

# Exposé

## Wohnung in Karlsfeld

**Modern möblierte Wohnung mit Balkon und neuer Küche  
- Ideal für Pendler**



Objekt-Nr. **OM-328594**

**Wohnung**

Vermietung: **950 € + NK**

Ostenstraße 22b  
85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.04.2025
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	1. OG
Heizkosten	75 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Sonstiges
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 42 m<sup>2</sup> bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der perfekt für entspannte Stunden im Freien geeignet ist. Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet, sodass Sie ohne Aufwand direkt einziehen können. Eine neue, hochwertige Küche wird installiert und zusätzlich mit einem Küchentisch und Stühlen ausgestattet.

Die Wohnung wird frisch gestrichen: Alle Räumlichkeiten präsentieren sich in einem einladenden und gepflegten Zustand.

Mit einer Mindestmietdauer von einem Jahr und einem unbefristeten Vertrag ist die Wohnung ideal für langfristiges Wohnen geeignet.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>

Möblierung: Vollmöbliert wie auf den Bildern (inkl. Sofa, Bett, Schränke und mehr)

Balkon: Zugang vom Wohnbereich – ideal für eine kleine Auszeit

Küche: Neue, hochwertige Einbauküche (wird noch eingebaut) mit zusätzlichem Küchentisch und Stühlen

Bad: Modern und gepflegt (Inklusive Waschmaschine usw.) - Neuer Spiegelschrank wird montiert

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

- Die Wohnung wird an Nichtraucher und bevorzugt an Einzelpersonen vermietet.

- Mietvertrag: Unbefristet, mit einer Mindestmietdauer von 1 Jahr.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer zentralen und gut angebundenen Lage, die sowohl Ruhe als auch Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Infrastruktur aus. Dank der zentralen Lage erreichen Sie alle täglichen Ziele in kurzer Zeit, während Sie gleichzeitig die Vorzüge eines entspannten Wohnumfeldes genießen können. Perfekte Lage für Mitarbeiter von MAN und MTU.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnschlafzimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie



Flur