

Karlsfeld

Moderne KfW 55 Doppelhaushälfte mit Wärmepumpe und Panoramablick ins Grüne!

Property ID: 26179010



PURCHASE PRICE: 1.379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146,4 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 269 m²

Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

At a glance

Property ID	26179010	Purchase Price	1.379.000 EUR
Living Space	ca. 146,4 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 57 m ²
Year of construction	2021	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	30.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.03.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

The property



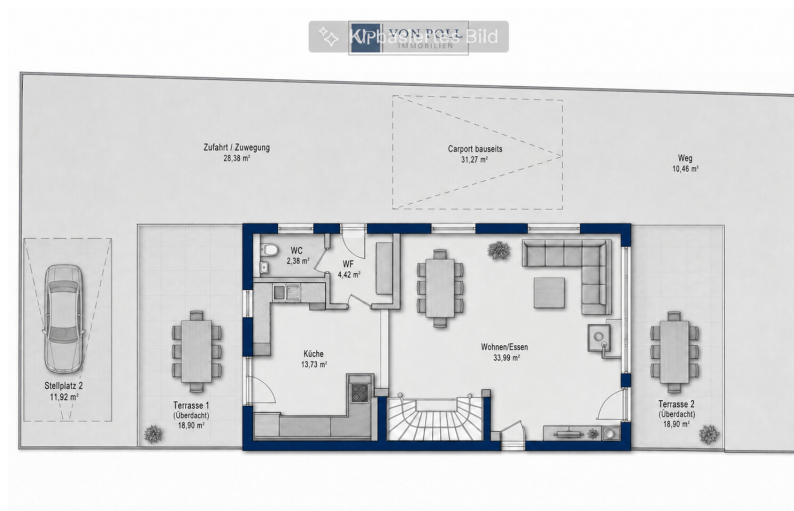
Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

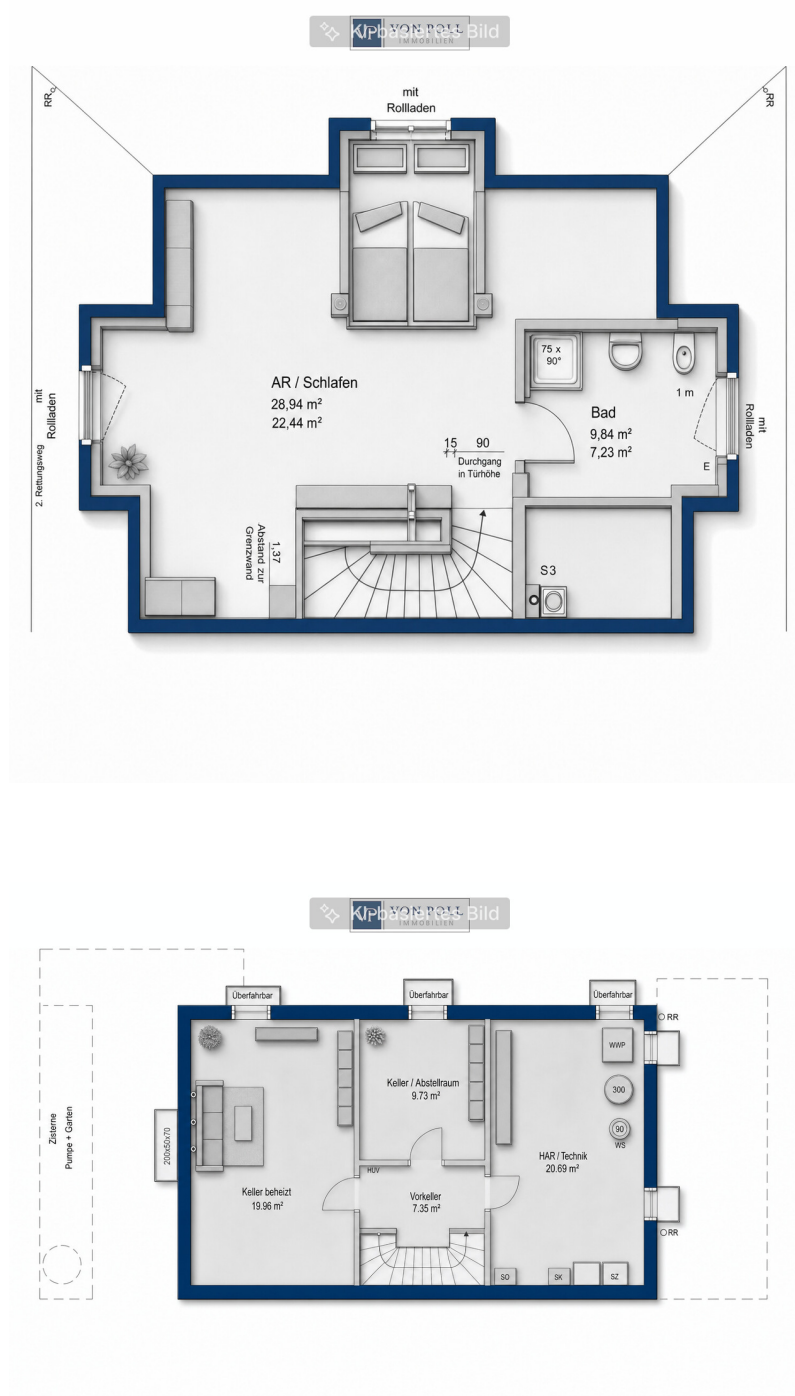
The property



Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

A first impression

Diese 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 137 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.

Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Details of amenities

Effiziente KfW-55-Bauweise durch Duotherm-Bauelementen dienen zur optimale Dämmung

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

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

Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

All about the location

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.

Property ID: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tim Weiß

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 (0)8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com