



## 85757 Karlsfeld

Vor den Toren Münchens:  
Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage  
- Großes Potential für Wohlfühloase



**141 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**236 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**5**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

#### DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	141 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	236 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Vor den Toren Münchens:  
Solides Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage

- Großes Potential zum Schaffen einer Wohlfühloase
- Solides Reiheneckhaus in Karlsfeld
- Perfekt für Pendler nach München und zum Flughafen
- Top-Infrastruktur
- Großer Garten
- Sonnenterrasse und großer Balkon
- Optimale Raumaufteilung
- 3 bis 4 Schlafzimmer möglich / Aufteilungsoption
- 3 Badezimmer
- Ausgebautes Dachgeschoss für Hobby / Büro / Gym / Gäste
- Großes, helles Wohnzimmer
- Gepflegte Küche mit Essbereich
- Wohnfläche = ca. 141 m<sup>2</sup>
- Wie Wohnraum ausgebautes Dachgeschoss / wurde zu 50% an Wohnfläche angerechnet
- Grundstückgröße = ca. 236 m<sup>2</sup>
- Einzelgarage im Garagenhof
- Außentreppe zum Hobbyraum des Kellers (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- Heizungsraum, Waschküche und Stauräume im Kellergeschoss

Besonderheit Kellergeschoss:

- Sanierung des Kellers ist zu empfehlen
- Expertise und Kostenvoranschlag einer Fachfirma liegt vor
- Kostenpunkt der Sanierung = ca. 75.000,--
- Mögliche Sanierung erfolgt durch den Erwerber und kann bei der Fachfirma beauftragt werden



## Beschreibung

Vor den Toren Münchens:  
Solides Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause: Ein charmantes Reihenendhaus in bester Lage von Karlsfeld, das auf seine neuen Besitzer wartet. Dieses solide Haus aus dem Jahr 1969, erbaut in massiver Bauweise, bietet auf vier Etagen eine großzügige Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 236 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die optimale Raumaufteilung schafft Platz für fünf Zimmer, davon bis zu vier Schlafzimmer sowie drei Bäder.

Der große, sonnige Garten mit seiner einladenden Terrasse und der geräumige Balkon laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie die Ruhe der Wohnlage, während Sie von der perfekten Anbindung an München und den Flughafen profitieren – ein idealer Wohnort für Pendler.

Das wohnraumähnlich ausgebaute Dachgeschoss eignet sich hervorragend als Hobbyraum, Büro, Fitnessbereich oder Gästezimmer. Die gepflegte Einbauküche mit Essbereich und das großzügige, helle Wohnzimmer sorgen für ein gemütliches Ambiente.

Die Einzelgarage im Garagenhof bietet zusätzlichem Komfort für Ihren PKW.

Der Hobbyraum des Kellers ist über eine Außentreppe erreichbar. Weiterhin befinden sich im Kellergeschoss die Räume für die Heizung, die Waschküche und weitere Stauräume.

Bitte beachten Sie:  
Die Sanierung des Kellers ist zu empfehlen. Eine Expertise und ein Kostenvoranschlag einer regionalen Fachfirma liegen vor. Die Sanierungskosten betragen demnach ca. 75.000 €. Die mögliche Durchführung der Sanierung erfolgt durch den Erwerber.

Ergreifen Sie die Gelegenheit, dieses Reiheneckhaus mit großem Potenzial zur Schaffung Ihrer persönlichen Wohlfühloase zu erwerben. Nutzen Sie die einmalige Chance, dieses attraktive Immobilienangebot zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt näher vorzustellen.

## Lage

Karlsfeld im Norden der Landeshauptstadt

Karlsfeld im Landkreis Dachau eignet sich auf Grund seiner Lage hervorragend für berufstätige Pendler aus München.

Das Reiheneckhaus liegt in einer absolut ruhigen Wohngegend des begehrten Orts.

Die vom Grundstück weder sicht- noch hörbare B307 (Dachauer Straße) ermöglicht eine Anfahrt ins Zentrum der bayerischen Landeshauptstadt innerhalb von 20-30 Minuten. Die Autobahn A 99 (Eschenrieder Spange) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet Karlsfeld somit zu allen Fernverbindungen.

Trotz der optimalen Verkehrsanbindung hat Karlsfeld ein sehr ansprechendes Umland und einen sehr hohen Freizeitwert. Einerseits ist es die unmittelbare Nachbarschaft des Grundstücks zum



überregional beliebten Naherholungsgebiet Karlsfelder See, wie auch das direkte Umland mit tollen Rad- und Wanderwegen mit gemütlichen Wirtshäusern und Biergärten.

Der Ort Karlsfeld mit seinen derzeit ca. 18.000 Einwohnern selbst hat eine hervorragende Infrastruktur. Die gemütlichen Geschäfte für den wichtigsten täglichen Bedarf sind vom Grundstück fußläufig erreichbar. Die nahe und sehr beliebte Kreisstadt Dachau mit ca. 48.000 Einwohnern, ist in nur ca. 5 Fahrminuten mit Auto unkompliziert zu erreichen.

Die S-Bahnlinie 2 verbindet Karsfeld bequem mit der Metropole München.

Aus den genannten Gründen bietet der Standort Karlsfeld nahezu optimale Voraussetzungen für die nachhaltig ansteigenden Nachfrage von Münchner Familien nach Grundstücken und Häusern im Umland der Landeshauptstadt.





























































































