

Karlsfeld

## Completamente ristrutturata nel 2007 - Graziosa casa indipendente in posizione tranquilla con possibilità di ulteriore edificio residenziale

Codice oggetto: 25144008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25144008
Superficie netta	ca. 158 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	2 x Garage, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	136.71 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.08.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## La proprietà



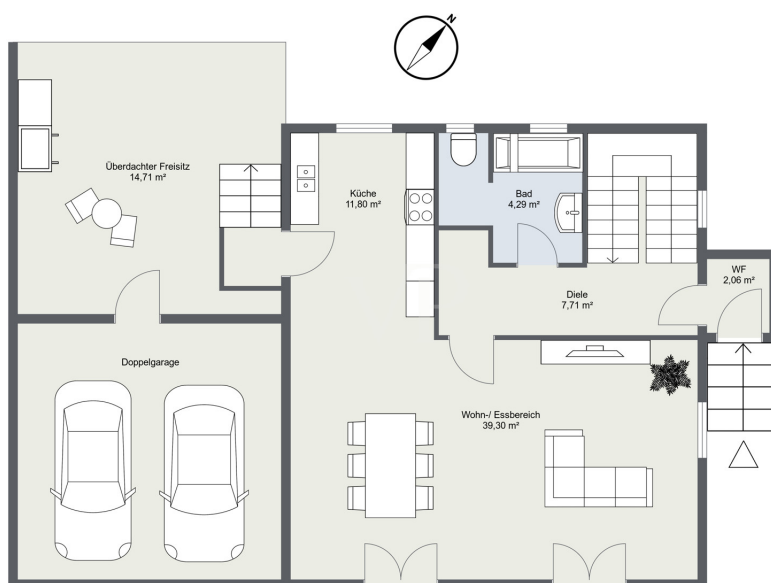
Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

