

Karlsfeld

# Attraktives Immobilienensemble in Karlsfeld – Mehrfamilienhaus, Gewerbeeinheit und Einfamilienhaus

????????? ??????????: C2420014



???? ??????: 1.530.000 EUR • ??????????: ca. 425 m<sup>2</sup> • ?????????: 14 • ??????? ????: 887 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	C2420014	???? ???????	1.530.000 EUR
????????????	ca. 425 m <sup>2</sup>	??????	
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
?????????	14		
????? ?????????????	1956	?????????? ???????	ca. 485 m <sup>2</sup>
		?????????	???????
		????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, ??????

???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?????????????? ????????????

???? ????????????

????

---



???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?? ?????????





???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?? ?????????





???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?? ?????????





???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?? ?????????





???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?? ?????????





???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

??? ?????? ???????????

In erstklassiger Lage von Karlsfeld präsentieren wir Ihnen ein außergewöhnliches Immobilienensemble auf einem großzügigen Grundstück von ca. 887 m<sup>2</sup>. Das Ensemble umfasst ein Mehrfamilienhaus mit sieben gut geschnittenen Wohneinheiten und einer stabilen Mietstruktur (insgesamt ca. 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche), eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein charmantes Einfamilienhaus mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Objekt liegt nur ca. 5 Gehminuten vom Karlsfelder Bahnhof (S-Bahn) entfernt. Diese Anlage vereint attraktives Renditepotenzial mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und wird nur als Gesamtpaket verkauft. Das Mehrfamilienhaus bietet sechs Wohneinheiten, von denen eine größere Einheit im EG momentan nicht vermietet ist. Das Einfamilienhaus wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und wird nach Absprache frei. Somit können weitere Mieteinnahmen generiert werden. Ebenso kann der Wert des Objektes durch eine Teilung nach WEG, welche noch nicht erfolgt ist, erhöht werden. Ein Verkehrsgutachten aus März 2024 mit Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 liegt vor und kann jederzeit eingesehen werden. Miete Ist: 31.320 Euro Miete Soll: 67.200 Euro Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit für Fragen und Besichtigungstermine zur Verfügung!

???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

????????????????? ??? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Attraktives Grundstück mit ca. 887 m<sup>2</sup> in sehr guter Lage von Karlsfeld
- \* Mehrfamilienhaus mit stabiler Mietstruktur
- \* Flexible Gewerbeeinheit, derzeit vermietet
- \* Separates Einfamilienhaus
- \* Hervorragende Anbindung und Infrastruktur

???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

??? ??? ??? ????????????

Karlsfeld ist eine äußerst beliebte Wohngegend nördlich von München, die durch ihre hervorragende Anbindung und die ruhige Lage besticht. Die Gemeinde bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Dank der Nähe zum Dachauer Moos und mehreren Badeseen, darunter der Karlsfelder See, genießen Bewohner einen hohen Erholungswert inmitten der Natur. Die Anbindung an die Stadt München ist exzellent: In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die Autobahnen A99 und A8, die in Richtung München oder Augsburg führen. Mit der S-Bahn (Linie S2) ist der Münchner Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten erreichbar. Den Flughafen München erreicht man mit dem Auto in circa 30 Minuten, was Karlsfeld auch für Berufspendler attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe und decken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. In der Umgebung finden sich zudem zahlreiche Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Logistik und Handwerk sind hier ebenso ansässig und sorgen für eine lebendige Wirtschaftsstruktur. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Karlsfeld: ca. 21.000 (Stand 2023) Einwohnerzahl Landkreis Dachau: ca. 154.000 (Stand 2023) Arbeitslosenquote Landkreis Dachau: 2,7 % (Stand 2023) Mieterquote Karlsfeld: ca. 42 % Eigentümerquote Karlsfeld: ca. 58 % Infrastruktur Fernbahnhof (München Hbf): ca. 15 km Flughafen München: ca. 29 km A8: ca. 4 km A99: ca. 3 km Stadtzentrum München: ca. 13 km

???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

?????? ????????????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: C2420014 - 85757 Karlsfeld

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Hadeed

---

Nymphenburger Straße 120 ?????? - ??????????

E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)