

Exposé

Wohnung in Karlsfeld

Karlsfeld Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & 20 qm Hobbyraum



Objekt-Nr. OM-455286

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Kantor

85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,40 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	64,90 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	199 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 in ruhiger Wohnlage von Karlsfeld. Mit einer Wohnfläche von ca. 44,4 m² sowie einem zusätzlichen Hobbyraum mit ca. 20,5 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und stellt sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivische Eigennutzer eine attraktive Gelegenheit dar.

Die Wohnung überzeugt durch ihren funktionalen und gut geschnittenen Grundriss. Der helle Wohnbereich sowie das Schlafzimmer verfügen jeweils über große Balkonfenster, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen und ein freundliches Wohnambiente schaffen. Die separate Küche ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet einen praktischen Zuschnitt mit guter Belüftung. Das Badezimmer ist funktional angelegt, es sollten jedoch mittelfristig Renovierungsmaßnahmen eingeplant werden. Beheizt wird die Wohnung über Nachtspeicheröfen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Hobbyraum mit ca. 20,5 m² Nutzfläche. Dieser ist zusätzlich mit Wasseranschluss sowie Waschbecken ausgestattet. Dadurch eignet sich der Raum ideal als Hobby-, Arbeits-, Fitness- oder Stauraum und bietet einen deutlichen Mehrwert gegenüber vergleichbaren Wohnungen.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und verfügt über langjährige Mieter, was sie insbesondere für Kapitalanleger interessant macht.

Die Lage in Karlsfeld zeichnet sich durch ihre angenehme Ruhe sowie eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die S-Bahn-Station Karlsfeld ist ca. 1 km entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an München und das Umland.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Karlsfeld, einer beliebten Gemeinde im direkten Norden von München. Karlsfeld verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur und zählt aufgrund der hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt zu den gefragten Wohnstandorten im Münchner Umland.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Die S-Bahn-Station Karlsfeld ist etwa 1 km entfernt und bietet mit der S2 eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie Richtung Dachau und Petershausen. Auch mit dem Auto besteht durch die Nähe zur B304, zur A99 sowie zur A8 eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Karlsfeld verfügt über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Karlsfelder See sowie zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen und medizinischer Versorgung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität macht Karlsfeld sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Eingangstür

