



## 85757 Karlsfeld

# Neubau in massiver Bauweise- DHH mit Dachterrasse in ruhiger Lage



**990.000 €**

Kaufpreis

**128,56 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**221 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Benjamin Gralow

Tel.: 00491623270773

[f.gralow@finestep.de](mailto:f.gralow@finestep.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128,56 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	221 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Loggia	23,79
Balkon / Terrassenfläche	35,53 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
--------------	----------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.12.2035
Baujahr (Haus)	2025
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	28.30



## Zustand

Baujahr	2025
letzte Modernisierung	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Ihre Ausstattung im Überblick:

- Neubau: Massivhaus, fertiggestellt inklusive Außenanlagen
- Dachterrasse
- Kaufen, einziehen und Wohlfühlen
- Energieeffiziente Wärmepumpe
- 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Endenergiebedarf von 28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse A+
- Parkettböden
- Hochwertige Fliesenböden
- 2 Stellplätze ( ein Carport wäre möglich)
- Schreiner- Einbauküche inklusive Geräte vorhanden
- Elektrische Jalousien
- Regenduschen
- ...



## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese hochwertige Doppelhaushälfte in Karlsfeld präsentieren zu dürfen.

Über eine private Einfahrt gelangen Sie zu einem der beiden Stellplätze. Einer davon könnte als Carport ausgebaut werden. Über die Gemeinschaftsfläche (ca. 48m<sup>2</sup>), die zu ½ zu Ihrem neuen Haus gehört, erreichen Sie im rückwärtigen Bereich die in Massivbau errichtete Doppelhaushälfte. Schon von außen zeigt dieses Architektenhaus, dass hier mit viel Liebe zum Detail geplant wurde. Der stilvolle Erker, die Terrasse und die harmonisch integrierte Dachgaube, sowie eine südlich ausgerichtete Dachterrasse verleihen dem Haus eine klare Linie und einen besonderen Charakter.

In massiver langlebiger Bauweise errichtet, mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung ausgestattet, erreicht dieses Haus einen Endenergiebedarf von 28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a), was der Energieeffizienzklasse A+ entspricht.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch seine geschützte Lage und eine exzellente Flächennutzung. Hier finden Sie das perfekte Beispiel für den Begriff „Raumwunder“.

Im Erdgeschoss werden Sie im hellen Eingang empfangen, der direkt in den Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche übergeht. Mit einer Größe von fast 40m<sup>2</sup> ist er ein natürlicher Treffpunkt für den Alltag und bietet direkten Zugang zur Terrasse, die den Wohnraum an warmen Tagen erweitert. Eine hochwertige Einbauküche eines Schreiners kann auf Wunsch vor dem Einzug eingebaut werden, sodass Sie nach Ihrem Kauf außer einem Umzug nichts weiter organisieren müssen. Ein separates WC für Gäste, sowie ein Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls vorhanden.

Das Obergeschoss gestaltet sich als komfortabler Rückzugsort für die Familie. Hier stehen zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Vor dem -im Plan mit „Kind II“ bezeichneten- Raum erstreckt sich eine wunderbare Dachterrasse. Ein Traum für eines Ihrer größeren Kinder oder als Erweiterung Ihres Homeoffices. Das offene Treppenhaus sorgt dafür, dass auch diese Etage von Licht durchflutet wird.

Im Dachgeschoss findet sich ein großzügiges weiteres Schlafzimmer sowie ein Masterbad mit Dusche wieder. Auch hier prägen Helligkeit und klare Linien das Ambiente.

Im Garten findet sich beispielsweise Platz für ein Gartenhäuschen.

Sie sind auf der Suche nach einer wertigen Doppelhaushälfte in bester Lage Karlsfelds, das Wohnraum für Sie als Familie bietet?

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Objekt!

## Lage

Zur Lage:

Karlsfeld liegt im Nordwesten von München und ist Teil des Landkreises Dachau. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt München aus. Die Nähe zu München macht Karlsfeld zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die die ruhige Atmosphäre einer Kleinstadt schätzen, aber gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer größeren Stadt in Reichweite haben möchten.



Karlsfeld ist umgeben von einer Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und kleinen Gewerbegebieten. Es gibt zahlreiche Seen und Parks in der Umgebung, die Gelegenheit für Freizeitaktivitäten im Freien bieten. Der Karlsfelder See ist ein bekanntes Naherholungsgebiet.

