

Exposé

Wohnung in Karlsfeld

**NEUBAU 2023 ☀ Einziehen nur mit Ihren Koffern ☀
möblierte 2-Zimmer- Wohnung ☀ großem Garten ☀**



Objekt-Nr. OM-461344

Wohnung

Vermietung: **1.320 € + NK**

Ansprechpartner:
G. Kala

Frühlingsplatz.2
85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,45 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,65 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Nebenkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	15
Heizkosten	100 €	Stellplätze	4
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Einziehen nur mit Ihren Koffern
- Schicke 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss voll möbliert
- Große Wohnküche - Küchenzeile mit allen E-Geräten ist vorhanden
- Terrasse ca. 12 m² und Garten ca. 62 m²
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Bodengleiche Dusche
- Smart Home Touch Steuerung von Fa. Wiser und Videogegensprechanlage
- Kellerabteil mit ca. 2 m²
- Tiefgaragenstellplatz (KEIN Duplex) zusätzlich für € 100.- mtl. anzumieten
- Fahrradabstellraum in der Tiefgarage
- Fahrradabstellplätze im Außenbereich auf dem Grundstück
- Das Haus hat eine moderne Aussendämmung und benötigt wenig Energie zum Heizen
- Schallschutz innen und außen inklusive spezieller Schallschutzarmaturen
- Paketstation nur für die Hausbewohner im Eingangsbereich
- Aufzug von Tiefgarage bis Dachgeschoss
- Laufzeit Mietvertrag mindestens 12 Monate, maximal 24 Monate

Diese schöne Wohnung in einem schönen Neubau-Haus von 2023 müssen Sie sehen!

Ausstattung

- Einziehen nur mit Ihren Koffern
- Schicke 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss voll möbliert
- Große Wohnküche - Küchenzeile mit allen E-Geräten ist vorhanden
- Terrasse ca. 12 m² und Garten ca. 62 m²
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Bodengleiche Dusche
- Smart Home Touch Steuerung von Fa. Wiser und Videogegensprechanlage
- Videogegensprechanlage
- Kellerabteil mit ca. 2 m²
- Tiefgaragenstellplatz (KEIN Duplex) zusätzlich für € 100.- mtl. anzumieten
- Fahrradabstellraum in der Tiefgarage
- Fahrradabstellplätze im Außenbereich auf dem Grundstück

- Das Haus hat eine moderne Aussendämmung und benötigt wenig Energie zum Heizen
- Schallschutz innen und außen inklusive spezieller Schallschutzarmaturen
- Paketstation nur für die Hausbewohner im Eingangsbereich
- Aufzug von Tiefgarage bis Dachgeschoss
- Laufzeit Mietvertrag mindestens 12 Monate, maximal 24 Monate

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse, Telefonnummer und E-Mail

bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum von KALA INVEST GmbH und dürfen nicht von

Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Alle Angaben in diesem Exposé und dieser Anzeige wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden kann.

Änderungen, Irrtümer, Eingabefehler sowie ein Zwischenverkauf bzw. eine Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle Angaben in diesem Exposé und dieser Anzeige wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden kann.

Änderungen, Irrtümer, Eingabefehler sowie ein Zwischenverkauf bzw. eine Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag bzw. im schriftlichen Mietvertrag.

Lage

Die Gemeinde Karlsfeld befindet sich im Nordwesten der Landeshauptstadt München.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im westlichen Bereich von Karlsfeld, im 1. OG eines neuwertigen 5-

Familienhauses. Die Wohnung liegt am sogenannten Ortsteil Karlsfeld, westlich des Flüsschens Würmkanal und östlich

der Würm.

Das neu entstandene Quartier schließt südlich nahtlos an die Münchner Stadtteile Allach und Untermenzing an.

Wichtiger Pluspunkt: Hohes Arbeitgeberpotential im Münchner Norden.

MAN und MTU zu Fuß erreichbar, Krauss Maffei, T-Systems, BMW, Campus Garching, Flughafen und IT-Firmen im

Münchner Norden gut angebunden mit der A99.

