

Exposé

Reihenendhaus in Karlsfeld

Preiswertes 4-Zimmer-Reiheneckhaus mit gehobener Innenausstattung und einem eigenen Garten



Objekt-Nr. **OM-316184**

Reihenendhaus

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Atilla Abar

Schwarzhölzstr. 9a
85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	6.900 €
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	500 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem dreistöckigen, frisch renovierten Reiheneckhaus handelt es sich um eine attraktive Immobilie, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und ab dem 01.12.2024 bezogen werden kann.

Insgesamt gibt es vier Zimmer. Eines davon ist die große wunderschön helle und offene Wohnküche im Erdgeschoss, welche einen schönen Gemeinschaftsort für Familien darstellt. In den anderen Stockwerken sind drei Schlafzimmer (oder nach Bedarf: Büros) verteilt. Besonders schön ist der hohe und sehr große Raum mit Altbaucharme im 2. Stock. Ein großes Badezimmer und ein separates Gäste-WC komplettieren die vier Zimmer zu einer modern ausgestatteten Immobilie zum Wohlfühlen.

Es gibt viel Platz zum Gärtnern, Spielen oder Sonnenbaden auf der Terrasse in dem eigenen Garten. Der wunderschöne japanische Baum, welcher sich im Herbst rot färbt, sticht besonders hervor.

Durch die zwei Auto-Stellplätze, die sich direkt am Haus befinden, können Sie Ihre Wocheneinkäufe entspannt in die bereits vorhandene Einbauküche tragen. Ebenfalls komfortabel ist der Kellerraum, der viel Stauraum für Ihre Habseligkeiten bietet. Bei Bedarf kann hier ein Fitnessstudio abgelöst werden. Außerdem kann bei vorhandenem Bedarf der im Keller stehende Gefrierschrank/Trockner/Wirtschaftsregale abgelöst werden.

Kontakt unter: 0176/66680825 oder atilla.abar@gmx.de

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Reiheneckhaus liegt im wunderschönen Karlsfeld, was sich durch seine ruhige, aber dennoch zentrale Lage zu München auszeichnet. Die attraktive Wohngegend ist ideal für Familien und Berufstätige geeignet, die die Nähe zur Natur mit urbanem Komfort verbinden möchten.

Das Haus liegt direkt am Karlsfelder See und dem wunderschönen Schwarzhölzl Wald mit Zugang zur Ruderregatta, welche zu schönen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Abkühlung im Sommer genutzt werden können. Die Straße ist von gepflegten Einfamilienhäusern und Reihenhäusern gesäumt, was zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend, mit einer nur einminütigen Gehzeit vom Haus zur nächsten Bushaltestelle kommt man zum Bahnhof, der eine direkte Verbindung nach München bietet. Die Buslinien 701, 702 und 712 führen außerdem alle zu den umliegenden Schulen und werden von vielen Schulkindern und Jugendlichen genutzt. Mit der S2 Richtung Erding braucht man vom Karlsfelder Bahnhof nur 17 Minuten bis zum Hauptbahnhof München. Außerdem ist man in nur 20 Minuten mit dem Auto am Münchner Flughafen.

Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken,

Ärzte und Weiteres befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch größere Firmen wie MAN/MTU, Allianz oder BMW sind sehr schnell vom Standort zu erreichen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



EG: neue EBK

Exposé - Galerie



EG:Wohnküche mit Blick zur EBK



EG: Wohnküche

Exposé - Galerie



EG: Hauseingang



EG: Gäste WC

Exposé - Galerie



2. Stock: Schlafzimmer



2. Stock: Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1.EG: Blick Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse: japanischer Baum