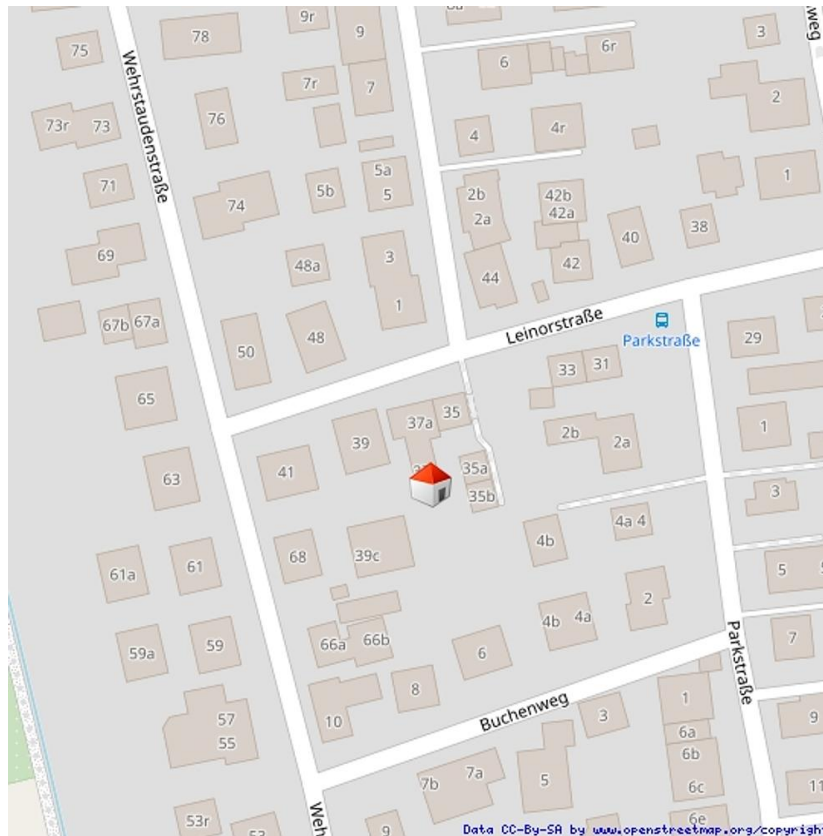
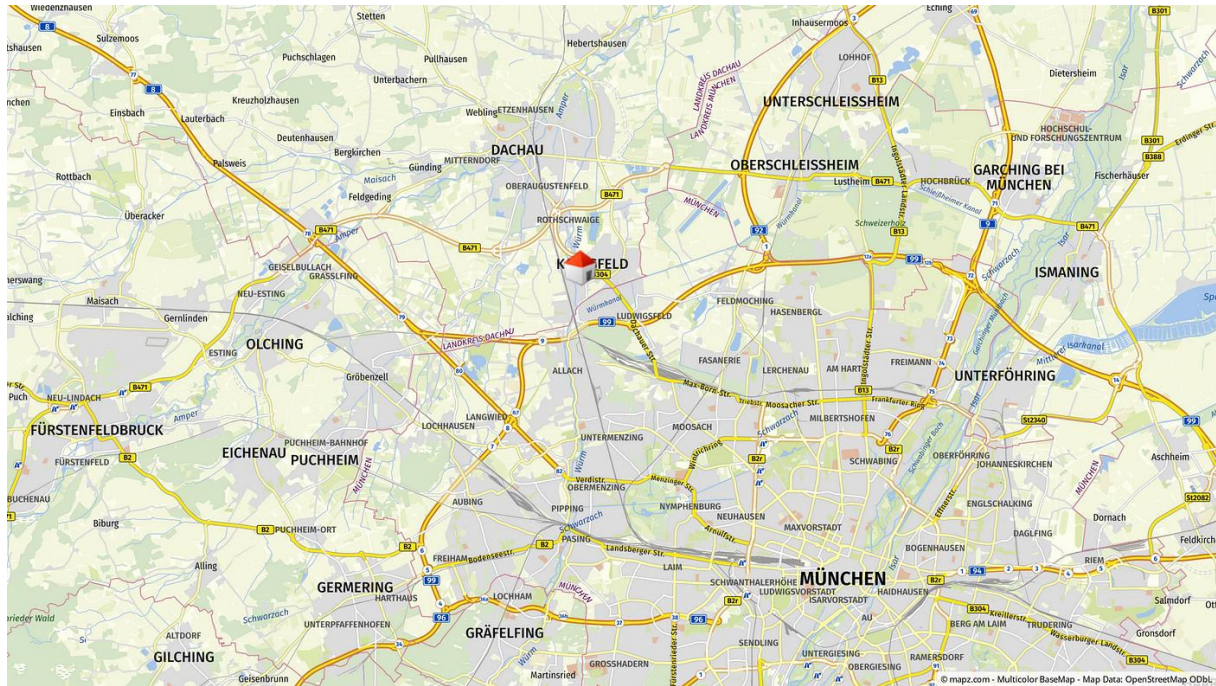
Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und anderen Einrichtungen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an die S-Bahn-Linien nach München, erleichtert den Zugang zu weiteren Annehmlichkeiten in der Region.