Infrastruktur:

In Laufnähe gibt es ein paar Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und ein Einkaufszentrum.

2 Kindergärten und Fachoberschule (FOS) in unmittelbarer Nachbarschaft. Gymnasium in Bau.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Ärztezentrum/Praxen etc. in Karlsfeld-Mitte.

Gute Verkehrsanbindung:

Der Haltepunkt der Buslinie 711 ist in der Parallelstraße nur ca. 100 m entfernt.

Die S-Bahn-Station Karlsfeld ist ca. 600 Meter und ca. 6 Gehminuten entfernt. Mit der S-Bahn-Linie S2 benötigt man

knapp 20 Minuten bis zum Münchner Hauptbahnhof.

Über die Autobahn A99 erreicht man in ca. 20 Minuten den Flughafen München.

Der Freizeitwert ist sehr hoch: Ruhige, sonnige Ortsrandlage. Diverse Badeseen, Golfplätze, Reiterhöfe, Segelflug,

Biergärten, tolle Radmöglichkeiten nach München und ins Dachauer Hinterland.

Der Karlsfelder See mit ca. 24 ha Wasserfläche ist in ca. 5 Autominuten und per Rad in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Im Nordwesten Karlsfelds befindet sich in einer Mooslandschaft der Waldschwaigsee mit einer Größe von etwa 11

Hektar.

Direkt an der alten Würm fußläufig erreichbar befindet sich der Eichinger Weiher, ein kleiner, naturbelassener

Grundwassersee.

In wenigen Minuten erreichen Sie per Rad die Langwieder Seenplatte mit 3 Seen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garteneingang



