

# ROTHSCHWAIGE MÜNCHNER STRASSE 48, KARLSFELD



## 3 ZIMMER GARTENWOHNUNG

Wohnfläche:	ca. 98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Gartenfläche:	ca. 291 m <sup>2</sup>
Etagenlage:	EG
Lift vorhanden	

### KERNDATEN ZUM HAUS

- KfW Effizienzhaus 55, Energieeffizienzklasse A+
- Monolithisches Ziegelwandsystem Dicke 36,5 cm
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Personenaufzug
- Süd-West-Gärten // ca. 54,00 m<sup>2</sup> bis ca. 291,00 m<sup>2</sup>
- Balkone in S/W Ausrichtung
- 3-fach verglaste bodentiefe Fenster (Kunststoff-/Kunststoff-Alu), überwiegend elektrische Rollläden
- helle Bäder mit bodengleichen Duschen & Echtglas-Duschkabinen  
Sanitärausstattung von Markenherstellern wie Villeroy & Boch, Hansgrohe, Geberit
- Böden: nach Käuferwunsch
- Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung oder im Waschraum im Keller

### KERNDATEN ZUR WOHNUNG

3 Zimmer Gartenwohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 291 m<sup>2</sup> Gartenfläche, Nord-West-Ausrichtung und direktem Blick auf den „Schwaigerbach“.

Flur mit Platz für Garderobe oder Schränke.

Abstellraum und Gäste-Dusch-Bad.

Großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche + Zugang zur Westterrasse.

2 Schlafzimmer mit Blick in den Garten.

Großes Badezimmer mit Fenster, Badewanne, ebenerdiger Dusche und Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine.

2 TG-Stellplätze.

### PREIS

890.000 € zzgl. TG-Stellplatz je € 37.500,-

### VERTRIEB

☎ 089 88 95 26 021

✉ [j.blumenauer@blumenauer-philippe.com](mailto:j.blumenauer@blumenauer-philippe.com)

🌐 [www.blumenauer-philippe.com](http://www.blumenauer-philippe.com)



BLUMENAUER  
PHILIPPE





BLUMENAUER  
PHILIPPE



Erdgeschoss







BLUMENAUER  
PHILIPPE



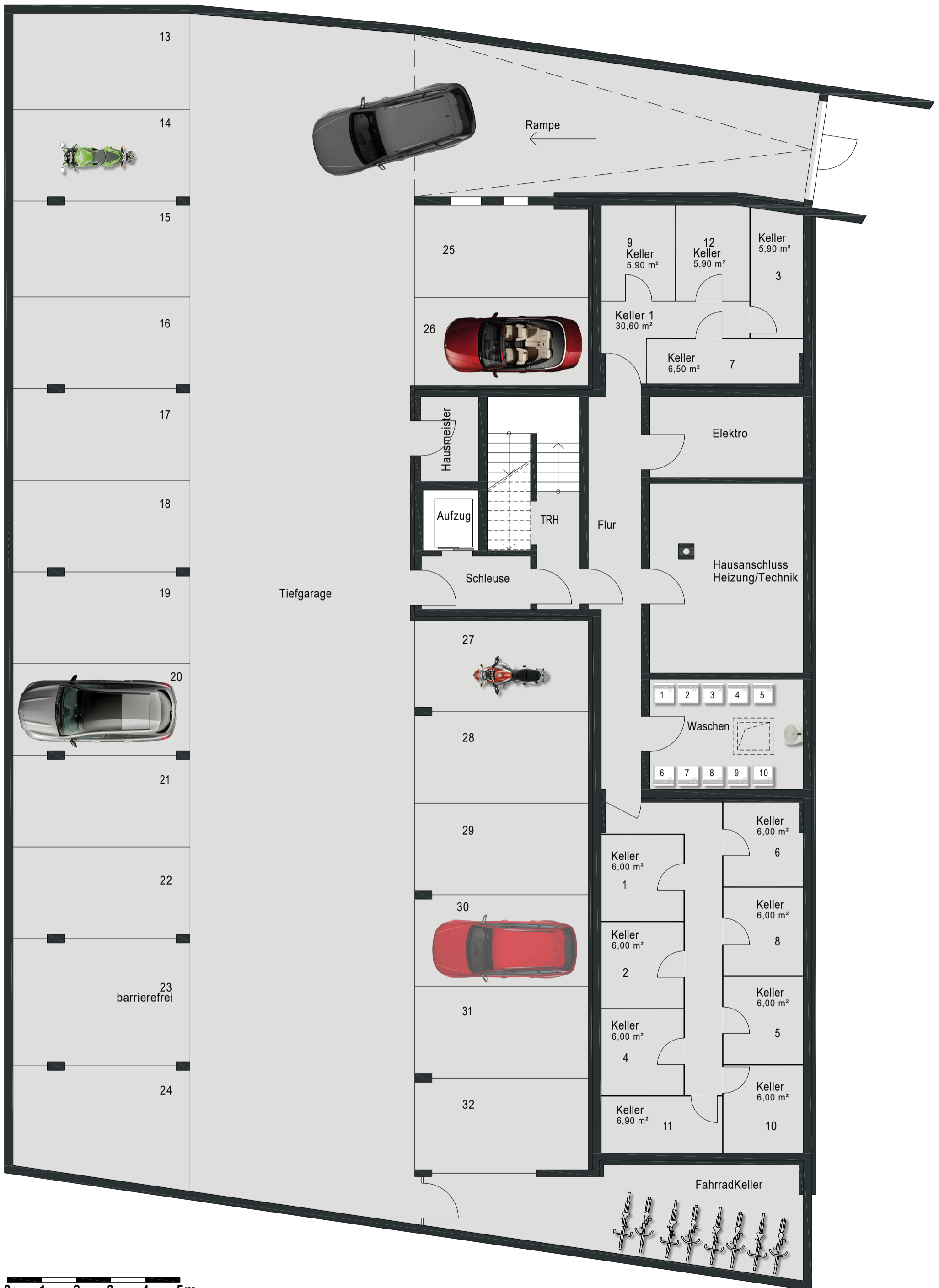
M 1:150  
0 1 2 3 4 5m

Erdgeschoss





BLUMENAUER  
PHILIPPE



0 1 2 3 4 5m

Kellergeschoss