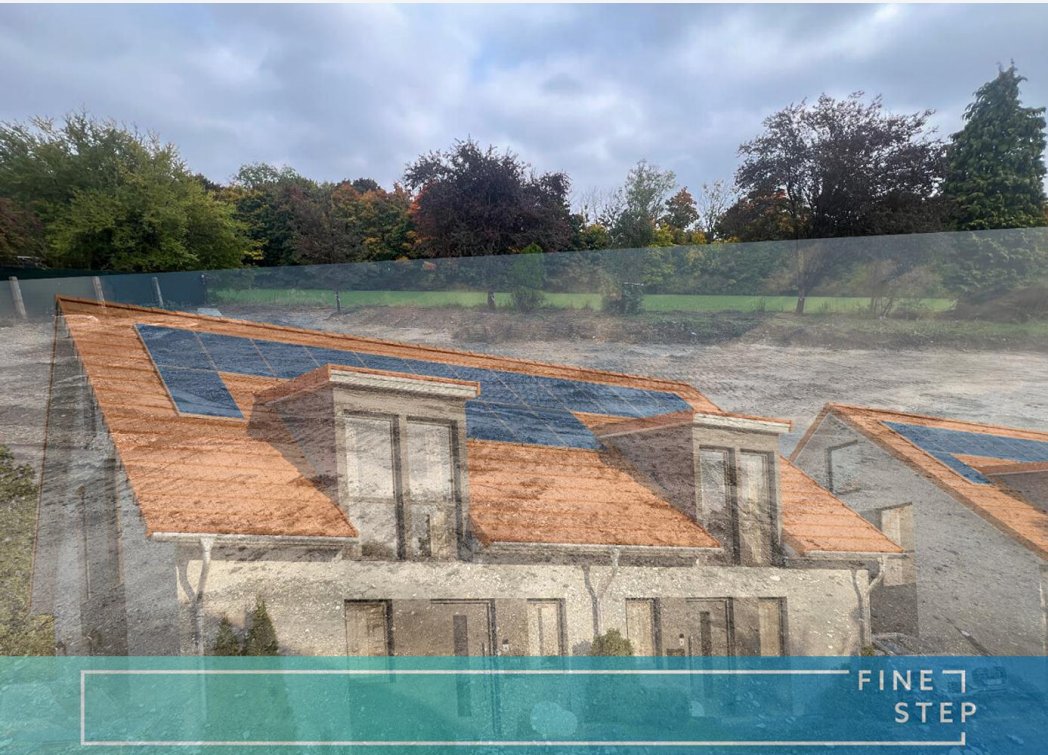




80995 München / Feldmoching / Karlsfeld

FESTPREIS! – Ihr neues Zuhause mit Blick über freie Felder in Karlsfeld



798.014 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

227,5 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Benjamin Gralow

Tel.: 004915562701424

i.reimann@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Nutzfläche	7,52 m ²
Grundstücksfläche	227,5 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	798.014 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort/ 2026
--------------	-----------------

Zustand

letzte Modernisierung	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche: ca. 110 m²
- Grundstück: ca. 227,5 m² (real geteilt)
- Keller: ohne Keller (Haus Nord mit Keller)
- Zimmer: 4
- Bäder: 1 Tageslichtbad + Gäste-WC
- Terrasse: Ost-Ausrichtung
- Garten: Groß mit Weitblick
- Effizienzhausstandard: KfW 40 Plus
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Bauweise: Holztafelbauweise (STREIF)
- Durchdachte Grundrisse für modernes Familienleben
- Projektiert: Gestaltung im Rahmen der Bauplanung noch bedingt möglich

****Die gezeigten Visualisierungen dienen lediglich zur Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Bauausführung dar.**

- uvm.



Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese projektierte Doppelhaushälfte im gefragten Münchner Stadtteil Feldmoching / Karlsfeld vorstellen zu dürfen.

In ruhiger Lage im Münchner Norden, nahe dem MAN-Gelände und an der Grenze von Karlsfeld, entsteht dieses attraktive Wohnprojekt auf einem real geteilten Grundstück.

Die südlich gelegene Hälfte bietet rund 110 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen – perfekt geeignet für Paare, kleine Familien oder alle, die modernes Wohnen mit effizienter Raumplanung und solider Bauqualität verbinden möchten.

