

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Karlsfeld

### 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten & Garage



Objekt-Nr. OM-462719

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **510.000 €**

85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten & Garage

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle und freundliche Räume.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit eigenem Gartenanteil, ideal zum Entspannen im Freien.

Zusätzlich gehört ein Dachspeicher mit Bad zur Wohnung. Dieser ist über ein Sondernutzungsrecht exklusiv nutzbar und eignet sich z. B. als Hobbyraum oder Homeoffice (Nutzfläche, nicht in der Wohnfläche enthalten).

Kaufpreis:

Wohnung inkl. Küche: 510.000 €

Garage: 15.000 €

Gesamtkaufpreis: 525.000 €

Hinweis:

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN – DANKE!

Bei Interesse oder weiteren Fragen schreiben Sie mir gerne eine Nachricht.

Vielen Dank!

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor ca. 5 Jahren renoviert:

- Badezimmer vergrößert und erneuert
- Alle Wände neu verputzt
- Neue Bodenbeläge verlegt
- Türen und Zargen erneuert
- Neue Heizkörper
- Elektrik überarbeitet
- Die hochwertige Einbauküche (ca. 4 Jahre alt) ist im Kaufpreis enthalten.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

- Kellerabteil
- Trockenraum
- Eine Garage kann für 15.000 € zusätzlich erworben werden

## Lage

Sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten in Karlsfeld und Dachau.

Die S-Bahn-Linie S2 (Bahnhöfe Karlsfeld und Dachau) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung nach München.

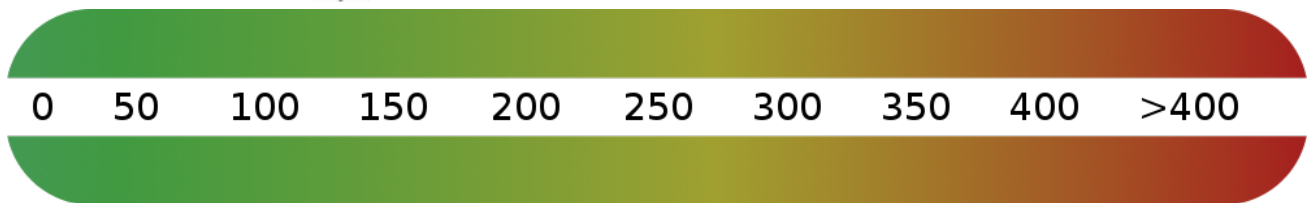
Der Karlsfelder See sowie zahlreiche Rad- und Laufwege in der Umgebung sorgen für einen hohen Freizeitwert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

