

# Exposé

## Reihenhaus in Karlsfeld

### Gepflegtes Reihenmittelhaus für Familien



Objekt-Nr. OM-424860

#### Reihenhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Ludwig

Karl-Valentin-Straße 3  
85757 Karlsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	260,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

amilienfreundliches Haus mit viel Platz, Garten und Ausbaupotenzial

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975, das in den 1990er-Jahren umfassend renoviert wurde, bietet auf vier Etagen viel Raum für eine Familie, die Wert auf Platz, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legt.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Hier befinden sich die Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine Terrasse, ein Wintergarten sowie der Garten – ideal für gemeinsames Familienleben, Spiel und Erholung im Grünen.

Im ersten Stock erwarten Sie ein großes Schlafzimmer, ein weiteres Büro- oder Kinderzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer, das den Alltag einer Familie komfortabel gestaltet.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden mit Schlafmöglichkeit. Zusätzlich besteht hier das Potenzial für den Einbau einer Küche, eines Badezimmers sowie eines kleinen Balkons – perfekt als Jugendbereich, Gästewohnung oder separate Wohneinheit.

Der Keller ist ebenfalls ausgebaut und bietet einen gemütlichen Partykeller, eine große Werkstatt, die unterhalb der Terrasse erweitert wurde, eine großzügige Waschküche sowie einen Heizungsraum. Viel Platz für Hobbys, Feiern und praktischen Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage hinter dem Garten, die bequem erreichbar ist.

Dieses Haus überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, die großzügige Raumaufteilung und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für eine Familie, die sich langfristig entfalten möchte.

## Ausstattung

Im Haus ist keine Ausstattung mehr vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Karl-Valentin-Straße befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im beliebten Wohnort Karlsfeld, einer aufstrebenden Gemeinde im Landkreis Dachau nordwestlich der Landeshauptstadt München. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgeglichene Mischung aus Wohnqualität, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus – ideal für Familien und Menschen, die Stadtnähe mit ländlichem Charme verbinden möchten.

### Infrastruktur & Alltag:

In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch medizinische Einrichtungen und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnstraße selbst ist geprägt von Einfamilienhäusern und Gärten – ein Umfeld, das besonders bei Familien geschätzt wird.

### Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe und führen z. B. zur S-Bahn-Station Karlsfeld oder Dachau, von wo aus Sie schnell in die Münchner Innenstadt gelangen können. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen und die Autobahn A99 sind Ziele wie der Flughafen München oder andere Teile der Metropolregion bequem erreichbar.

### Freizeit & Naherholung:

Die Umgebung bietet viel Raum für Freizeit und Erholung: Grünflächen, Parks und der beliebte Karlsfelder See laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Die ausgewogene Lage zwischen städtischer Infrastruktur und naturnaher Ruhe macht den Wohnstandort besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästeklo



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer



Büro/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Ausgebautes Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss

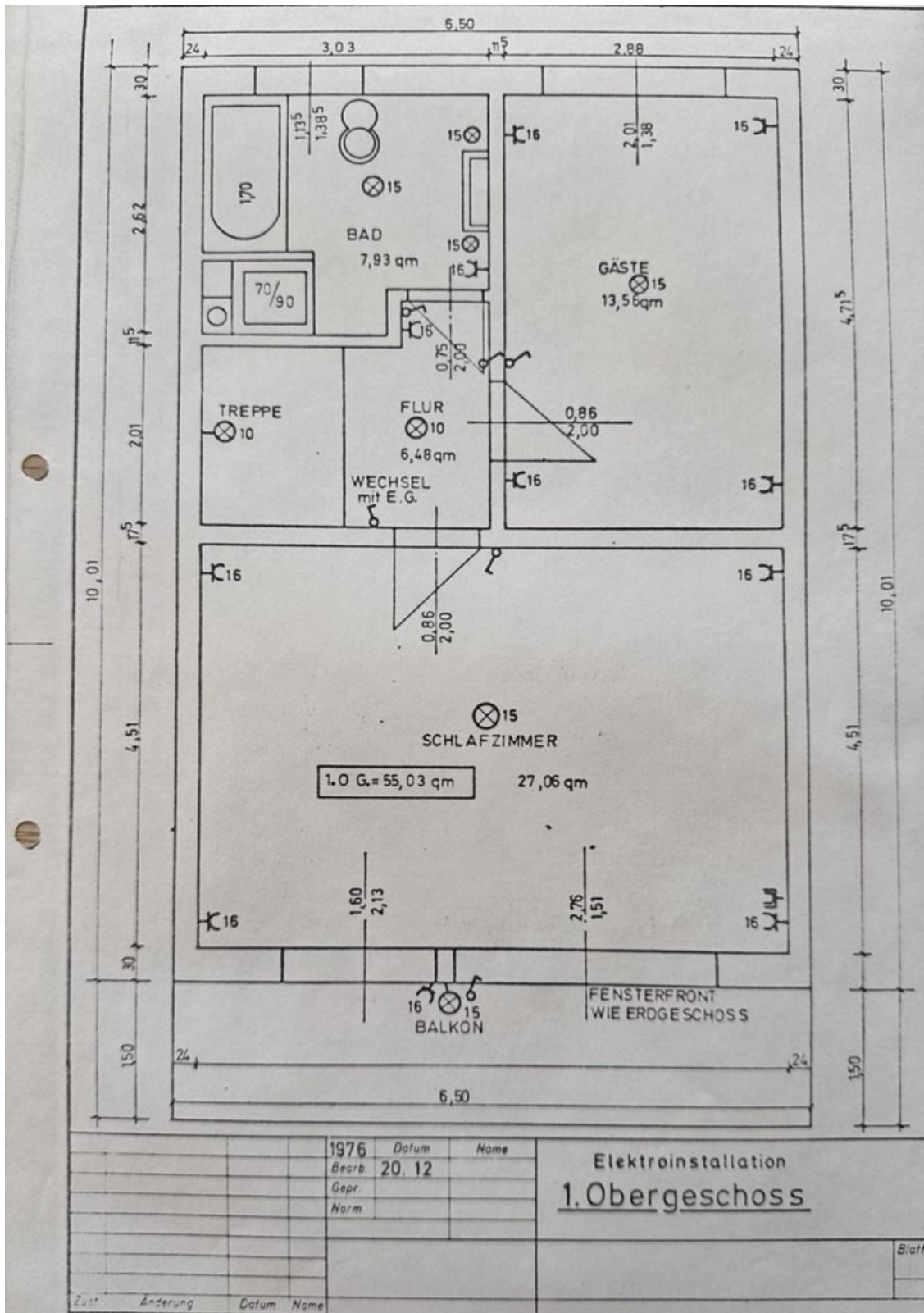


# Exposé - Galerie

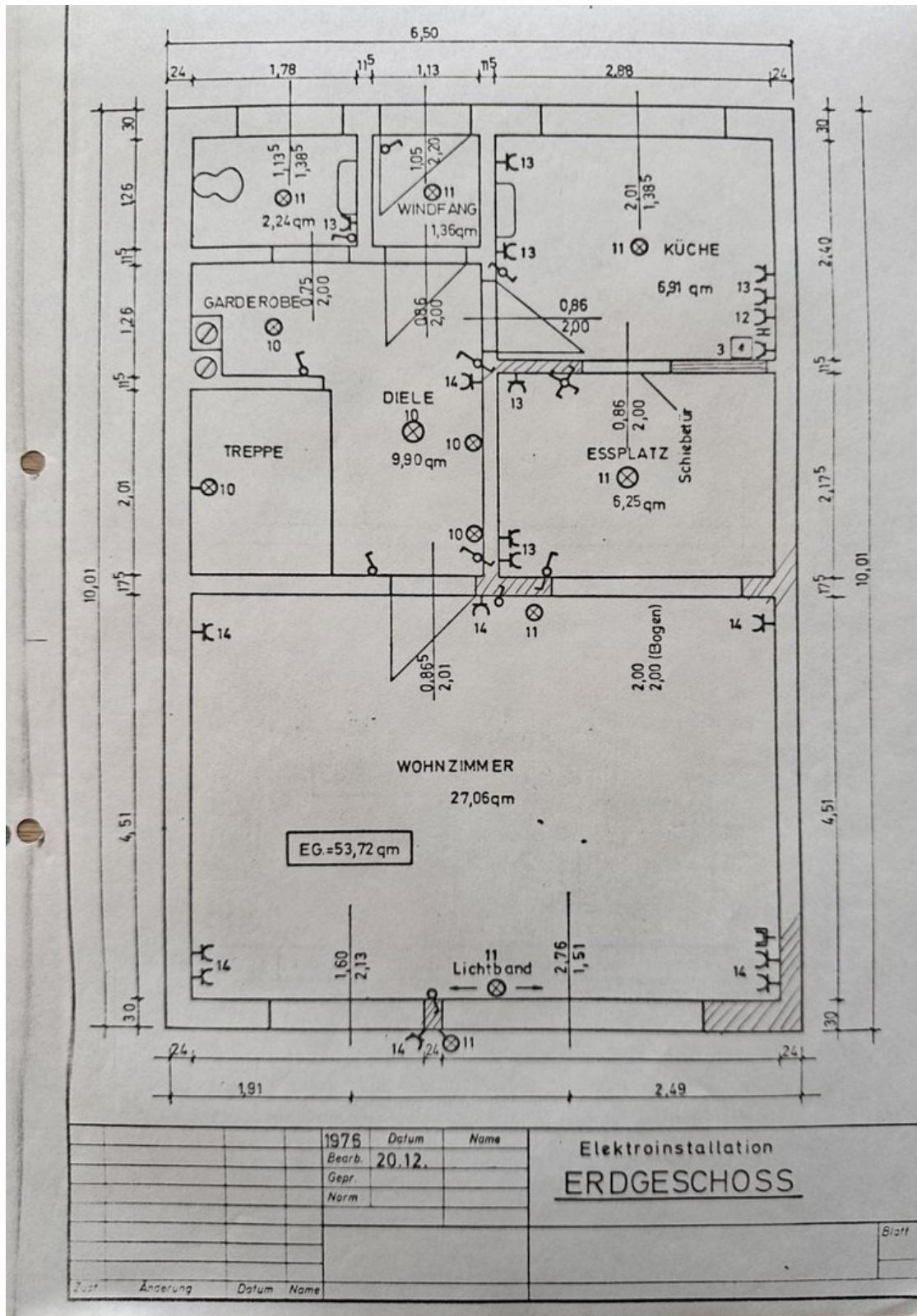


Dachgeschoss Bad