Exposé - Galerie



Hobbyraum



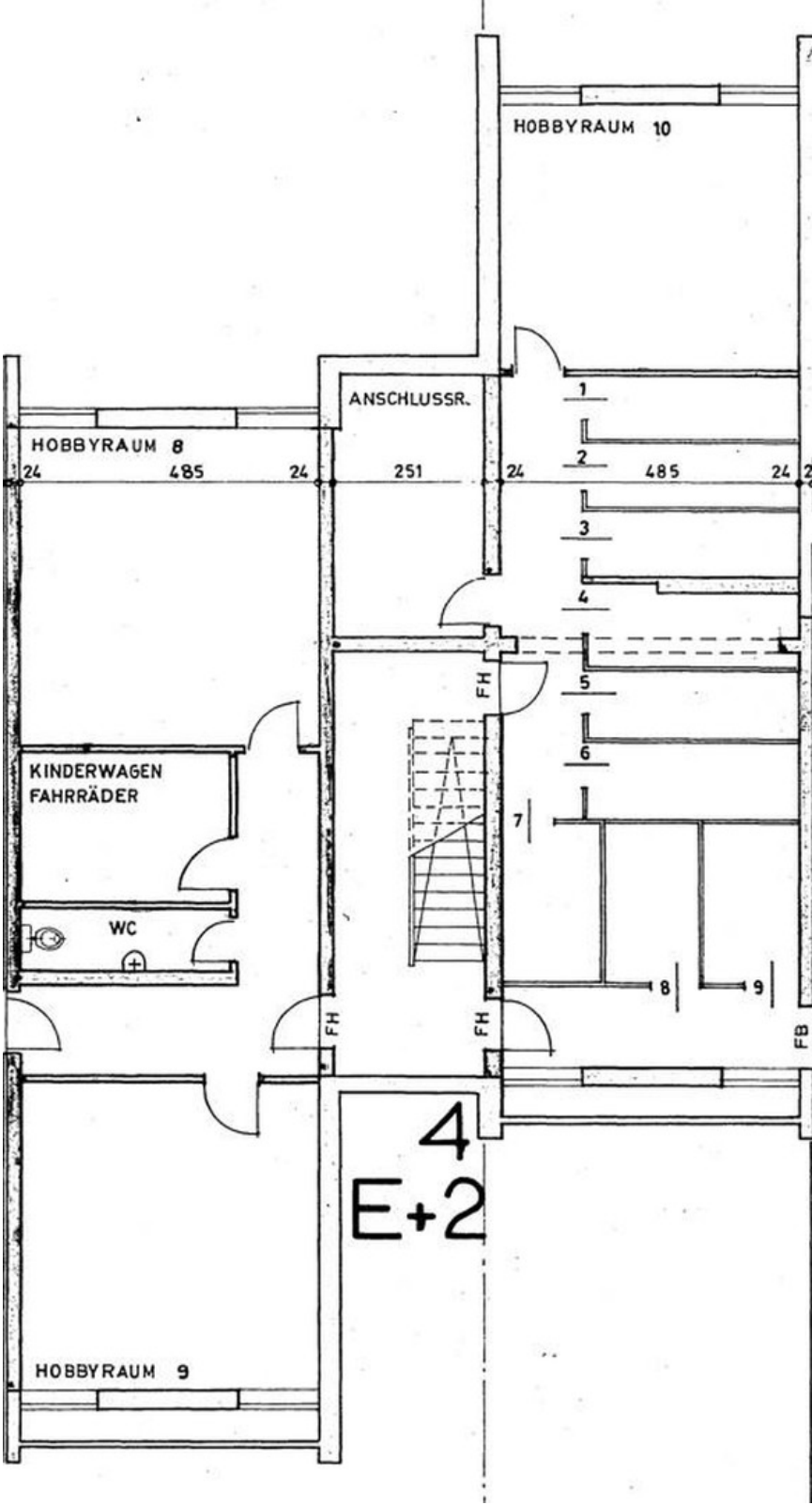
Hobbyraum

Exposé - Galerie



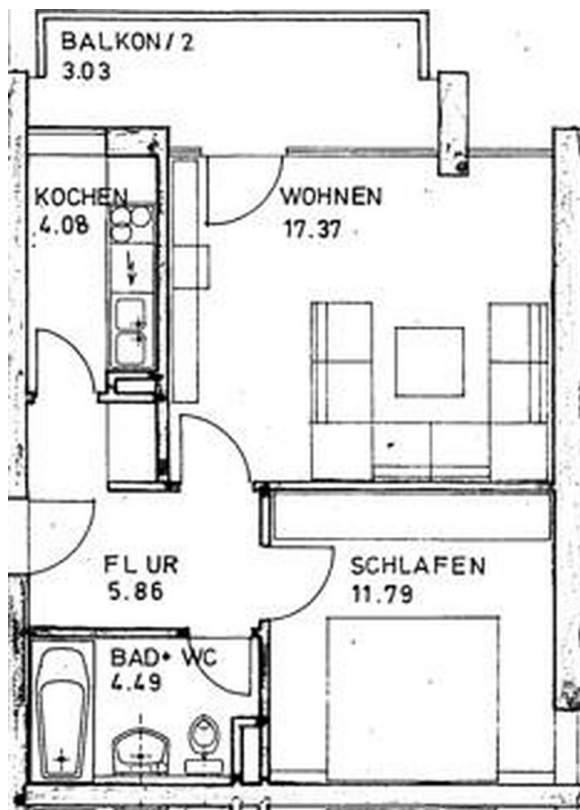
Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss Hobbyraum 10

Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg.