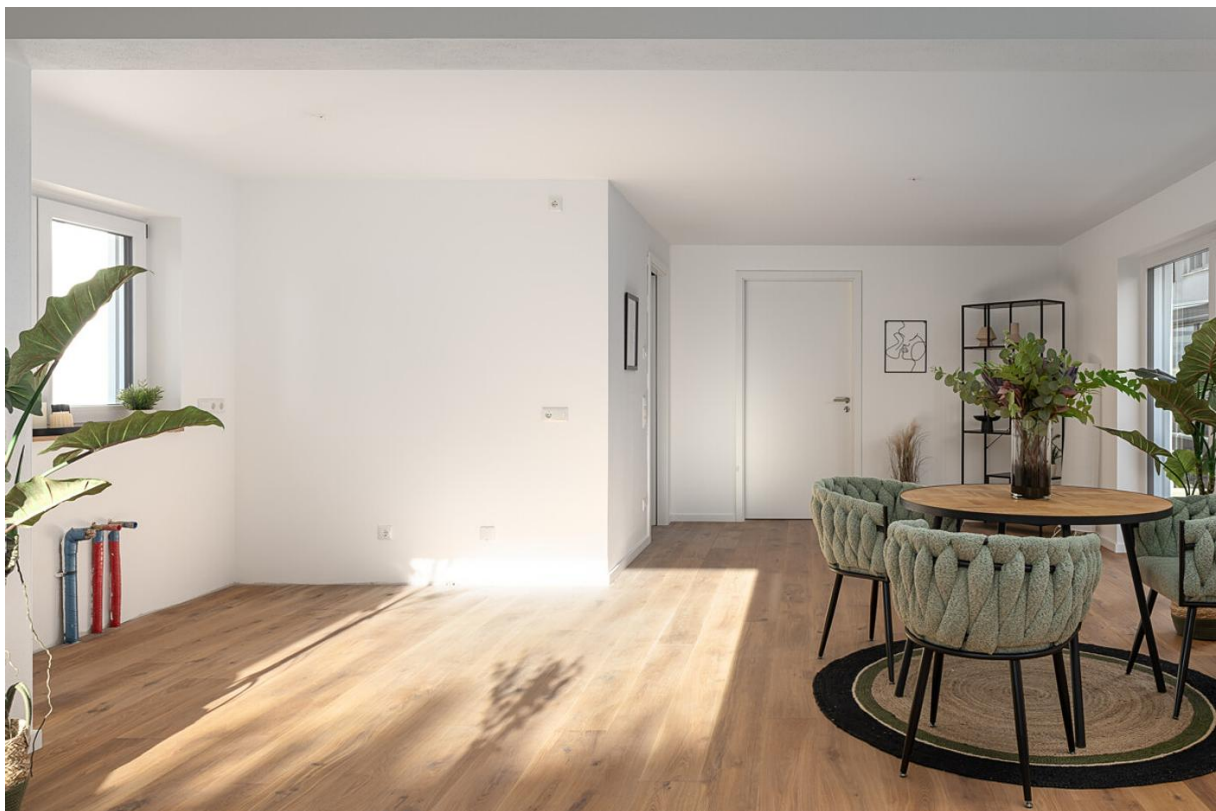
## Sonstige Angaben

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 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. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. 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](http://www.finestep.de)