# Exposé - Grundrisse

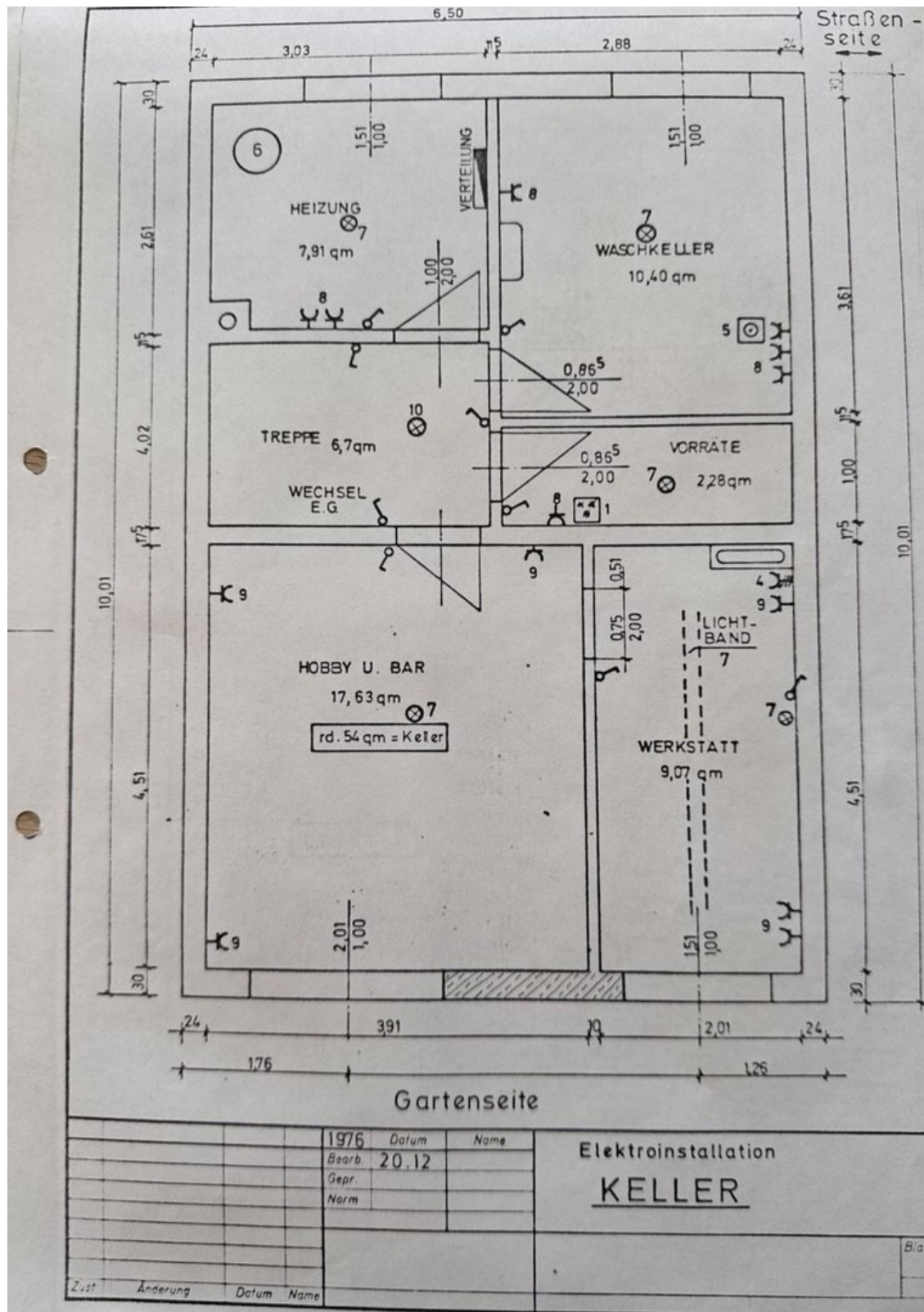


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

