

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Karlsfeld

### Exklusives DG-Apartment möbliert (inkl. Privatgarten)



Objekt-Nr. **OM-447181**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Angelina Pokorny

Schwarzhölzlstraße 6  
85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Karlsfeld präsentiert sich dieses hochwertig und komplett neu renovierte 1-Zimmer-Apartment im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses inkl. Privatgarten – perfekt für Pendler, Wochenendheimfahrer oder anspruchsvolle Singles, die modernes Wohnen auf kompaktem Raum suchen. Die Wohnung verfügt über ein neues Luxusbad. Die Wohnung verfügt über eine neue Einbauküche und ist möbliert inkl. Wäschetrockner .

Die ca. 25 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde 2025 umfassend saniert und mit Liebe zum Detail hochwertig ausgestattet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Diese stilvoll gestaltete Dachgeschosswohnung verbindet gehobenes Wohnen mit einer hervorragend angebundenen Lage – Lichtdurchflutete Räume, edle Materialien und ein klar strukturierter Grundriss schaffen eine Atmosphäre von Ruhe und Rückzug – ideal für beruflich anspruchsvolle Menschen, die Wohnqualität zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist der offene Wohn-/Essbereich mit seinen charakteristischen Dachschrägen und freiliegenden Holzbalken, die der Wohnung einen unverwechselbaren Charme verleihen. Die maßgefertigte Einbauküche fügt sich nahtlos ins Wohnkonzept ein.

Die Lage überzeugt nicht nur durch die Nähe zum Arbeitsumfeld, sondern auch durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Der malerische Karlsfelder See, nur wenige Gehminuten entfernt, lädt ganzjährig zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Nachmittagen am Wasser ein.

Darüber hinaus erreichen Sie in kürzester Zeit den Stadtteil Dachau-Ost, der mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften, Supermärkten und Cafés optimale Nahversorgung auf hohem Niveau bietet. Die perfekte Kombination aus Natur, urbanem Leben und optimaler Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Außenansicht