Karlsfeld

Attraktives, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Potenzial für ein zusätzliches Wohnhaus - kernsaniert 2007

CODE DU BIEN: 25144008

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 642 m^2

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

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

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25144008
Surface habitable	ca. 158 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	2 x Garage, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	136.71 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

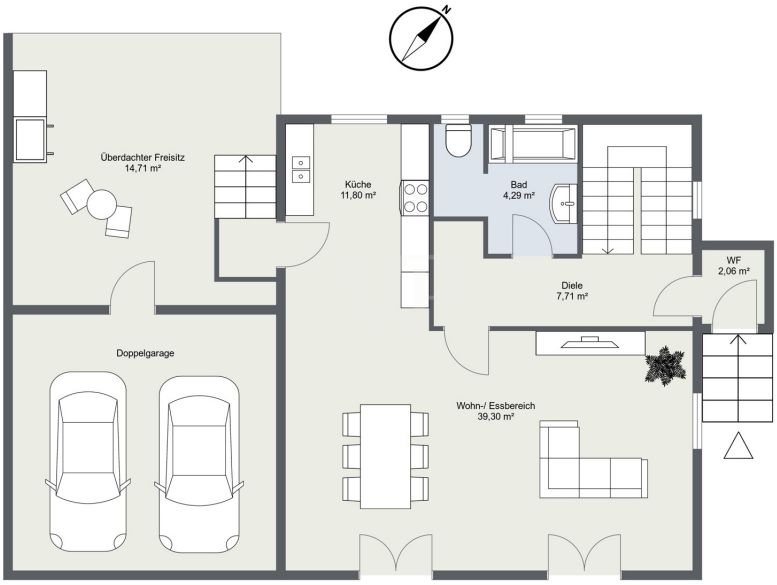
La propriété

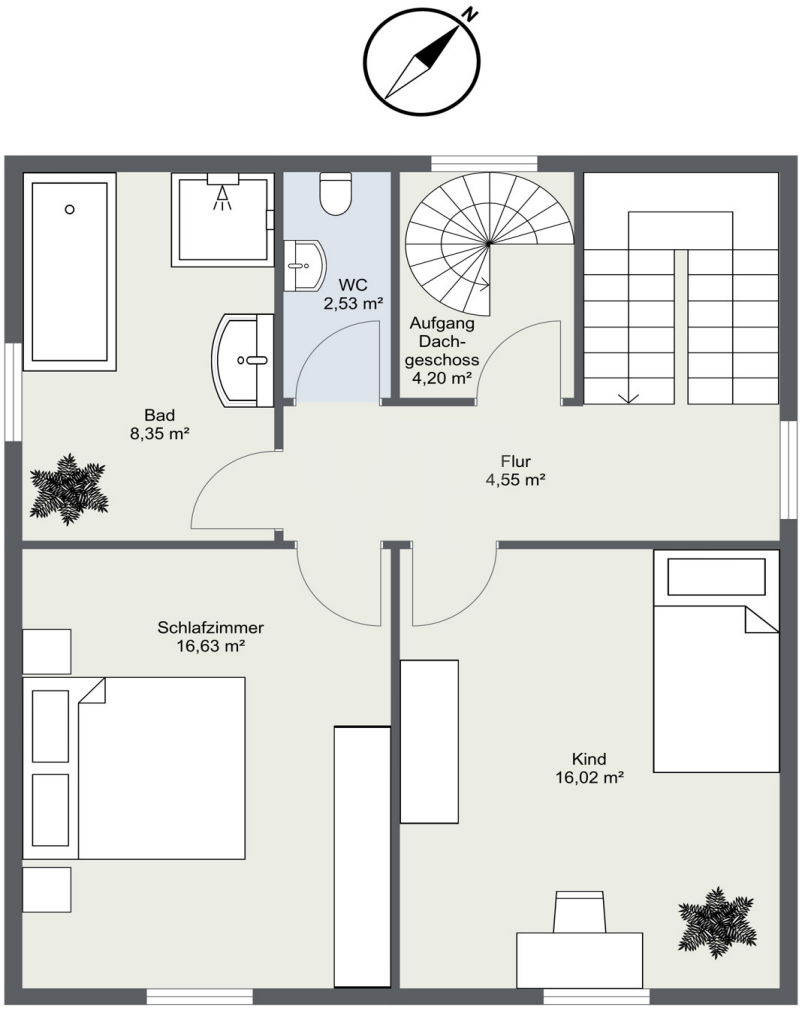
CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