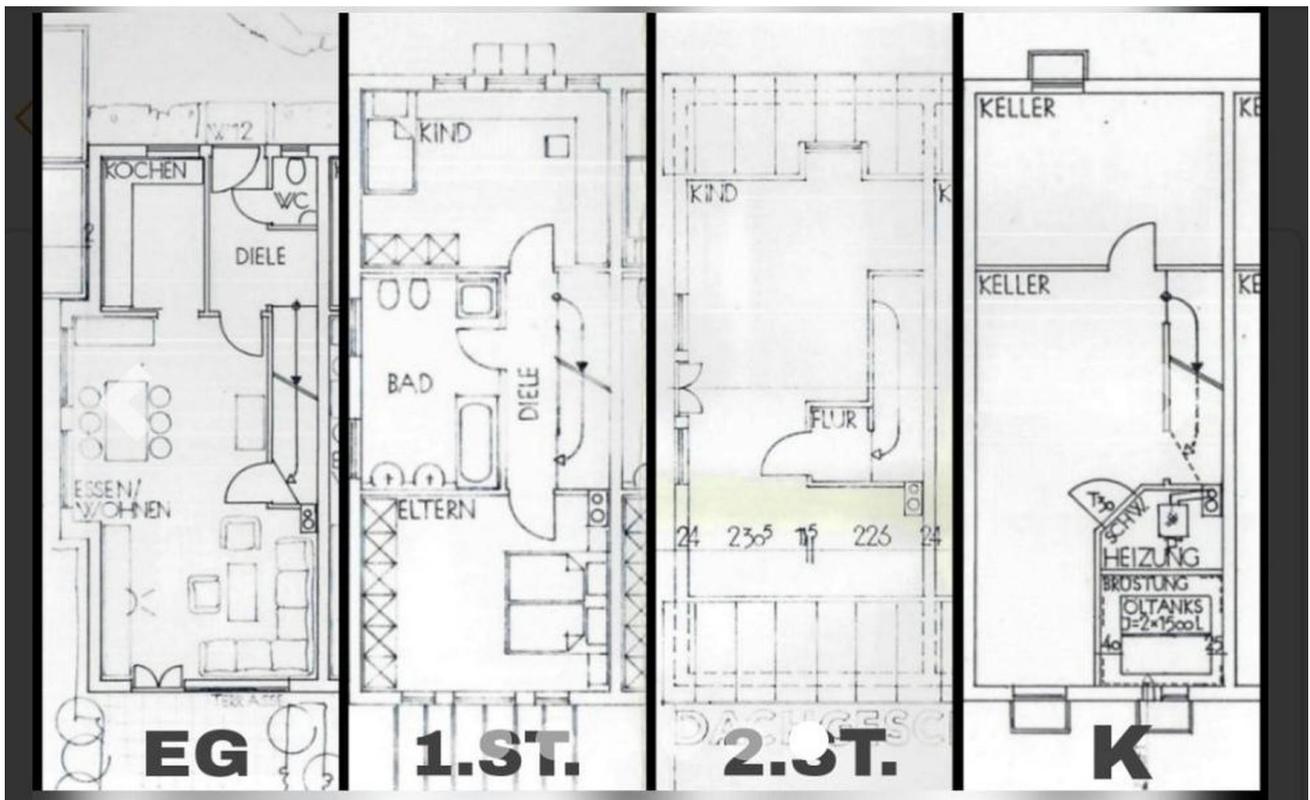


Garten



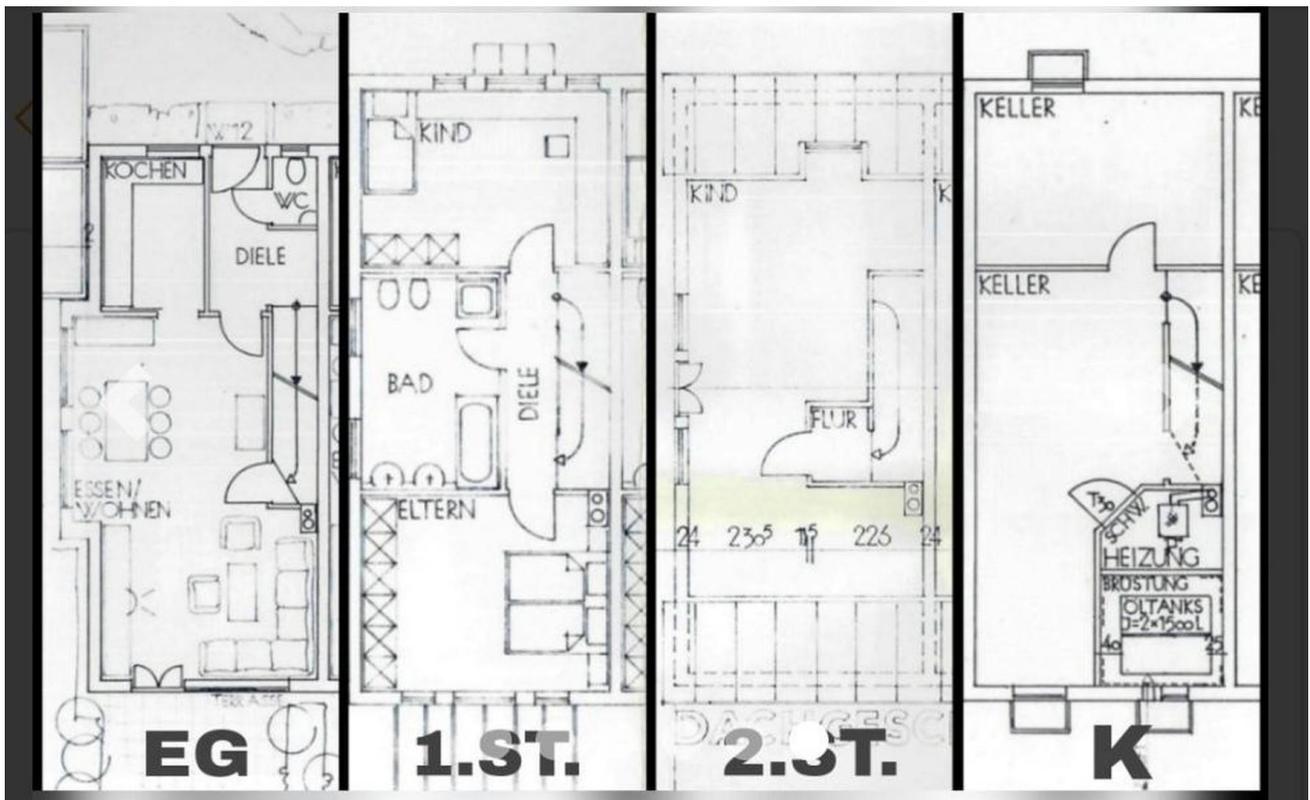
Garten

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss