

Karlsfeld

# Moderne KfW 55 Doppelhaushälfte mit Wärmepumpe und Panoramablick ins Grüne!

CODE DU BIEN: 26179010



PRIX D'ACHAT: 1.379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 269 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26179010</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 146,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2021</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.379.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 57 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	30.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.03.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

## La propriété



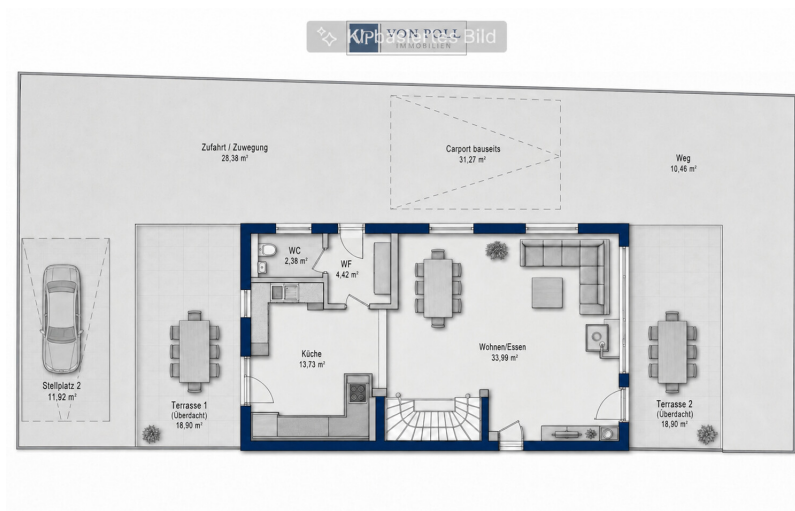
CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

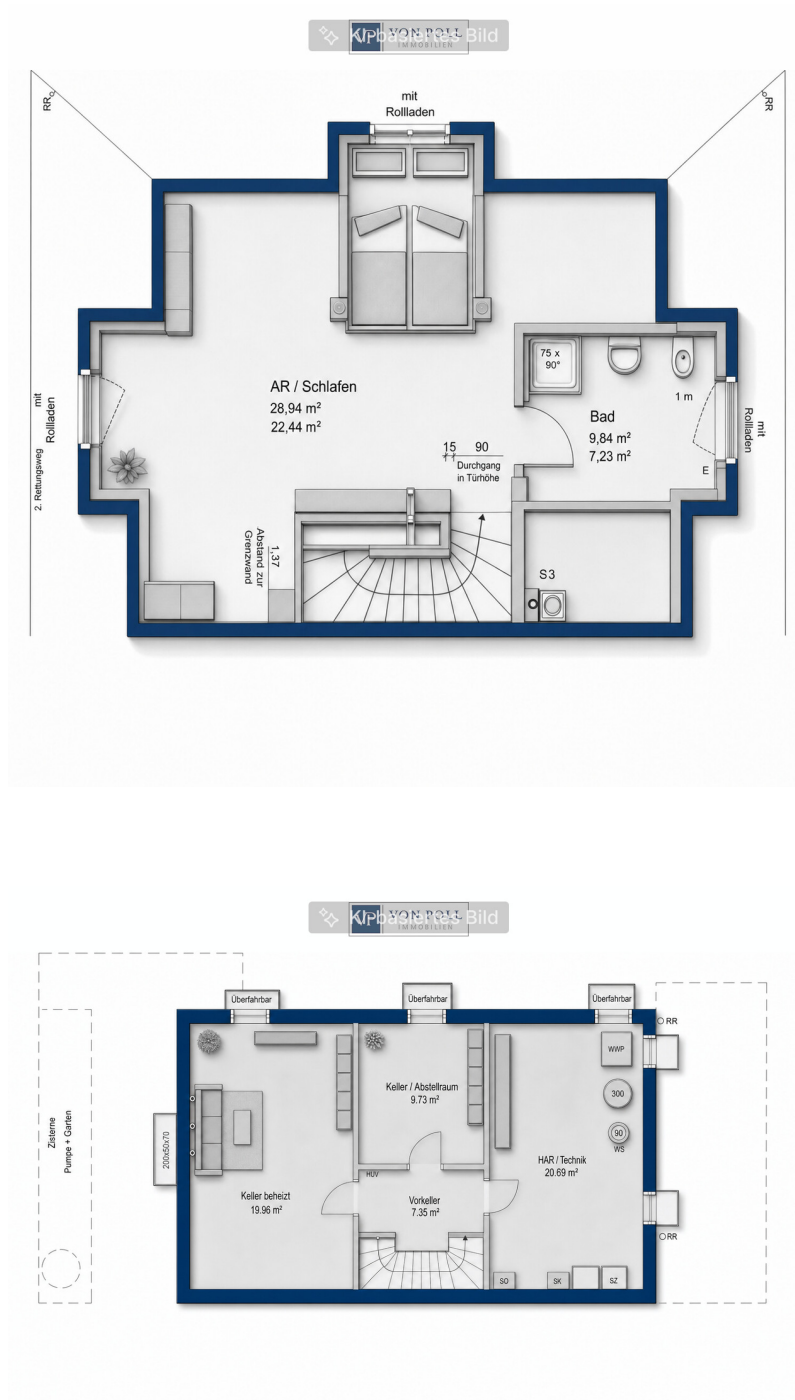
## La propriété



CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld

# Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld**

## **Une première 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 m<sup>2</sup> 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.**

**CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld**

## **Détails des commodités**

**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**

**CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld**

## Tout sur l'emplacement

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 Fahradminuten 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.**

**CODE DU BIEN: 26179010 - 85757 Karlsfeld**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Tim Weiß**

---

**Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck**

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

**E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**