

Exposé

Wohnung in Karlsfeld-Allach-Untermenzing

Freundliche 3-Zimmer-Familienwohnung - Kernsaniert und nur 5min von der S-Bahn Karlsfeld



Objekt-Nr. OM-463945

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Wehrstaudenstrasse 1
85757 Karlsfeld-Allach-Untermenzing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	62,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	64,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dieser 3-Zimmer-Eigentumswohnung - die aktuell frisch kernsaniert wird - fühlt sich jede Familie sofort zuhause. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966 mit insgesamt 32 Wohneinheiten – eingebettet in eine ruhige, grüne Wohnanlage. Dank Mobilitätslift im Eingangsbereich sowie modernisiertem Personenaufzug gelangen Sie bequem und barrierefrei, auch mit Ihrem Kinderwagen, in Ihr neues Zuhause.

Die Wohnung bietet ca. 62 m² Wohnfläche mit einer optimalen, durchdachten Raumaufteilung. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe. Das komplett neu ausgestattete Badezimmer überzeugt mit Badewanne, WC und hochwertigen Markenarmaturen. Eine praktische Abstellkammer bietet Raum für Waschmaschine, Trockner und Vorräte.

Das quadratisch geschnittene Schlafzimmer mit ca. 15 m² bietet viel Stellfläche und Stauraum. Der helle Wohnbereich mit offener, neuer voll ausgestatteter Einbauküche und Zugang zur Loggia bildet das Herzstück der Wohnung. Die große Fensterfront sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente – ideal für Kochen, Essen, Wohnen und Entspannen.

Ein echtes Highlight ist die nach Osten ausgerichtete Loggia mit verschiebbaren, winddichten Glaselementen. Sie lässt sich flexibel öffnen oder schließen und schafft so einen ganzjährig nutzbaren Wohlfühlplatz – perfekt für den Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend.

Das dritte Zimmer mit ca. 10 m² eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die gesamte Wohnung wird aktuell umfassend saniert:

- >neuer, zeitloser Parkettboden
- >moderne Elektrik
- >frisch geschliffene und gestrichene Wände
- >neue Türen und Türzargen
- >neue Küche & neues Bad
- >doppelt verglaste Kunststofffenster (2009)
- >Balkon neu beschichtet

Ausstattung

Diese Wohnung wird aktuell komplett kernsaniert! Auf folgende Ausstattung dürfen Sie sich freuen:

- >Bad: Wanne, Waschbecken, Toilette und Armaturen von deutschen Markenherstellern
- >Küche: Markenküche mit Geschirrspülmaschine, Induktionskochfeld, Umluft, Markenarmaturen
- >Böden: Landhausdiele Eichen-Parkett, großformatige Feinsteinzeugfliesen (Bad & Abstell)
- >Fernwärmeheizung
- >eigenes Kellerabteil
- >Fahrradraum & Waschraum im Gemeinschaftseigentum
- >Anwohnerparken möglich (Parkausweis über Gemeinde)
- >ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei vom Eigentümer. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht. Ich bitte von Kontaktaufnahmen durch Immobilienmakler gemäß § 7 UWG abzusehen.

Lage

Die Wohnung liegt in der Wehrstaudenstraße 1 in Karlsfeld, einer der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Norden – nur 2 Gehminuten vom Münchner Stadtgebiet entfernt. Die Umgebung ist ruhig, grün und familienfreundlich.

Die S-Bahn-Station Karlsfeld (S2) ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort gelangen Sie schnell in die Münchner Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an Buslinien, die B-Straßen sowie die Autobahnen A99 und A8. Die Station liegt noch im Innenraum des MVV, was zusätzliche Kostenvorteile bietet.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot:

Kindergärten, Grundschulen, Mittelschule und das Gymnasium Karlsfeld sind bequem erreichbar.

Der Freizeitwert ist außergewöhnlich hoch:

Der Karlsfelder See, der Waldschwaigsee und die Würm liegen in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen, Radtouren, Wassersport und Erholung ein. Ein gut ausgebautes Rad- und Wegenetz verbindet die umliegenden Naherholungsgebiete.

Die Nahversorgung ist hervorragend:

REWE, EDEKA Schermelleh, Lidl, ALDI SÜD, PENNY, dm sowie Ärzte, Apotheken, Gastronomie und zahlreiche Dienstleister befinden sich in kurzer Entfernung.

Die Wehrstaudenstraße vereint damit urbanes Wohnen, naturnahe Lebensqualität und erstklassige Infrastruktur – ideal für Familien, Pendler und Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



BEISPIEL Ausstattung

Exposé - Galerie



BEISPIEL Ausstattung



BEISPIEL Ausstattung



Direkte Umgebung

Exposé - Galerie



Direkte Umgebung



5Min Fussweg zur Bahn

Exposé - Grundrisse

