

85757 Karlsfeld

Familienidylle im Grünen – stilvoll modernisiertes Reiheneckhaus in ruhiger Lage von Karlsfeld



Kaufpreis
1.075.000 €

Wohnfläche
185,22 m²

Zimmer
5,5

Ihr Ansprechpartner
RPP Immobilien GmbH

Selina Becker
089 45350280
becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185,22 m ²
Zimmer	5,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	504 m ²
Balkon / Terrassenfläche	29,28 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.075.000 €
Aussen-Courtage	2,98% inkl. gesetzl. MwSt.

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2010

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	215.92
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Familienidylle im Grünen – stilvoll modernisiertes Reiheneckhaus in ruhiger Lage von Karlsfeld

.....
Online-ID:
HGAYNNRY
.....
Objekt-Nr.:
SB-1055
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Lage-Beschreibung

Das Haus befindet sich in einer besonders familienfreundlichen und ruhigen Wohngegend im nördlichsten Teil von Karlsfeld. Eingebettet in eine grüne Umgebung liegt das Haus direkt an einem idyllischen Flusslauf, was der Lage eine naturnahe, beinahe ländliche Atmosphäre verleiht.

Die verkehrsberuhigte 30er-Zone sorgt für ein sicheres Umfeld, in dem Kinder gefahrlos spielen können. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern und kleinen Gärten - ideal für junge Familien, die Wert auf Ruhe und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Trotz der ruhigen Lage befindet sich eine Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet Sie bequem mit dem S-Bahnhof Karlsfeld, von dem aus Sie schnell in die Münchner Innenstadt gelangen. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind ebenfalls schnell erreichbar.

Diverse Kindergärten und Schulen in Karlsfeld sowie Dachau sind ebenfalls für Kinder jeden Alters leicht erreichbar.

Für Freizeit und Erholung laden der nahegelegene Karlsfelder See und mehrere Grünflächen sowie Spielplätze zu Aktivitäten im Freien ein. Ob Spaziergänge am Wasser, Fahrradtouren oder einfach ein entspannter Nachmittag im Garten – hier lässt sich das Familienleben in vollen Zügen genießen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 1972
- 2010 umfassend saniert
- 5,5 Zimmer & Hobbyraum
- ca. 185,22 m² Wohnfläche
- weitere ca. 55 m² Nutzfläche im Keller
- ca. 504 m² Grundstück
- hochwertige Holz-Aluminium Fenster (2010 neu) mit 3-fach-Verglasung
- Marmorfliesen und Parkettböden
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Rollläden teilw. elektrisch
- 2 Tageslichtbäder + zus. WCs
- Fußboden- und Handtuchheizung im Bad
- Kamin im Wohnzimmer (Baujahr 2016)
- Sauna im Untergeschoss
- traumhafter Garten
- Terrasse und Balkon
- Gartenhaus und Pavillon
- große Einzelgarage
- Umstellung auf Gasbetrieb 2010
- bezugsfrei nach Absprache

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Reiheneckhaus in naturnaher Wohnlage von Karlsfeld vereint gehobenen Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität – ideal für Familien, die Ruhe, Platz und Qualität suchen.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1972 erbaut und 2010 umfassend modernisiert. Dabei wurden nicht nur technische und energetische Standards auf den neuesten Stand gebracht, sondern auch stilvolle Materialien und hochwertige Ausstattungsdetails gewählt. So präsentiert sich das Haus heute in bestem Zustand.

Auf rund 185 m² Wohnfläche und vier Etagen verteilt sich ein durchdachter Grundriss mit 5,5 Zimmern, einem zusätzlichen Hobbyraum sowie zwei Tageslichtbädern und zwei separaten WCs. Die Marmorfliesen sowie hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen schaffen eine elegante Wohnatmosphäre.

Ein echtes Highlight ist das helle Wohnzimmer mit funktionsfähigem Kamin, das nicht nur an kalten Tagen Gemütlichkeit pur verspricht. Die angrenzende Terrasse mit Blick ins Grüne lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während Balkon und Garten weitere Rückzugsorte für die ganze Familie bieten.

Die stilvolle Einbauküche ist bereits im Preis inbegriffen und überzeugt mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum. Auch in den Bädern wurde nicht gespart: Hier sorgen Fußbodenheizungen und Handtuchwärmer für angenehmes Wohnen – ein kleines Wellness-Highlight ist zudem die eigene Sauna im Untergeschoss.

Dank der hochwertigen Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Verglasung (ebenfalls 2010 erneuert) sowie der Umstellung auf effiziente Gasheizung, ist das Haus energetisch gut aufgestellt. Teilweise elektrische Rollläden unterstreichen den modernen Standard.

Das Grundstück umfasst ca. 504 m² und bietet neben viel Privatsphäre auch ein Gartenhaus und eine große Einzelgarage mit Platz für Auto, Fahrräder und mehr. Die zusätzliche Nutzfläche von ca. 55 m² sorgt für praktischen Stauraum im Untergeschoss.

sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

Impressionen









