

Exposé

Wohnung in Karlsfeld

Provisionsfrei: Renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Gartenanteil und Garage



Objekt-Nr. OM-451961

Wohnung

Verkauf: **460.000 €**

Sommerstraße 9
85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Hausgeld mtl.	389 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	87,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine renovierte, leerstehende und sofort bezugsfertige 3,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten. Die Wohnfläche beträgt ca. 87 m². Durch die Lage im oberen Geschoss sowie die ruhige Umgebung ohne direkten Straßenlärm bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnumfeld in familienfreundlicher Lage innerhalb einer 30er-Zone.

Die Wohnung wurde renoviert, einschließlich der Elektrik, und verfügt über hochwertige Parkettböden. Der großzügige Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten; bei Bedarf ist auch ein Umbau zur 4-Zimmer-Wohnung möglich. Der nach Süden ausgerichtete Balkon bietet einen Blick in den großen Gartenbereich, der gemeinsam genutzt wird.

Zur Wohnung gehören umfangreiche Nutzflächen, darunter ein Kellerabteil, ein Dachboden sowie ein zusätzlicher Hobbyraum. Ebenfalls vorhanden sind ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie eine Zentralheizung. Eine Garage ist im Angebot enthalten. Die vorhandenen Badmöbel verbleiben in der Wohnung.

Die Wohnung ist leerstehend und kann ohne weiteren Renovierungsaufwand kurzfristig bezogen werden.

Die dargestellten Bilder zeigen teilweise unverbindliche Einrichtungsbeispiele und dienen ausschließlich der Visualisierung.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Highlights:

- 3,5 Zimmer, ca. 87 m² Wohnfläche
- Renoviert inkl. Elektrik
- 2. OG – sehr ruhig, kein Straßenlärm
- Balkon mit Südausrichtung zum Garten
- Großzügiger Garten
- Viel Platz & Nutzfläche: Kellerabteil, Dachboden, Hobbyraum
- Zentralheizung
- Gemeinschaftlicher Waschraum und Trockenraum
- Familienfreundliche Lage (30er-Zone)
- Unkomplizierte WEG mit nur 3 Einheiten
- Umbau zur 4-Zimmer-Wohnung möglich
- Hochwertiger Parkettboden
- Badmöbel inklusive
- Leerstehend & sofort bezugsfertig
- Provisionsfrei
- inkl. Garage

Kaufpreis:

Wohnung 460.000 €

Garage 20.000 €

Gesamt 480.000 €

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in der Sommerstraße 9 in 85757 Karlsfeld, unmittelbar vor den Toren Münchens. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, verkehrsberuhigten Straßen sowie einer guten Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und gastronomische Angebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung, darunter Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie der Karlsfelder See.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen bestehen schnelle Verbindungen nach München und in das Umland. Zudem ist Karlsfeld an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, wodurch die Münchner Innenstadt bequem erreichbar ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Visualisierung

Wohnzimmer 2 - Visualisierung



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer - Visualisierung Kind



Zimmer - Visualisierung Büro

Exposé - Galerie



Zimmer



Balkon - Visualisierung



Balkon

Exposé - Galerie



Bad - Visualisierung



Bad

Exposé - Galerie



Flur - Visualisierung



Flur

Exposé - Galerie



Visualisierung
Küche - Visualisierung

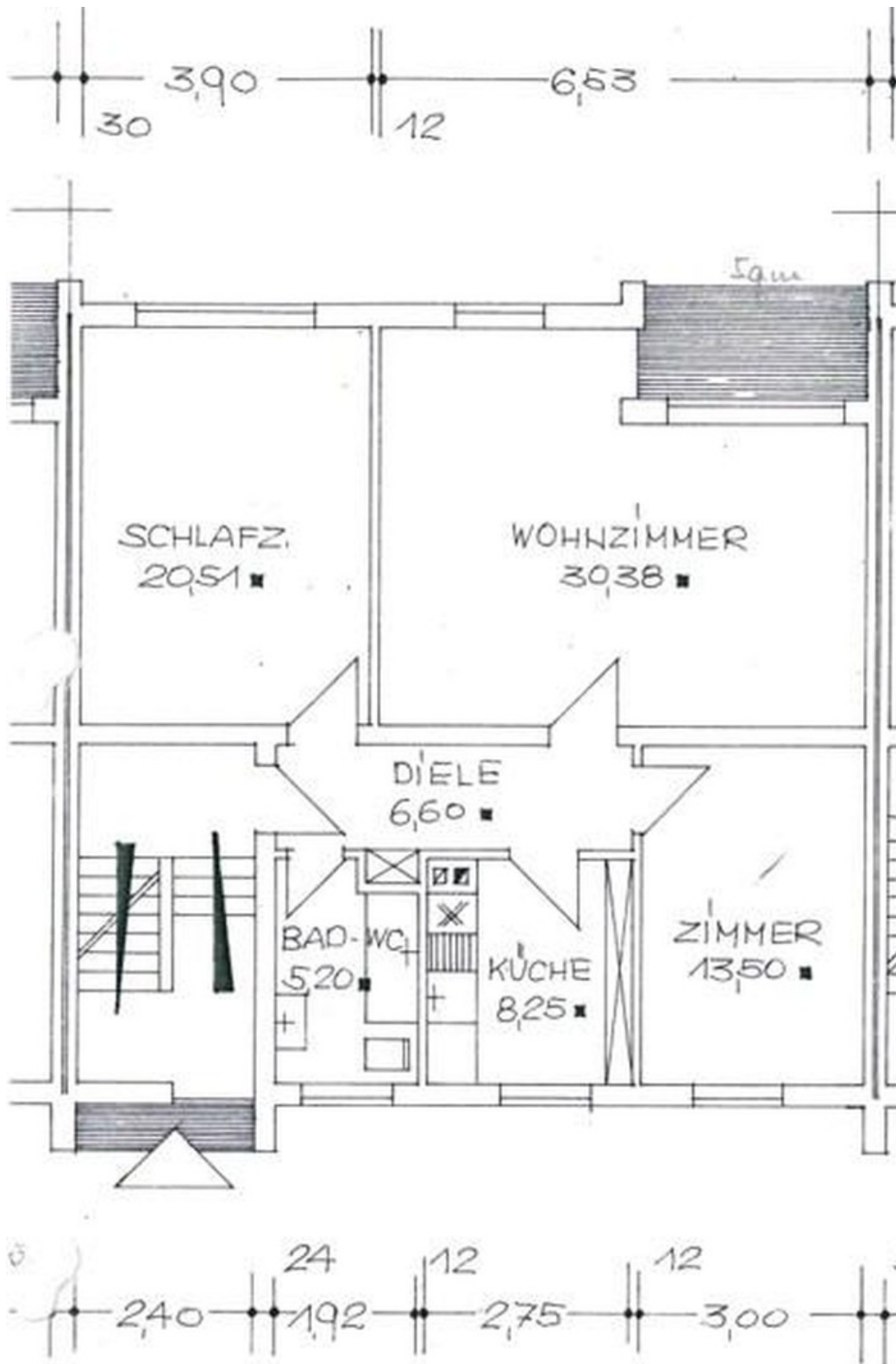


Küche



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss