

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Karlsfeld

**Helle und gepflegte 3-Zimmer-DG-Wohnung mit EBK und zusätzlich ausgebautem Speicher**



Objekt-Nr. **OM-456089**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.440 € + NK**

Ansprechpartner:  
Engin Seyhun

85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Mietsicherheit	4.560 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	370 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese freundliche und helle DG-Wohnung liegt in der 2. Etage eines sechs-Parteienhauses in einer sehr gepflegten Wohnanlage. Sie kann ab dem 01.07.2026 bezogen werden.

Das Highlight dieser Wohnung ist der ausgebauter Speicher, der durch eine Treppe mit dem Wohnzimmer verbunden ist. Aufgrund der Schrägen ist dieser Bereich nicht in die Wohnflächenberechnung integriert, aber aufgrund von Stromanschlüssen sowie eines Heizkörpers voll nutzbar.

Zum Apartment, das sehr gut und praktisch aufgeteilt ist, gehören neben den drei hübschen Zimmern auch Einbauschränke sowie eine eingebaute Küche. Auf dem zum Objekt gehörenden Tiefgaragen-Einzelstellplatz können Sie Ihr Auto bequem parken. Ein Kellerraum bietet ausreichend Stauraum für Ihr Hab und Gut. Ein Fahrradabstellplatz sowie ein Waschkloset für die Gemeinschaft sind ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

## Lage

Karlsfeld ist eine Gemeinde am nordwestlichen Stadtrand von München im oberbayerischen Landkreis Dachau. Im Sommer locken der nahe gelegene Karlsfelder See (ca. 12 Minuten Fußweg) und der Waldschwaigsee zum Baden ein. Ein Highlight sind auch die schönen Radwege an der Würm, welche bis nach Dachau oder Oberschleißheim führen, wo sich ein Besuch des idyllischen Schlosses Oberschleißheim sehr lohnt.

In nur ca. zwei Minuten erreicht man die Haltestelle Bajuwarenstraße und in ca. fünf Minuten die Haltestelle Falkenstraße. Mit den Linien 701 und 711 gelangt man bequem zum Bahnhof Karlsfeld, wo man auch P+R Möglichkeiten hat. Mit der S-Bahnlinie S2 (in Berufsverkehrszeiten 10 Minuten Takt) ist man in ca. 21 Minuten am Münchner Hauptbahnhof.

Durch die gute Anbindung an die Bajuwarenstraße ist man auch schnell in Dachau oder über die B471 in Oberschleißheim, wo die Ruderregatta auch ein schönes Ausflugsziel darstellt. Durch die Nähe zur A99 und die A92 erreicht man den Flughafen München ganz schnell und unkompliziert in ca. 21 Minuten. Außerdem hat man über die Ringautobahn A99 sehr schnellen Anschluss zu den Autobahnen A8, A9 und A96.

Karlsfeld bietet neben Kindergärten, Krippen und dem Hort zwei Grundschulen, eine Mittelschule, eine FOS und ein Gymnasium. In unmittelbarer Umgebung (weniger als 300 Meter) befindet sich ein Supermarkt, eine Bäckerei und eine Metzgerei. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Fitnessstudios sowie ein zentrales Ärztehaus sind in der sehr nahegelegenen Münchner Straße zu finden, die in ca. drei Minuten mit dem Auto erreicht werden kann. Die größten ortsansässigen Arbeitgeber sind die Unternehmen MTU Aero Engines und MAN Nutzfahrzeuge.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



ausgebauter Dachspeicher

# Exposé - Galerie



Badezimmer



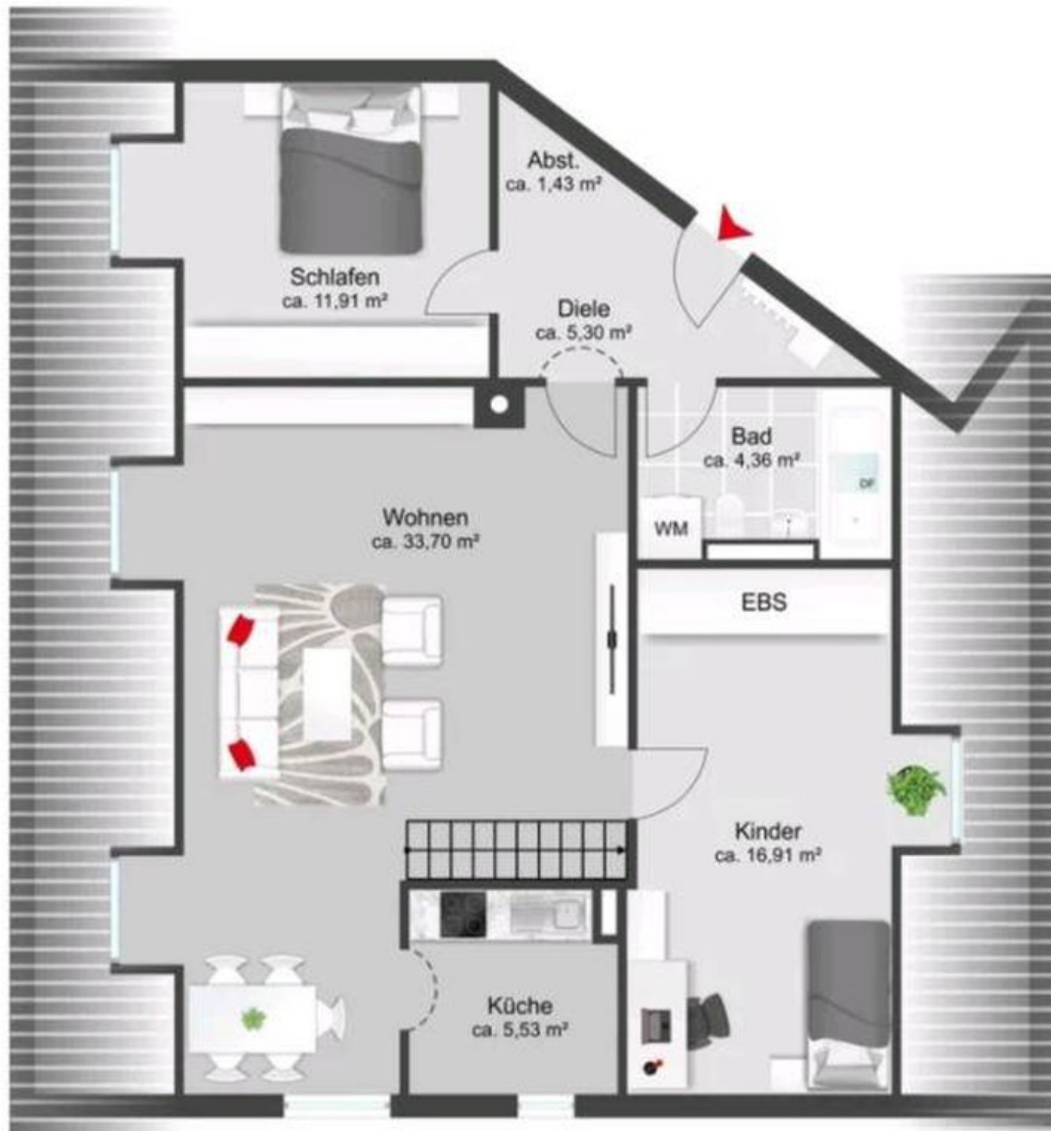
Küche

# Exposé - Galerie



Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss