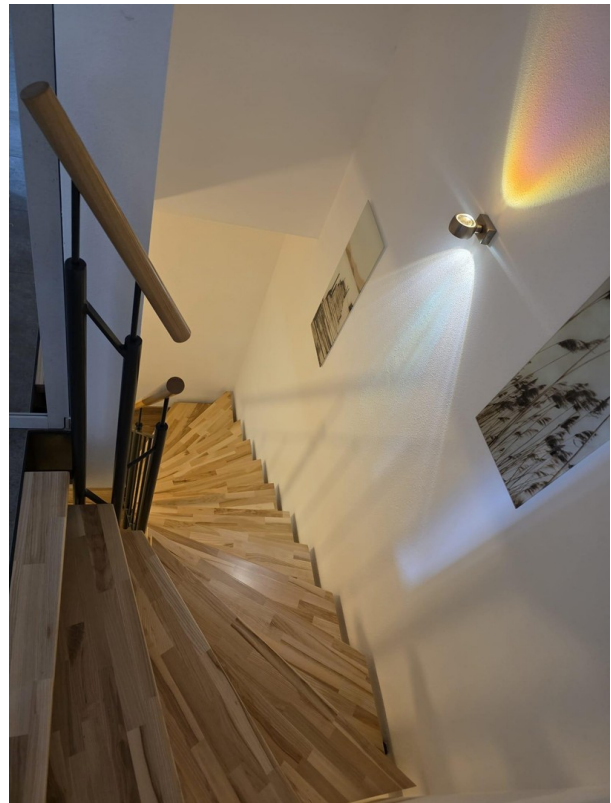
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur mit Treppe



Treppenabgang

Exposé - Galerie



Treppe Eingang Kellerraum



Flur UG

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum

Exposé - Galerie

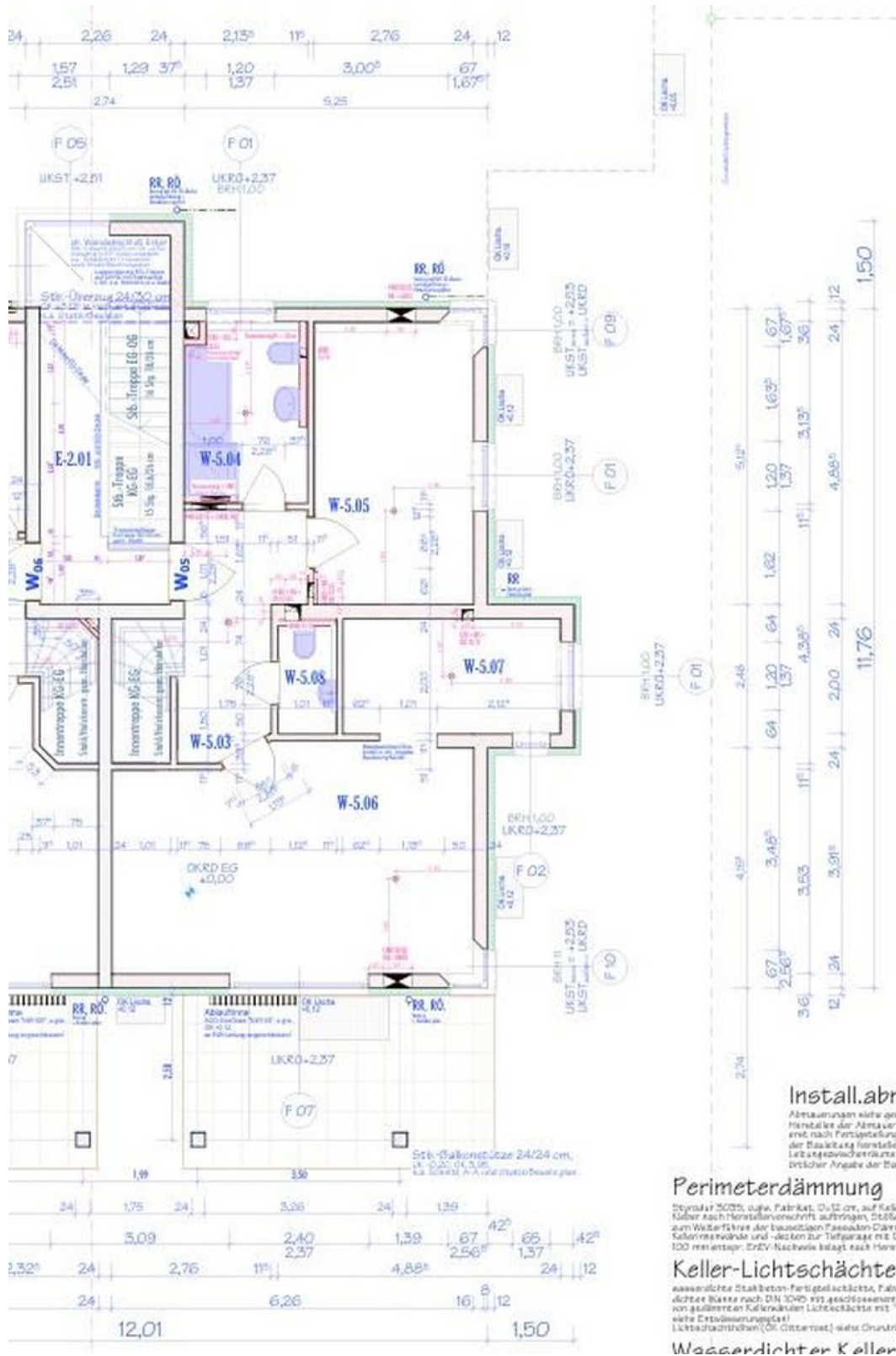


JELD-WEN_Tür



Naturschutzgebiet

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