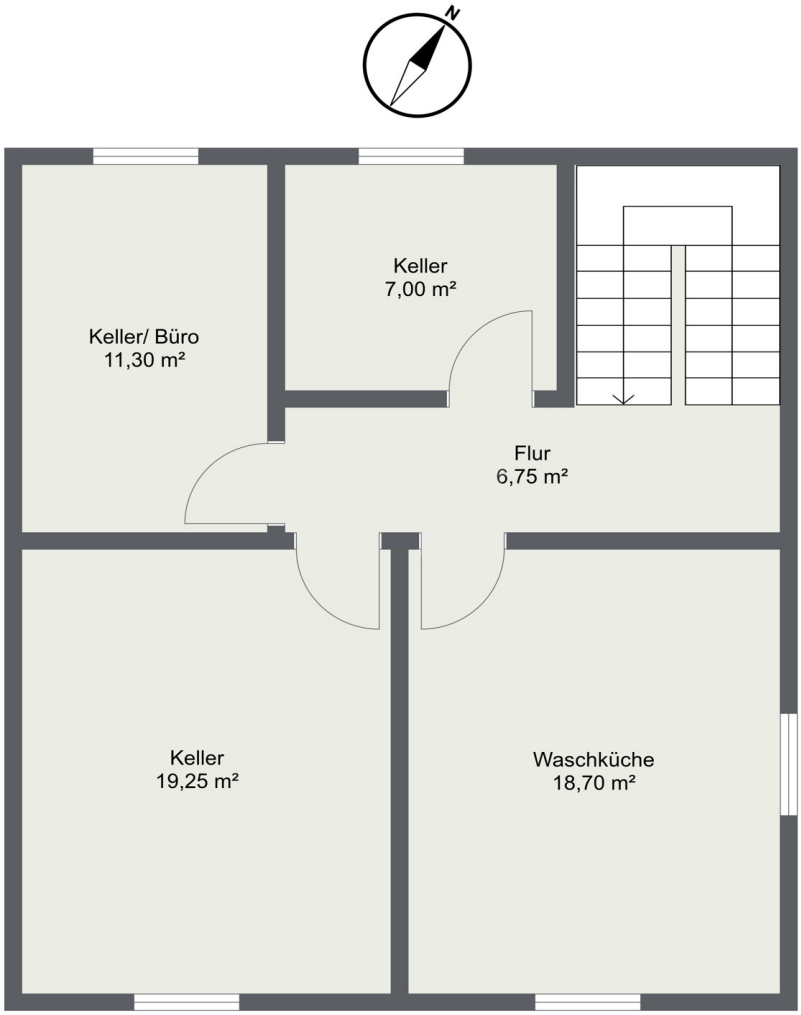
La propriété

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Plans d'étage




N
WC
2,53 m²
Aufgang
Dach-
geschoss
4,20 m²
Bad
8,35 m²
Flur
4,55 m²
Schlafzimmer
16,63 m²
Kind
16,02 m²



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: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Une première impression

Dieses umfassend sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, solider Bauqualität und einer Wohnfläche von rund 158 m². Im Rahmen einer Kernsanierung im Jahr 2007 wurde das Haus auf modernen technischen Standard gebracht und präsentiert sich heute als ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz und Komfort legen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gemütliche Schlafzimmer – eines davon im großzügigen und hellen Dachgeschoss, das viel Raum und Licht bietet. Zwei Bäder bieten zusätzlichen Komfort im Alltag. Große Fensterflächen und moderne Doppelverglasung sorgen für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre – energieeffizient und zeitgemäß.

Der offen gestaltete Wohn-/ Essbereich mit Zugang zu einem überdachten Freisitz von ca. 30 m² bildet das Herzstück des Hauses. Dieser bietet einen geschützten Außenbereich für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – unabhängig vom Wetter. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht angelegt und eröffnet Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Die im Rahmen der Sanierung angebrachte Außenwärmedämmung sorgt für ein behagliches Raumklima und niedrigere Energiekosten.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage zur Verfügung – jeweils mit vorgelagertem Stellplatz – und gewährleisten somit großzügige Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die bis Juli 2026 gültige Baugenehmigung für den Bau eines weiteren Einfamilienhauses mit bis zu 124 m² Wohnfläche. Diese Option bietet interessante Möglichkeiten zur Erweiterung oder zur Errichtung einer separaten Wohneinheit. Die Genehmigung kann verlängert werden.

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet.
Der nahegelegene Karlsfelder See bietet zudem eine attraktive Freizeitmöglichkeit direkt vor der Haustür.

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Détails des commodités

* Kernsaniert (2007)
* Heizung (2004)
* Fußbodenheizung und zusätzliche Heizkörper
* Baugenehmigung bis 02/2026 für EFH bis 124 m² mit Verlängerung möglich
* Doppelverglasung
* Schön angelegter Garten
* Zwei Brunnenanschlüsse im Garten für alternative Heizquelle einer Wasserwärme-Pumpe und für Bewässerung
* Großzügiger Freisitz mit Überdachung (ca 30 m²)
* Doppelgarage mit Stellplatz davor
* Einzelgarage mit Stellplatz davor
* Außenwärmedämmung
* Nächste Nähe zum Karlsfelder See
* Großzügig ausgebauter Dachboden
* Zentrale Staubsaugeranlage

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Tout sur l'emplacement

Karlsfeld liegt direkt vor den Toren Münchens, grenzt westlich an die Große Kreisstadt Dachau und bietet dank stadtnaher Lage eine hohe Lebensqualität im Grünen. Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitangeboten – ein beliebter Wohnort für Familien und Berufspendler. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (insbesondere die S?Bahn?Linie?S2) sowie die Nähe zur A99 und B304 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und des Umlands. Die Natur kommt nicht zu kurz: Der Karlsfelder See, weitläufige Grünflächen und Radwege entlang der Würm laden zur Erholung ein.

Einwohnerzahl: 22.101 Einwohner (Stand 31.12.2024)

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 136.71 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Contact

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

Anett Müller

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

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

www.von-poll.com