

Karlsfeld

Moderne KfW 55 Doppelhaushälfte mit Wärmepumpe und Panoramablick ins Grüne!

VP azonosító: 26179010



VÉTELÁR: 1.379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146,4 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 269 m²

VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Áttekintés

VP azonosító	26179010
Hasznos lakótér	ca. 146,4 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	1.379.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 57 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.03.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	30.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



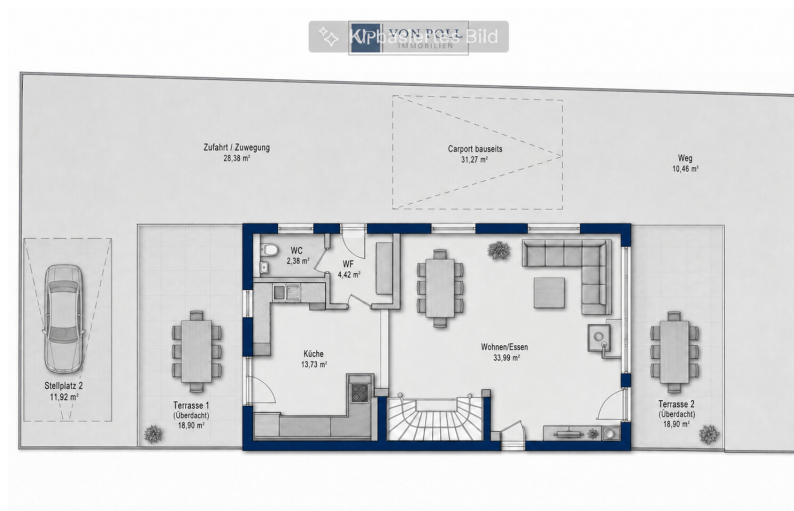
VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

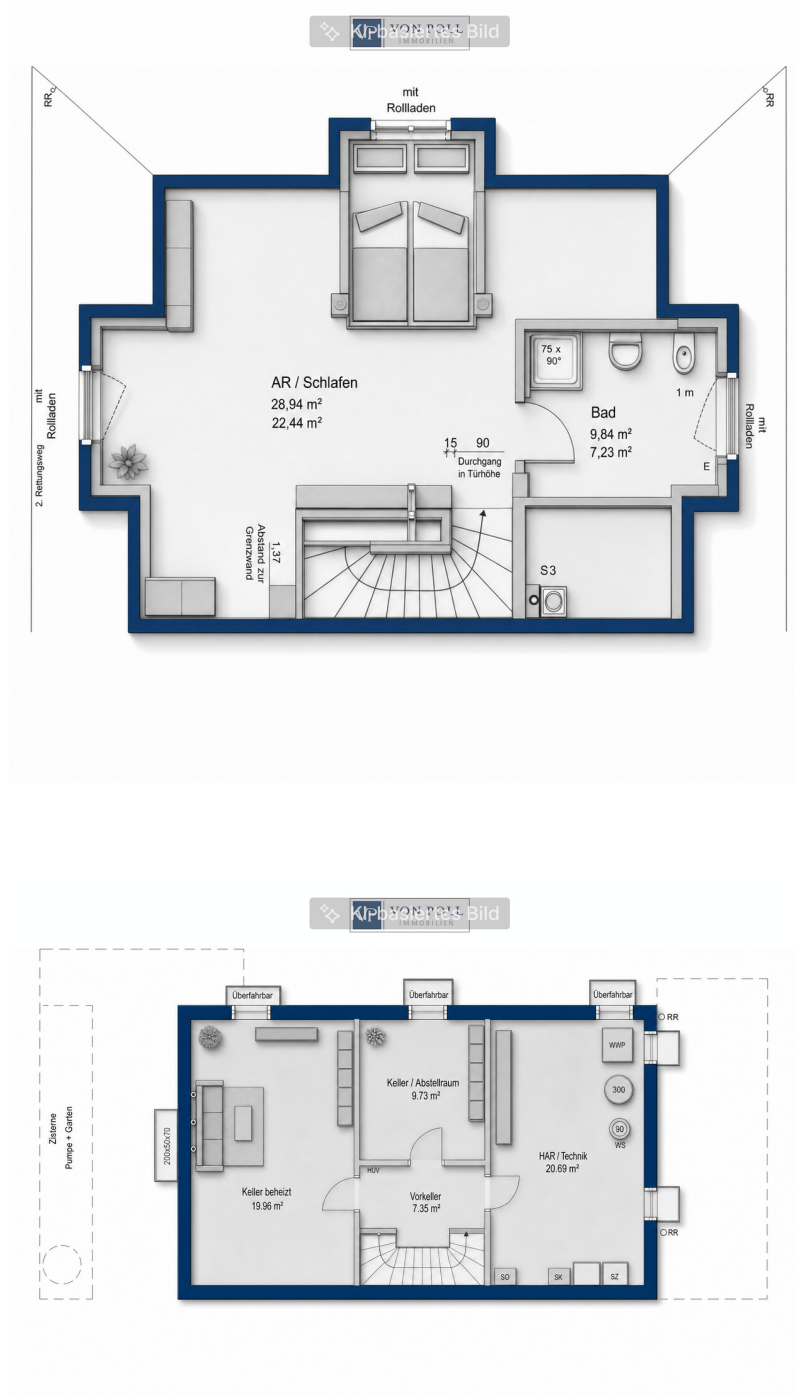
Az ingatlan



VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26179010 - 85757 Karlsfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tim Weiß

Münchner Straße 10, 82256 Fürstfeldbruck

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

E-Mail: fuerstfeldbruck@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com