Karlsfeld

416 m² voller Möglichkeiten in Karlsfeld bei München – Grundstück mit Altbestand

Objektnummer: 26144022



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 416 m²

Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26144022
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	645.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	01.05.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	434.64 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

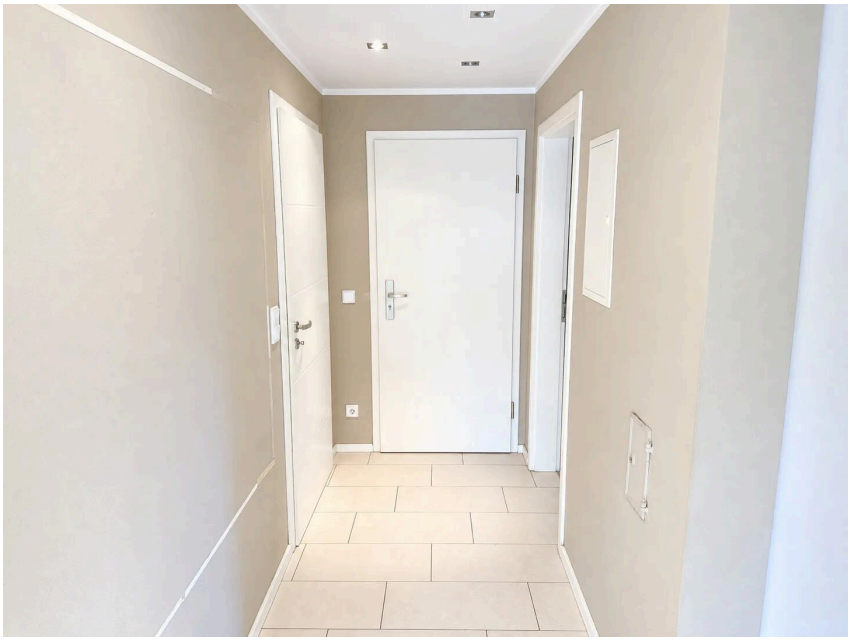
Die Immobilie





Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Ein erster Eindruck

Eine Chance für Handwerker, kreative Köpfe und junge Familien mit dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden.
In Karlsfeld, im attraktiven Umfeld der Landeshauptstadt München, wartet ein rund 416 m² großes Grundstück darauf, neu gedacht zu werden. Der Zuschnitt und die Grundstücksgröße bieten eine ideale Ausgangsbasis für individuelle Wohnideen – für alle, die selbst anpacken, Bestehendes weiterentwickeln oder sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten.

Die Lage im Münchner Umland verbindet das Wohnen im eigenen Zuhause mit der Nähe zu München und Dachau. Die örtliche Infrastruktur sowie die Verkehrsanbindungen in die Region machen Karlsfeld zu einem interessanten Wohnstandort für Paare und Familien, die Beruf, Alltag und privates Wohnen miteinander verbinden möchten.

Auf dem Grundstück selbst befindet sich ein Wohnhaus mit 2 Etagen auf rund 105 m² Wohnfläche und vier Zimmern. Die Immobilie ist stark renovierungs- und modernisierungsbedürftig, sodass umfangreiche Investitionen einzuplanen sind. Für handwerklich versierte Käufer bietet sich die Möglichkeit, eine umfassende Sanierung nach eigenen Vorstellungen zu prüfen.

Gerade für junge Familien, die bereit sind, ihr Zuhause Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, stellt das Grundstück eine spannende Ausgangsbasis dar. Handwerker und handwerklich Begabte wiederum können ihr Können und ihre Eigenleistung gezielt in die Entwicklung der Immobilie einbringen.

Eine derzeit vermietete Wohnung im Obergeschoss, mit monatlichen Kaltmieteinnahmen von 650 € ergänzt das derzeitige Angebot. Eine Einbauküche, ein Holzofen, eine Fußbodenheizung und ein Gartenhaus sind ebenfalls vorhanden.

Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Ausstattung und Details

* 416 m² Grundstück mit attraktivem Zuschnitt
* Wohnstandort Karlsfeld im Münchner Umland
* Bestehendes Wohnhaus mit ca. 105 m² Wohnfläche und vier Zimmern
* Vermietete Wohnung im 1.OG mit 650 € monatlicher Kaltmiete
* Gartenhaus
* Einbauküche
* Holzofen

Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Alles zum Standort

Karlsfeld mit rund 23.000 Einwohnern bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Karlsfeld und der näheren Umgebung schnell erreichbar. Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der beliebte Karlsfelder See sowie weitere Naherholungsgebiete, Grünflächen und Rad- und Spazierwege laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein. Gastronomische Angebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Es erwartet Pendler eine hervorragende Verkehrsanbindung! Der S-Bahnhof Karlsfeld ist schnell erreichbar und bietet mit der S2 eine direkte Verbindung in Richtung München. Den Münchner Hauptbahnhof erreichen Sie mit der S-Bahn in rund 20 Minuten. Ergänzend verbinden mehrere Buslinien Karlsfeld mit dem S-Bahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen und Gemeinden.

Auch mit dem Pkw ist die Lage äußerst verkehrsgünstig. Über die B304 und B471 sowie den nahegelegenen Autobahnring A99 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung München und zu den Autobahnen A8, A9, A92 und A96. Die A99 ist vom Karlsfelder Ortszentrum aus in etwa 2 km Entfernung erreichbar. Damit bietet Karlsfeld eine ideale Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung und der schnellen Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt.

Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten

einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26144022 - 85757 Karlsfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 - 36 01 390
E-Mail: Dachau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com