

# Exposé

## Reihenhaus in Karlsfeld

### Sonniges und Ruhiges 5 Zimmer Reihenmittelhaus in Karlsfeld



Objekt-Nr. OM-318950

**Reihenhaus**

Verkauf: **895.000 €**

85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung

• ca 158 m2 Wohn- und Nutzfläche verteilt auf fünf Zimmer und Keller • zwei Bäder, Fußbodenheizung, Parkettboden

• Einzelgarage mit direktem Zugang zum Haus

• Baujahr 2001

• 2020 komplett neue Küche

• 2021 neue Terrassenüberdachung

• 2022 komplett neues Bad im 1. Stock

Kaufpreis: 895.000 € VB ohne Maklerprovision

### ■ Objektbeschreibung

Das angebotene Reiheneinfamilienhaus ist mit Baujahr 2001 sowieso noch sehr jung, aber von der Ausstattung und dem Zustand her wie ein Neubau anzusehen.

Sehr große Vorteile sind sicher die über die Tiefgarage befahrbare Einzelgarage mit direktem Zugang zum Haus und die beiden Bäder mit zusätzlichem WC im Haus, die gerade bei Familien mit Kindern sehr großen Anklang finden werden.

Außerdem sind natürlich der solide Ziegelbau mit Vollwärmeschutz, die Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rolläden, die im ganzen Haus vorhandene Fußbodenheizung und der durchgängig verlegte Parkettboden weitere Grundlagen für ein angenehmes Wohngefühl.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Lage

Die Gemeinde Karlsfeld zeichnet sich durch eine moderne und umfassende Infrastruktur aus. Schulen und Kindergärten befinden sich in großzügiger Anzahl direkt im Ort. Mit der Allacher Lohe und dem Erholungsgebiet rund um den Karlsfelder See bietet der Ort gerade für Familien eine optimale Lebensgrundlage.

Außerdem sind natürlich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten vor Ort vorhanden.

Fußläufig vom Haus entfernt befinden sich ein großer Park und der Würmkanal, die Lage ist absolut ruhig und sonnig.

Der 711er-Bus fährt von dort in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Karlsfeld; mit der S2 dauert die Fahrt dann ca 25 Minuten in die Innenstadt von München.

Optimal ist natürlich die Anbindung an die Autobahn A99, von dort ist der Münchner Flughafen in nur ca 20 Minuten erreichbar, die stauintensiven Tunnel in Allach und Aubing braucht man nicht zu durchqueren, auf dem Weg dorthin.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche neu seit 2020

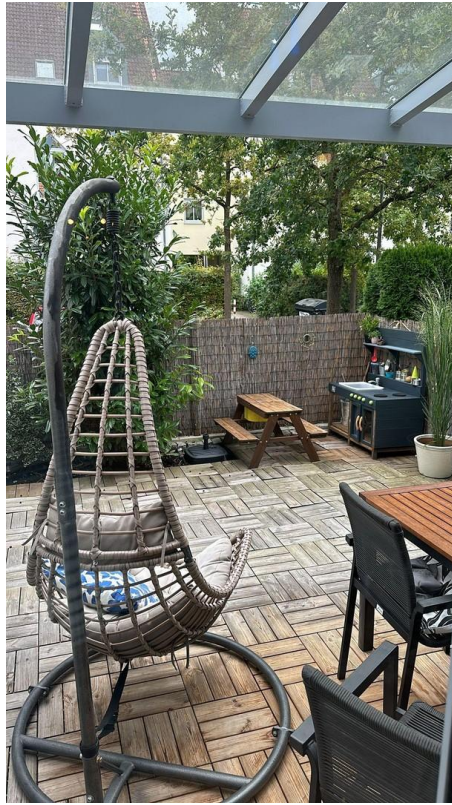


Bad im 1.Stock Neu seit 2021



Eigener Hauseingang

# Exposé - Galerie



Terrasse

## GRUNDRISS



Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss Speicher



# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS



Untergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Speicher

