



Rückansicht



Garagen



Beispiel Balkon

Nutzungsart Wohnen

## **Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen) in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Karlsfeld zu verkaufen!**

Gefunden auf Zenker & Günsch Immobilien Dachau - <https://www.zg-immobilien.de/>

**Details Immobilie**

Kaufpreis: 2.990.000,00 €  
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

Wohnfläche: 488,00 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 800,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 15

**Verwaltungsdaten**

Objektnummer 4729

**Energiepass**

Energiepass Art: Bedarf  
gültig bis: 29.12.2023  
ohne Warmwasser   
Endenergiebedarf: 108,2  
Primärenergieträger: Gas  
Energieeffizienzklasse: D  
Baujahr: 1974,2012  
Ausstelldatum: 29.12.2033  
Gebäudeart: wohn

**Ausstattung**

Zentralheizung   
Gasbefeuerung   
Keller

**Zustand**

**Umgebung**

- Objektbeschreibung** Dieses im Jahre 1974 in Ziegelbauweise errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem knapp 800m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Karlsfeld. Das Objekt wurde seit der Erbauung laufend instandgehalten und bereits mehrfach renoviert. Die letzte große Renovierung fand im Jahr 2012 statt.  
Das Objekt teilt sich in insgesamt 6 Wohneinheiten vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss, 4 Garagen, 2 Carport-Stellplätze und diverse Kellerräume und Speicher mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 488m<sup>2</sup> auf.  
Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verfügen allesamt über großzügige Schnitte und komfortable Raumaufteilungen mit jeweils einem eigenen Balkon.  
Außerdem steht jedem Mieter ein abschließbarer Kellerraum zur Verfügung. Insgesamt verfügt das Objekt über 4 Garagen und 2 Carport-Stellplätze.
- Im Souterrain befindet sich eine siebte Einheit, welche vollumfänglich wohnraumtauglich ausgebaut wurde.  
Eine Genehmigung als einzelne Wohnung war bisher nicht angestrebt. Rechtlich ist diese Einheit der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet, wird derzeit jedoch von dieser Wohnung nicht genutzt.
- Alle 6 Wohnungen sind derzeit unbefristet vermietet.  
Eine genaue Aufstellung der Mietverhältnisse kann bei Bedarf übermittelt werden.
- Die genaue Aufteilung der einzelnen Stockwerke können Sie den beigefügten Grundrissplänen sehr gut entnehmen.
- HINWEISE:**
- \* in den angegebenen Quadratmetern entfallen circa 83 Quadratmeter auf die Einheit im Souterrain
  - \* die Einheit im Souterrain, die beiden Wohnung im Erdgeschoss und die Wohnung im 1. OG (links) wurden im Jahr 2012 bereits umfassend saniert
  - \* der Gasverbrauch im Jahr 2023 beträgt circa. 60.000 kW
  - \* die Heizkosten im vergangenen Jahr beträgt unter 1,50 EUR pro Quadratmeter
  - \* das Objekt wurde noch nicht nach WEG geteilt, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde jedoch bereits erstellt
- Lage** Die Gemeinde Karlsfeld liegt direkt an der westlichen Stadtgrenze von München und bietet erstklassige Verbindungen, sowie alle infrastrukturellen Vorzüge. Die S-Bahn ist in ca. 10 Minuten erreicht und über die Autobahn A99 sind auch Ziele wie der Flughafen München und die Messe München hervorragend erreichbar. Bis zum Knotenpunkt Laim auf der MVV Stammstrecke sind es lediglich vier Stationen nur drei weitere bis zum Hauptbahnhof und das in ca. 18 Minuten Fahrtzeit. Innerhalb der Gemeinde fahren verschiedene Buslinien, sodass auch hier durchaus auf Fahrten mit dem PKW verzichtet werden kann. Die Gemeinde Karlsfeld zeichnet sich zudem durch eine moderne und umfassende Infrastruktur aus und erfreut sich zunehmend weiterer Beliebtheit. Schulen und Kindergärten befinden sich in großzügiger Anzahl direkt im Ort. Im Zusammenspiel mit dem nahe gelegenen Dachau bzw. den Münchner Stadtteilen Allach, Ludwigsfeld und Fasanerie bietet diese Wohnlage ein erstklassiges Angebot für Familien mit Kindern.
- Ausstattung**
- \* hochwertige Parkettböden in den sanierten Wohnungen
  - \* dreifach verglaste Kunststofffenster (2012), Dachflächenfenster (2023 erneuert)
  - \* moderne/sanierte Bäder in fünf der sechs Wohnungen
  - \* Heizkörpern in allen Wohnungen bereits erneuert
  - \* Eingangstüren in allen Wohnungen bereits erneuert
  - \* Badezimmer in einer Dachgeschosswohnung 2023 erneuert
  - \* Carport mit Aludach
  - \* Garagendächer mit Zinkdach
  - \* die Wohnung im Keller ist im Zuge der Sanierung 2012 an der Außenmauer (circa 10cm) gedämmt worden
  - \* Zentralheizung im Jahr 2012 erneuert
- sonstige Angaben** Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihren Kontakt!
- Für weitere Rückfragen stehen Ihnen unsere Herren Günsch und Wittmann jederzeit gerne zur Verfügung.

Kontakt

Herr  
Dominik Wittmann  
wittmann@zg-immobilien.de  
+49(8131) 454528  
**Zenker & Günsch Immobilien**  
**Schleißheimer Str. 6**  
**85221 Dachau**  
**Germany**

**Kontaktdaten**

E-Mail (zentral)	info@zg-immobilien.de
Telefon	+49 (8131) 45 45 28
Fax	+49 (8131) 66 65 65 5
Homepage	<a href="http://www.zg-immobilien.de">www.zg-immobilien.de</a>



Rückansicht



Garagen



Beispiel Balkon



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Bäder



Beispiel Küchen



Beispiel Gäste-WC



Beispiel Treppenhaus



Beispiel Souterrain



Badezimmer Souterrain



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

