



85757 Karlsfeld

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



1.075.000 €

Kaufpreis

185,22 m²

Wohnfläche

504 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.075.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.03.2026
gültig bis	17.03.2036
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	215.92
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2010
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- 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



Beschreibung

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.

Lage

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.

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.































