Karlsfeld

Panoramablick ins Grüne!

Objektnummer: 26179020



KAUFPREIS: 1.379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146.4 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 269 m²

Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

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

Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26179020
Wohnfläche	ca. 146.4 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	1.379.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	07.03.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie

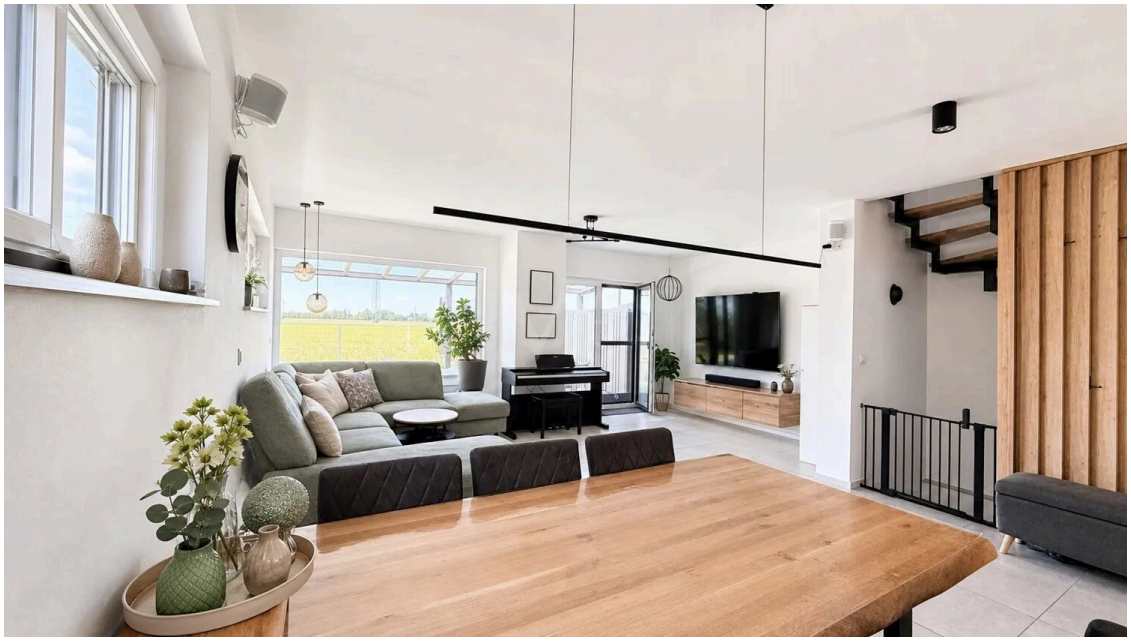




Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