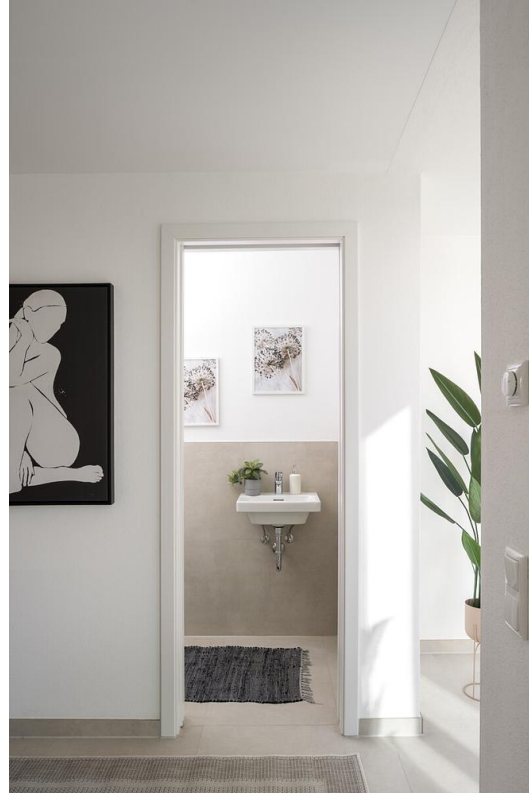


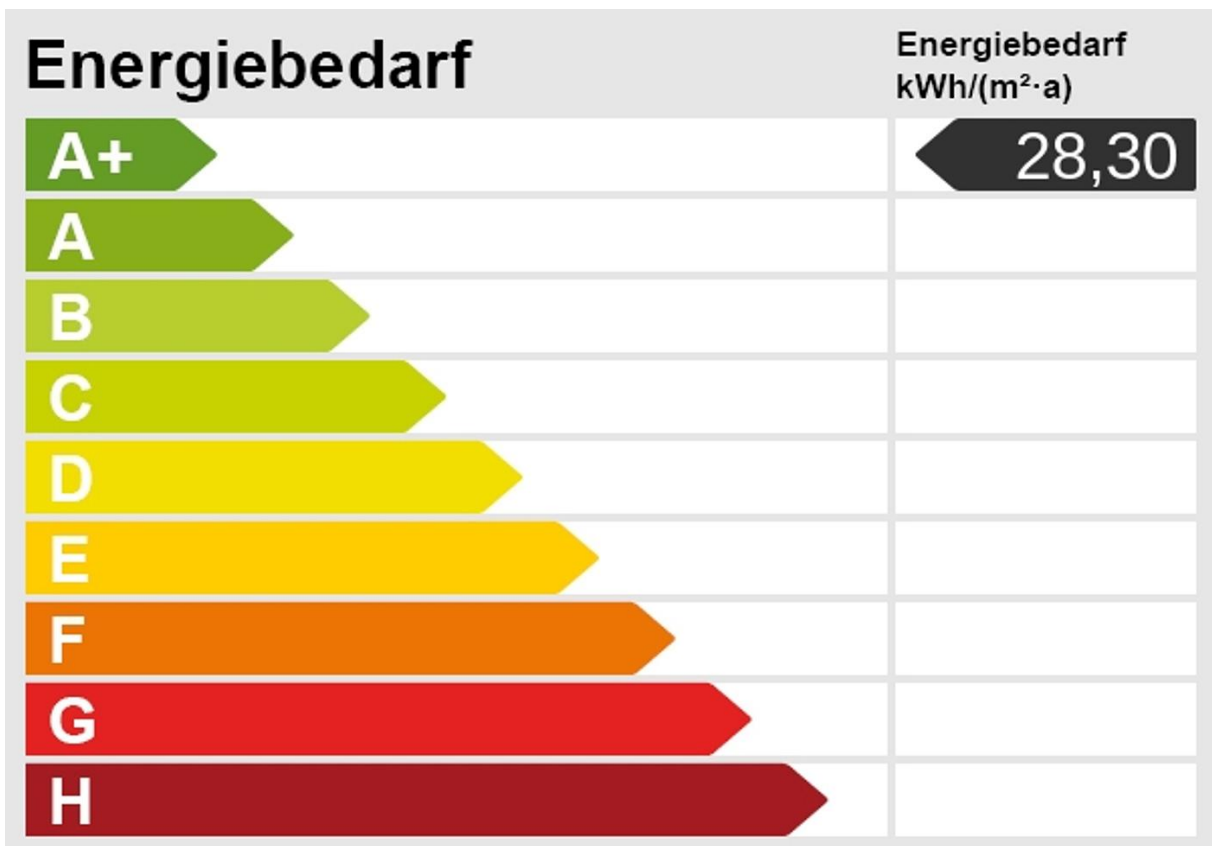


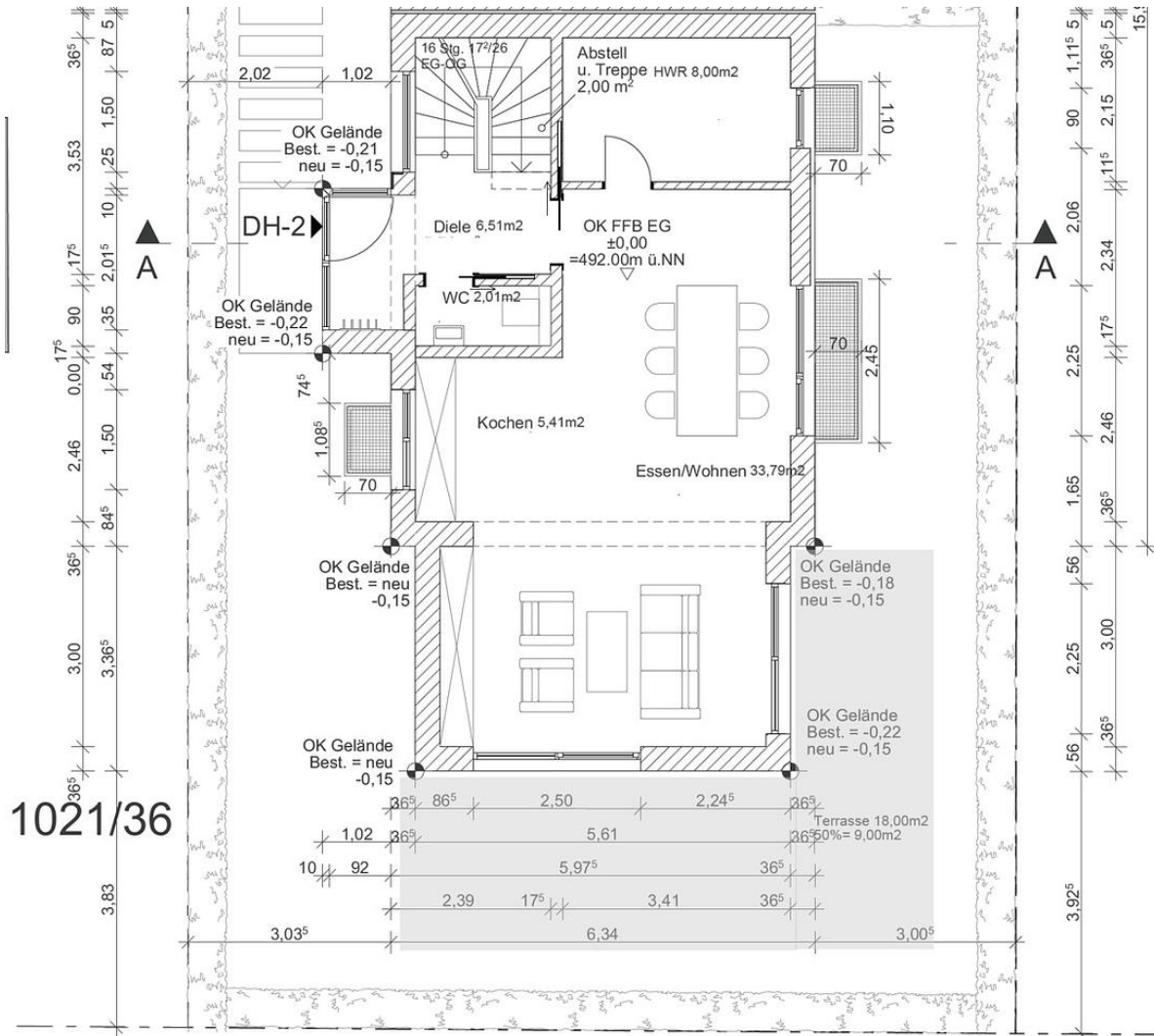


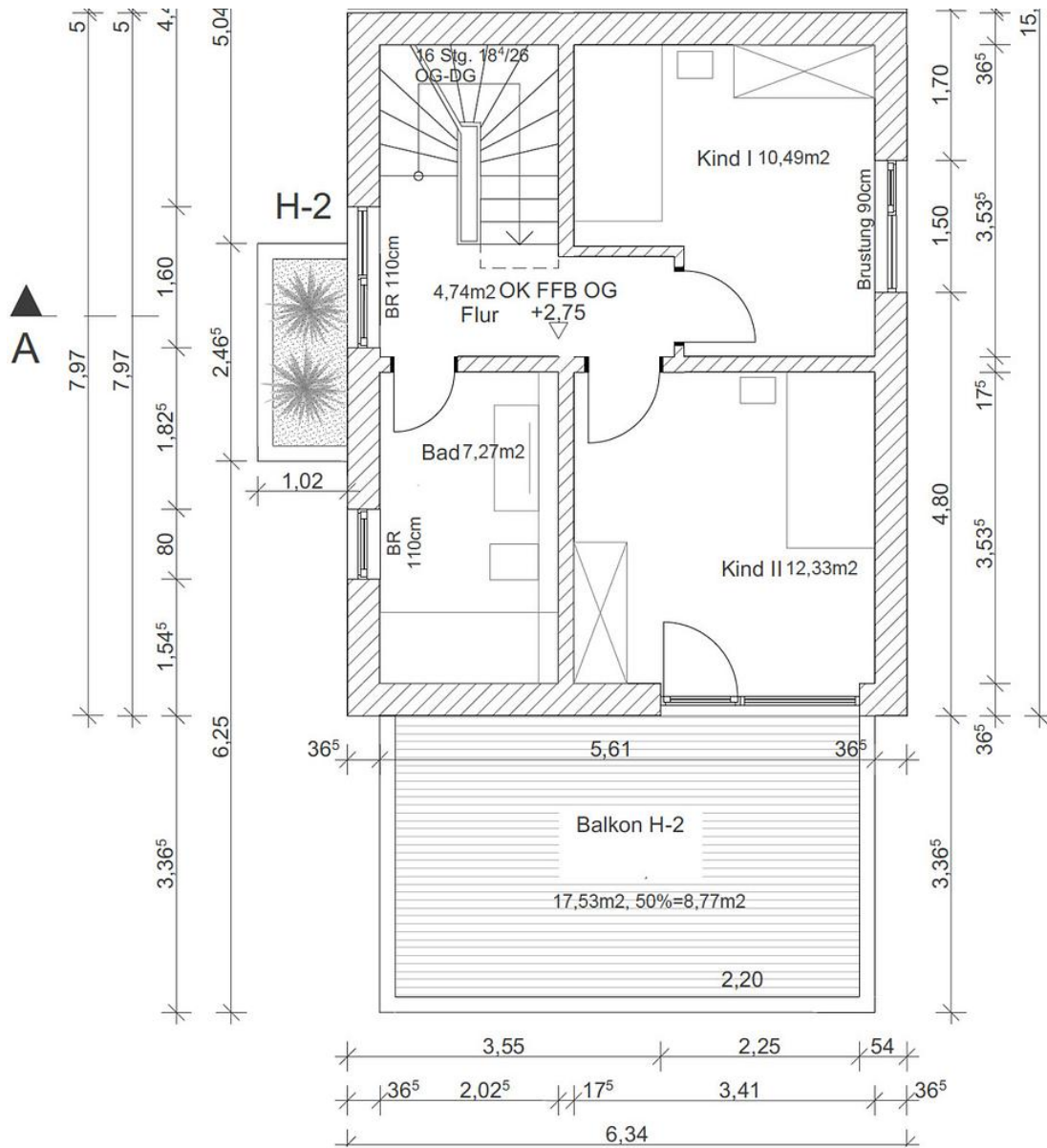


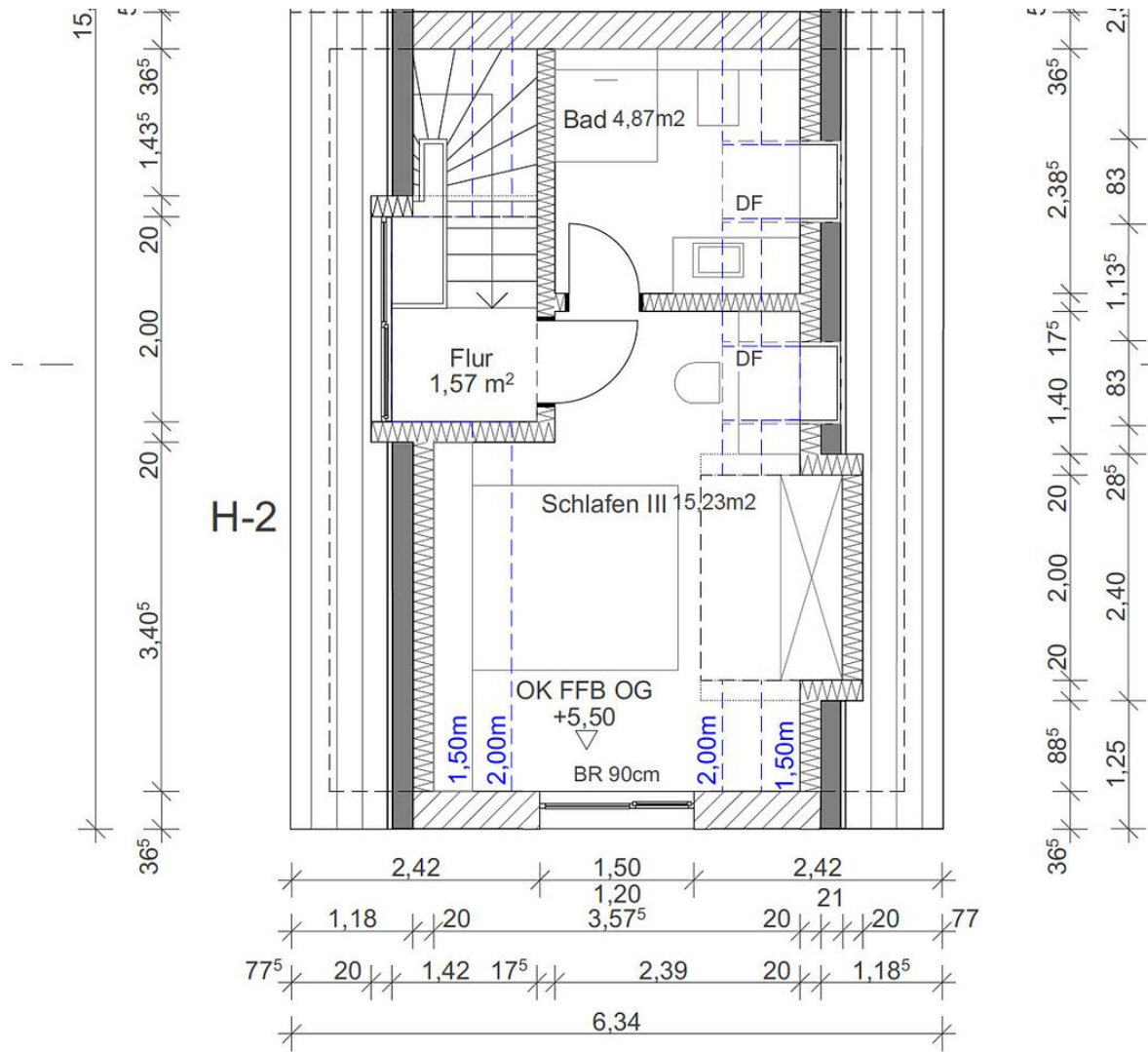














**DHH 2**

<u>EG</u>			
Diele	6,51		
WC	2,01		
Abstell	2,00		
Kochen	5,41		
Essen/Wohnen	33,79		
HWR	8,00		
<u>Summe Wohnfläche EG</u>		57,72	
<u>OG</u>			
Flur	4,74		
Bad	7,27		
Kind I	10,49		
Kind II	12,33		
<u>Summe Wohnfläche OG</u>		34,83	
<u>DG</u>			
Flur	1,57		
Schlafen III	15,23		
Bad	4,87		
<u>Summe Wohnfläche DG</u>		21,67	
<b>Summe Wohnfläche</b>			<b>114,22</b>
Putzabzug 3%		-3,43	<b>110,79</b>
<u>Freibereiche (zur Hälfte angerechnet)</u>			
Terrasse	18,00	9,00	
Balkon	17,53	8,77	
<b>Summe Freibereiche</b>		17,77	
<b>Wohnfläche DHH 2 gesamt inkl. Freibereiche</b>			<b>128,56</b>