Diele

Exposé - Galerie



Kochen Essen Wohnen



Kochen

Exposé - Galerie



Kochen



Wohnen

Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

Exposé - Galerie



Dusch-Bad



Kammer mit Waschen

Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Lift

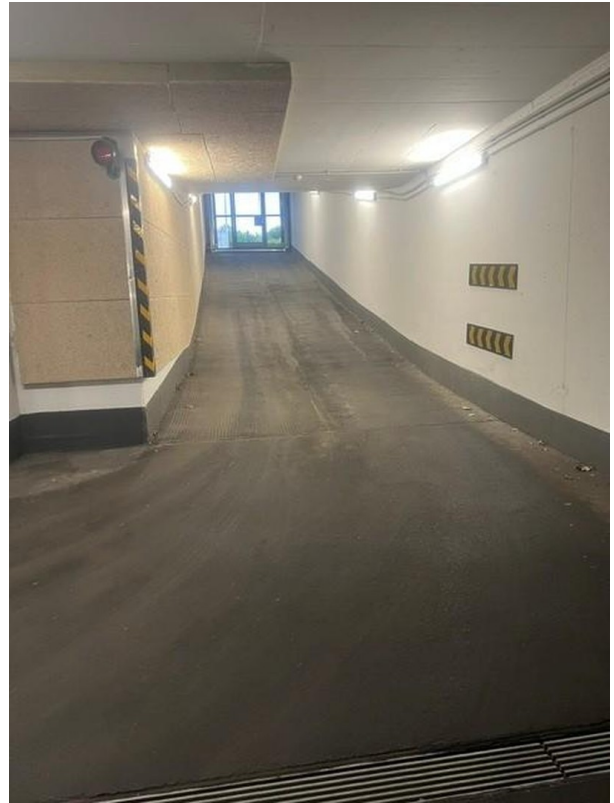


Lift

Exposé - Galerie



Garagenstellplatz № 7



Tiefgaragenein- ausfahrt



Fahrradraum in der Tiefgarage

Exposé - Galerie



Packetstation



Videosprechanlage/Postkasten

Exposé - Galerie



Kellerabteile



Mülleinhausung

Exposé - Grundrisse

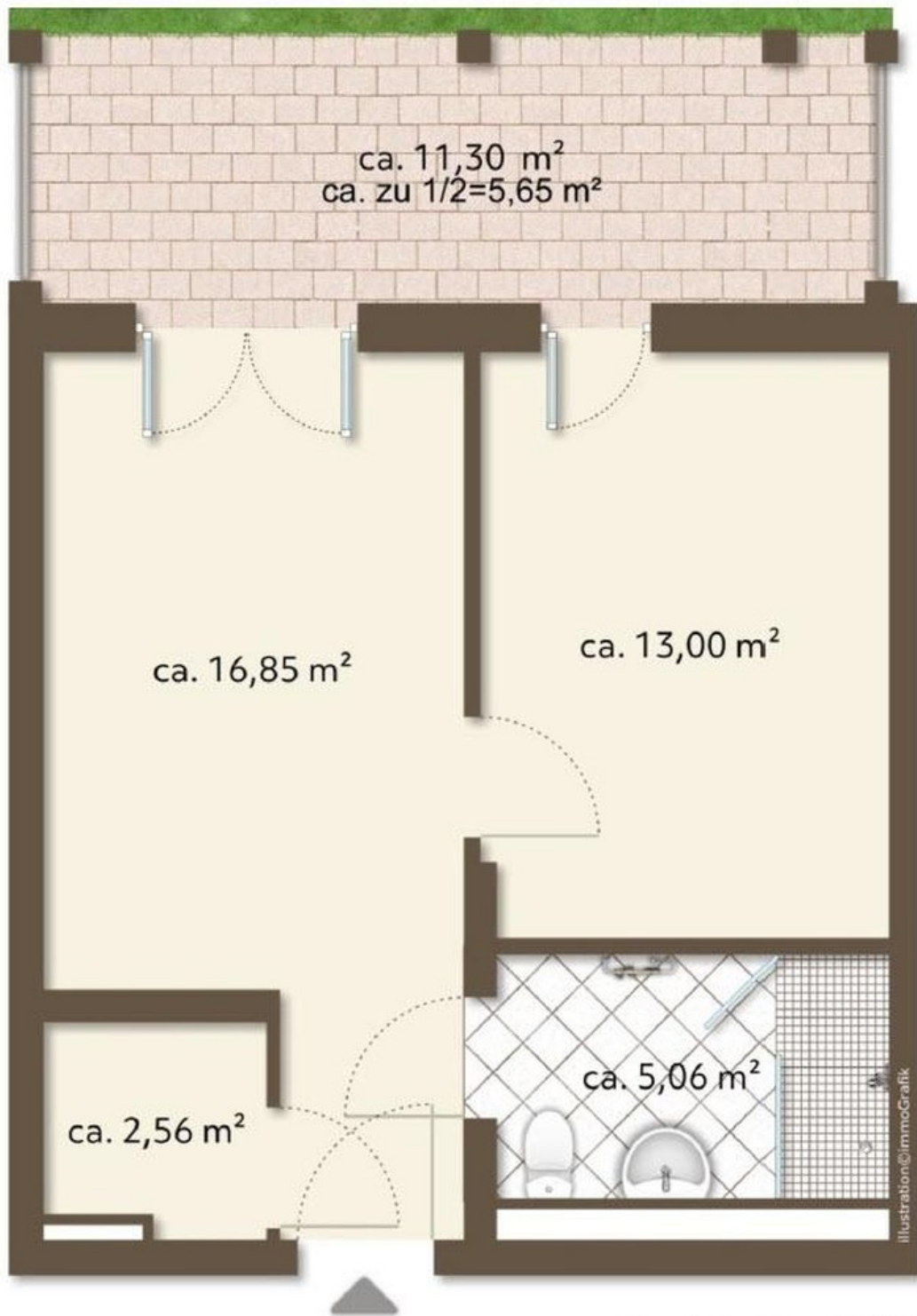


Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG möbliert Wohnung

Grundriss EG möbliert

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG unmöbliert Wohnung

Grundriss EG unmöbliert

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG möbliert

Grundriss EG möbliert/Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG unmöbliert

Grundriss EG unmöbliert/Garten

Exposé - Grundrisse

Ansicht: Ost



Ost Ansicht