

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Karlsfeld

### Erstbezug nach Sanierung - helle 3 Zimmer-EG-Wohnung mit Südterrasse und Nordbalkon



Objekt-Nr. OM-444537

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.690 € + NK**

Münchner Str.179  
85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	400 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.370 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wunderschöne , neu sanierte, 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten.

Die Attraktivität dieser Wohnung finden Sie im gut durchdachten Grundriss mit schönem Eingangsbereich, großem Wohn- und Esszimmer sowie einem vom Wohnbereich abgetrennten Schlaftrakt.

## Ausstattung

Erstbezug nach Sanierung!

**\*\*EG-Wohnung mit Süd-Loggia /Süd-Terrasse und Nordbalkon\*\***

**\*\*exclusives Bad mit Wanne und Dusch-Glas-Abtrennung\*\***

**\*\*Gäste-WC\*\***

**\*\*heller großer Wohn-/Essbereich\*\***

**\*\* Fliesen- und neue Laminatböden\*\***

**\*\*alle Zimmer mit neuen Fenstern und neuen Jalousien\*\***

**\*\*Kellerabteil\*\***

**\*\*auf Wunsch ist eine Einzelgarage (Euro 100,-- mtl.) und/oder ein Stellplatz (EURO 45,-- mtl.) anmietbar.**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Karlsfeld ist eine große Gemeinde mit über 22.000 Einwohner. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu München machen die Gemeinde so attraktiv.

Die Wohnung wäre durch die Nähe auch ideal für Mitarbeiter der Firmen MAN, MTU, Knorr-Bremse, Krauss-Maffei usw.;

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten und Grund-/Hauptschule sind zu Fuß erreichbar.

Karlsfeld ist dem MVV-Innenbereich angeschlossen. Mit der Linie S2 erreichen Sie den Münchner Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten Fahrtzeit.

Autobahnanschlüsse in sämtlichen Richtungen sind in Kürze erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Loggia mit Südterrasse



Wohnen - Essen

# Exposé - Galerie



Essen mit Blick Richtung Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche Blick zum Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad Bild 1



Bad Bild 2



Bad Bild 3

# Exposé - Galerie



Gäste-WC