

Karlsfeld

2007-ben teljesen felújított - Vonzó, csendes helyen lévo családi ház, további lakóépület építésének lehetőségével

VP azonosító: 25144008



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 642 m²

VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

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

VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Áttekintés

VP azonosító	25144008
Hasznos lakótér	ca. 158 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	1.150.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	136.71 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan



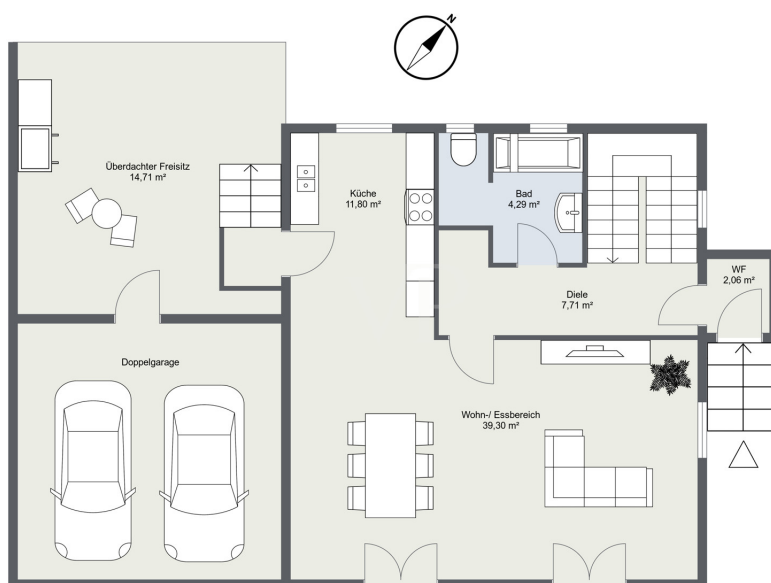
VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Az ingatlan

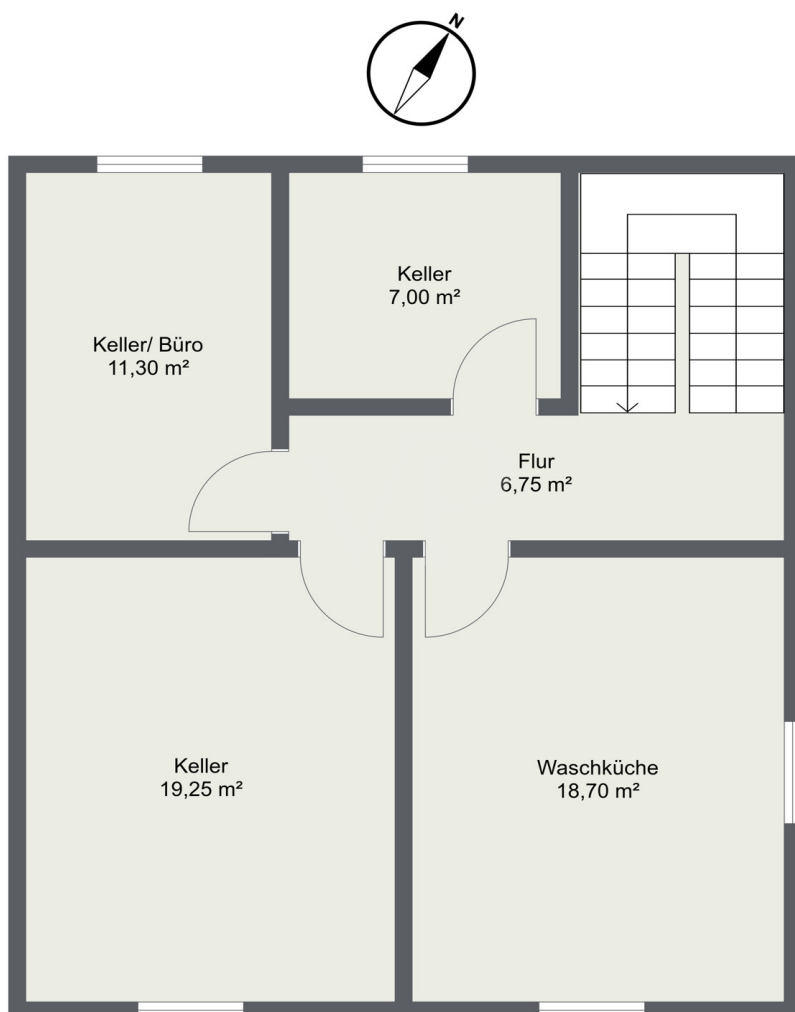


VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Az első benyomás

Ez a teljeskörűen felújított, 1964-ben épült családi ház lenyűgözi a jól megtervezett elrendezésével, masszív szerkezetével és körülbelül 158 m² lakóterével. A 2007-es teljes felújítás a házat modern muszaki színvonalra emelte, így ideális otthont biztosít a teret és a kényelmet értékelő családok számára. Az ingatlanban összesen négy szoba található, köztük három hangulatos hálószoba – amelyek közül az egyik a tágas és világos tetőtérben található, így rengeteg teret és természetes fényt biztosít. Két fürdőszoba további kényelmet biztosít. A nagy ablakok és a modern dupla üvegezés világos szobákat és kellemes, energiatakarékos és modern lakókörnyezetet biztosít. A nyitott terü nappali/étkező, ahonnan egy körülbelül 30 m²-es fedett teraszra lehet kijutni, az otthon szívéét alkotja. Ez a védett kültéri tér sokféle felhasználási lehetőséget kínál, az időjárástól függetlenül. A szomszédos kert kevés karbantartást igényel, és bőséges lehetőséget kínál az egyedi tereprendezési ötletekre. A felújítás során beépített külső szigetelés biztosítja a kellemes beltéri klímát és az alacsonyabb energiaköltségeket. A járművek számára dupla és egy egyállásos garázs áll rendelkezésre – mindegyikhez tartozik egy-egy parkolóhely –, így bőséges parkolási lehetőséget biztosítva a lakók és a vendégek számára. További előny a 2026 júliusáig érvényes építési engedély, amely egy további, akár 124 m² lakóterületű családi ház építésére jogosít fel. Ez a lehetőség érdekes lehetőségeket kínál bővítésre vagy egy különálló lakóegység létrehozására. Az engedély meghosszabbítható. Az ingatlan egy csendes, rendezett lakóövezetben található, kiváló infrastruktúrával. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és orvosok könnyen elérhetők. A tömegközlekedéssel és a regionális úthálózattal való kapcsolat is kiváló. A közeli Karlsfeld-tó vonzó kapcsolódási lehetőséget kínál közvetlenül a küszöbön.

VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Részletes felszereltség

- * 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 Wasserwärmepumpe 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

VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Minden a helyszínról

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)

VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anett Müller

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: Dachau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com