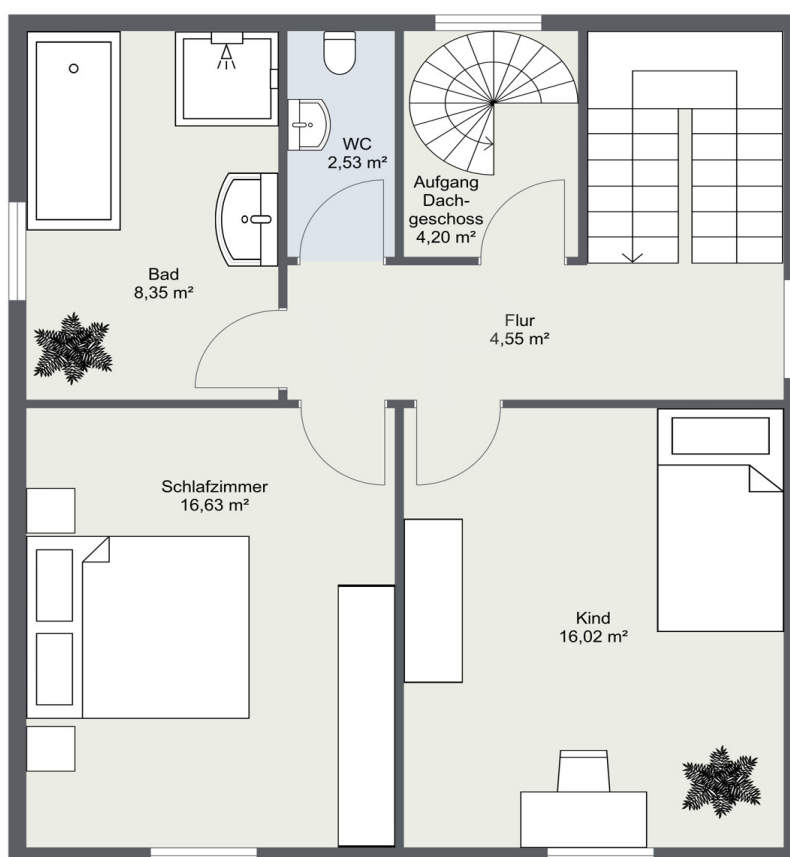
## La proprietà

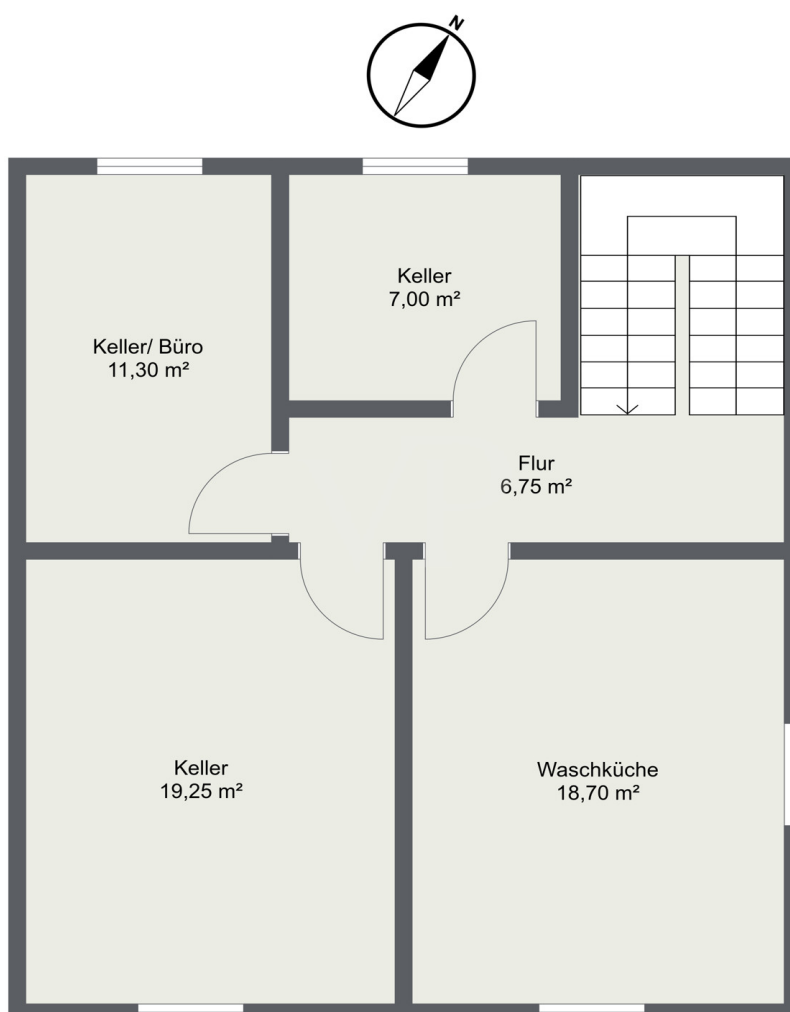


Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente completamente ristrutturata, originariamente costruita nel 1964, colpisce per la sua planimetria ben progettata, la costruzione solida e i circa 158 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Una ristrutturazione completa nel 2007 ha portato la casa agli standard tecnici moderni, rendendola una casa ideale per famiglie che apprezzano lo spazio e il comfort. La proprietà dispone di un totale di quattro locali, tra cui tre accoglienti camere da letto, una delle quali si trova nell'ampia e luminosa mansarda, che offre ampio spazio e luce naturale. Due bagni offrono ulteriore comfort. Ampie finestre e moderni doppi vetri garantiscono ambienti luminosi e un'atmosfera abitativa piacevole, a basso consumo energetico e moderna. La zona giorno/pranzo open space, con accesso a un patio coperto di circa 30 m<sup>2</sup>, costituisce il cuore della casa. Questo spazio esterno riparato offre una varietà di utilizzi, indipendentemente dalle condizioni atmosferiche. Il giardino adiacente richiede poca manutenzione e offre ampie opportunità per idee di progettazione personalizzate. L'isolamento esterno, installato durante la ristrutturazione, garantisce un clima interno confortevole e costi energetici ridotti. Sono disponibili un garage doppio e un garage singolo per i veicoli, ciascuno con un posto auto adiacente, garantendo così un ampio parcheggio per residenti e ospiti. Un ulteriore vantaggio è il permesso di costruire, valido fino a luglio 2026, per la costruzione di un'ulteriore casa unifamiliare con una superficie abitabile fino a 124 m<sup>2</sup>. Questa opzione offre interessanti possibilità di ampliamento o di creazione di un'unità residenziale separata. Il permesso può essere prorogato. L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla e ben servita, con ottime infrastrutture. Negozi, scuole, asili e medici sono facilmente raggiungibili. Anche i collegamenti con i mezzi pubblici e la rete stradale regionale sono eccellenti. Il vicino lago di Karlsfeld offre un'attraente opportunità ricreativa proprio a due passi.



Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## Dettagli dei servizi

- \* 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

Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## Tutto sulla posizione

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)

**Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 136.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25144008 - 85757 Karlsfeld

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: [Dachau@von-poll.com](mailto:Dachau@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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