Die Immobilie wird in Zusammenarbeit mit unserem renommierten Baupartner STREIF im energiesparenden KfW-40-Plus-Standard errichtet. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz und nachhaltigen Wohnkomfort. Die Wohnräume verteilen sich durchdacht auf Erd- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse in Ost-Ausrichtung – ein idealer Platz für das Frühstück in der Morgensonne. Die offene Küche ist perfekt in den Grundriss integriert und lässt genügend Raum für individuelle Küchengestaltung. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen funktionalen Technik- und Hauswirtschaftsraum.

Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein helles Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung rundet das Raumangebot ab. Durch die durchdachte Planung, die großen Fensterflächen und die ruhige Lage entsteht ein ideales Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Gesamtkosten dieses Bauvorhabens setzen sich wie folgt zusammen: Der schlüsselfertige Hausbau durch unseren renommierten Partner STREIF liegt bei 402.014 €, hinzu kommen 396.000 € für den Grundstücksanteil. In diesem Preis sind bereits alle vorbereitenden Leistungen enthalten – Abriss, Rodung, Baurechtsklärung, Statik, Entwässerungsplanung und Baugenehmigung. Die Maklerprovision fällt ausschließlich auf den Grundstückspreis an und beträgt 3,57 % inkl. MwSt.

Die Bauausführung erfolgt über einen separaten Werkvertrag mit STREIF zum garantierten Festpreis. Das Haus wird in der Ausbaustufe „schlüsselfertig“ errichtet – lediglich die Außenanlagen müssen selbst beauftragt werden. Hier liegt schon ein Angebot für ca. 19.000 € vor.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung: Bei Böden, Fliesen und Sanitärartikeln achten wir konsequent auf beste Qualität – langlebig, stilvoll und wertig. Unser Anspruch ist es, Ihnen das beste Preis-Leistungs-Verhältnis zu bieten – ohne Kompromisse bei Optik oder Funktionalität.

Sie erwerben den Grundstücksanteil inklusive Abriss Altbestand und Altlasten, Rodung Grundstück, Bodengutachten, Baurechtsklärung/ Architektenkosten, Baugenehmigung, Werkplanung/ Statik/ Entwässerungsplanung und Vermessungskosten (...).

Zusätzlich wird ein Werkvertrag mit STREIF über den schlüsselfertigen Hausbau geschlossen. Baunebenkosten wie Anschlussgebühren und Gemeindeabgaben sind nicht im Gesamtpreis enthalten.

Sobald Ihre Finanzierung gesichert ist, kann der Bau starten – und in nur etwa 7 bis 8 Monaten steht Ihrem Einzug in Ihr neues Zuhause nichts mehr im Weg.

Wir beraten Sie gerne ausführlich zu den Möglichkeiten und begleiten Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause.



Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer der ruhigeren Wohnlagen im Münchner Norden, im Übergang zwischen Feldmoching und dem nahen Karlsfeld. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einem familiären Wohnumfeld. Trotz der angenehm abgeschirmten Atmosphäre überzeugt der Standort durch seine hervorragende Anbindung – sowohl ins Zentrum als auch in die umliegenden Gewerbestandorte.

Besonders für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der MAN oder anderer namhafter Firmen im benachbarten Industriegebiet ist die Lage ideal: Der Arbeitsweg bleibt kurz, der Feierabend beginnt direkt vor der Haustür – im Grünen.

Karlsfeld, mit seinem charmanten Ortskern, attraktiven Nahversorgern, Cafés und Freizeitmöglichkeiten, ist nur einen Steinwurf entfernt. Die nahegelegenen Feldmochinger Seen, der Fasaneriesee sowie der Lerchenauer See laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sommerlichen Badeausflügen oder sportlichen Aktivitäten ein – und sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der S-Bahnhof Karlsfeld (S2) ist mit dem Rad in rund 10 Minuten erreichbar. Von hier aus gelangen Sie in ca. 20 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt. Die Autobahnen A99 und A8 sind ebenfalls zügig angebunden, was Berufspendler und Vielfahrer gleichermaßen zu schätzen wissen.

Diese Lage bietet Ihnen somit die seltene Kombination aus urbaner Nähe, naturnahem Wohnen und einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung – ein ideales Fundament für Ihren neuen Lebensmittelpunkt.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig nur auf den Grundstücksanteil mit 3,57% inkl. MwSt zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Finestep Immobilien GmbH

Humboldtstr. 8
81543 München

www.finestep.de