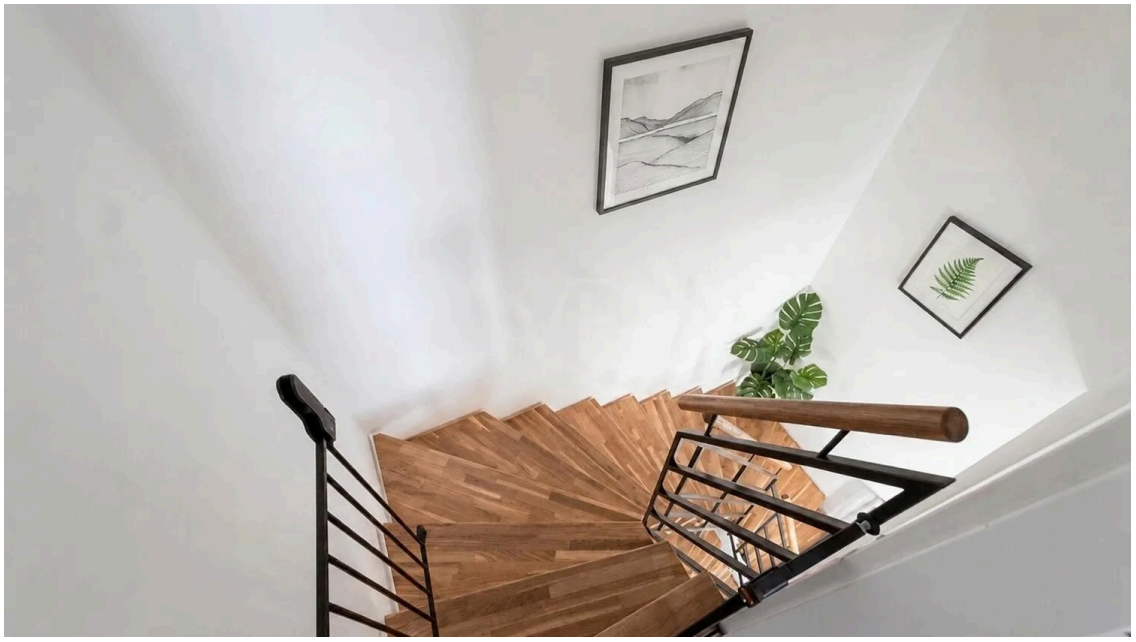
Die Immobilie





Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie

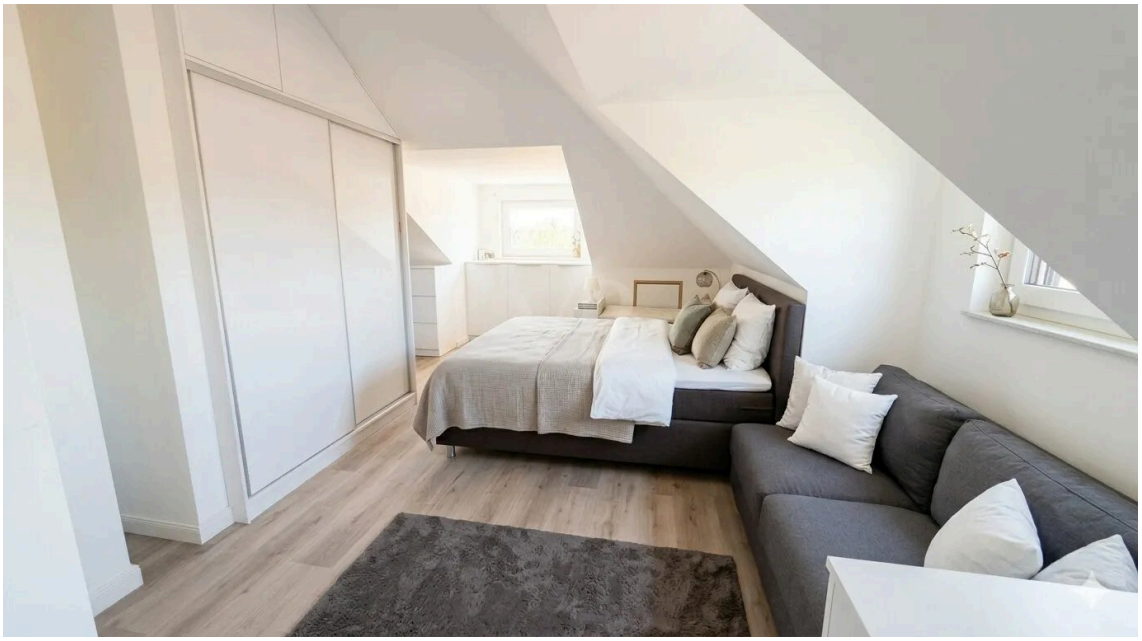




Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

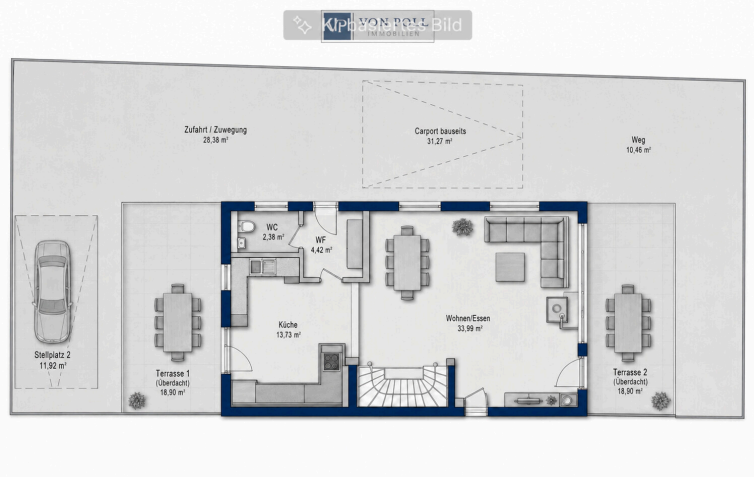
Die Immobilie



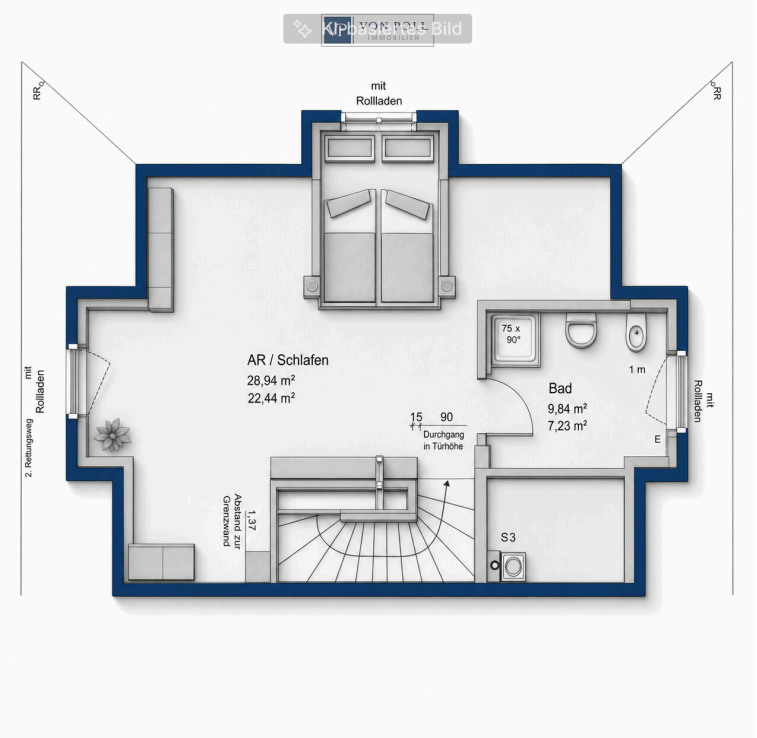


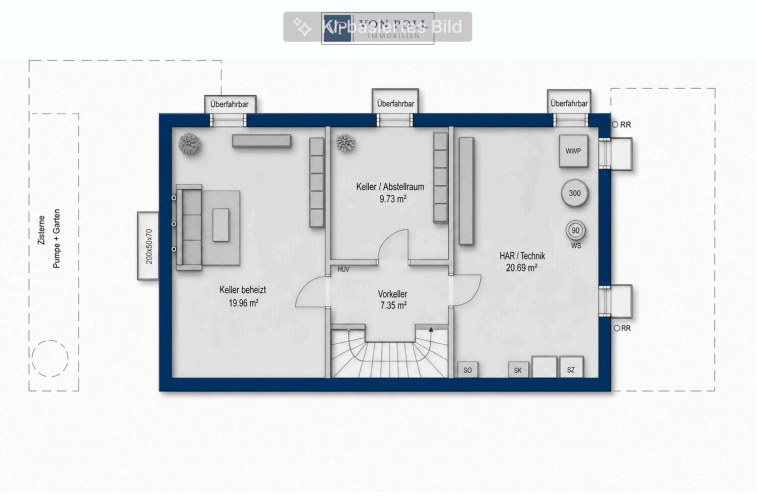
Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

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: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Ein erster Eindruck

Moderne KfW-55-Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Karlsfeld bietet viel Platz für Familien und Paare, die großzügig und zugleich energieeffizient wohnen möchten. Auf etwa 146 m² Wohnfläche verteilen sich ein heller, offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, insgesamt fünf Zimmer, drei Bäder sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer und das Familienbad mit Wanne und Dusche, im Dachgeschoss ein weiteres Schlafzimmer mit optimal genutzter Schräge und viel Stauraum. Das Untergeschoss hält neben einem großen Hobbyraum auch einen praktischen Hauswirtschaftsraum bereit, in dem Waschmaschine, Trockner und Vorräte bequem untergebracht werden können. Der Garten mit Terrasse und Blick ins Grüne lädt zum Entspannen und Spielen im Freien ein.

Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Ausstattung und Details

Die energieeffiziente KfW-55-Bauweise mit Duotherm-Bauelementen sorgt für eine wirkungsvolle Wärmedämmung.
Ausgestattet mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung
Offener Wohn-/Essbereich mit Kamin, Designküche und großen Fensterfronten
5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 3 Bäder plus Gäste-WC
Masterbad mit Wanne und bodengleicher Dusche, weiteres Duschbad im DG
Optimal genutztes Dachgeschoss mit Einbauschränken und viel Stauraum
Großer Hobbyraum im UG, ideal als Spiel-, Gäste- oder Fitnessbereich.
Separater Hauswirtschafts-/Waschraum mit Einbauschränken
Überdachte Terrasse, pflegeleichter Garten mit Weitblick ins Grüne
Sicherheitsglas mit Aluminiumrollos im EG
Voll elektrifizierte Rollläden im gesamten Haus
Integrierte hochwertige Fliegengitter
Brunnen sowie Jacuzzi im Garten
9 Meter Carport
Moderne Einbauten, hochwertige Boden- und Sanitärausstattung
Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung nach München

Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Alles zum Standort

Karlsfeld besticht als lebendiger und familienfreundlicher Vorort im Münchner Umland durch seine ausgewogene Altersstruktur und stetig wachsende Gemeinschaft. Die attraktive Lage in der Metropolregion München, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur, ermöglicht Familien eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Nähe zur Landeshauptstadt eröffnet vielfältige Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, während das begrenzte Wohnraumangebot die Wertstabilität der Immobilien nachhaltig unterstützt, ein sicherer Hafen für Familien, die langfristig investieren und leben möchten.

Die Doppelhaushälfte liegt in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage in Karlsfeld mit freiem Blick ins Grüne. Der beliebte Badesee Waldschwaigsee im Dachauer Moos, nahe der Waldschwaige, ist nur wenige Fahrradminuten entfernt und bietet Natur, Bademöglichkeiten und Spazierwege. Reiterhof, Spielplätze, Kitas und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Umgebung von Karlsfeld bietet jungen Familien ein besonders einladendes Lebensumfeld: Zahlreiche Spielplätze, wie jene nur fünf bis sieben Minuten zu Fuß entfernt, laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein, während der nahegelegene Prinzenpark mit seinen weitläufigen Grünflächen und Sportmöglichkeiten in nur acht Minuten erreichbar ist. Für die Kleinsten liegt die Grundschule Karlsfeld an der Schulstraße in angenehmer Entfernung von nur neun Gehminuten, was den Schulweg sicher und stressfrei gestaltet. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Fachärzten, Kinder- und Jugendärzten sowie Apotheken in fußläufiger Entfernung zwischen neun und zwanzig Minuten gewährleistet, ein beruhigender Aspekt für Eltern, die Wert auf schnelle und kompetente Betreuung legen.

Auch das gastronomische Angebot trägt zur hohen Lebensqualität bei: Gemütliche Restaurants und familienfreundliche Cafés sind in rund zehn bis zwanzig Minuten bequem zu Fuß erreichbar und bieten Raum für gemeinsame Momente. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Karlsfeld in nur zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sowie mehreren nahegelegenen Bushaltestellen, erleichtert den Alltag und sorgt für flexible Mobilität. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Edeka und Rewe sind in etwa sechzehn bis siebzehn Minuten zu Fuß erreichbar und runden das Angebot für den täglichen Bedarf ab.

Durch den S-Bahnhof Karlsfeld sowie Busverbindungen besteht eine gute Anbindung nach München; mit dem Auto erreichen Sie die Innenstadt zügig über die A99 und die B304.

Für Familien, die ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Zuhause suchen, präsentiert sich Karlsfeld als ein Ort, der Geborgenheit, Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität harmonisch vereint – ein idealer Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Objektnummer: 26179020 - 85757 Karlsfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tim Weiß

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: +49 (0)8141 - 35 759 0
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com