Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/015059

82024 TAUFKIRCHEN

Eine Villa, die Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau vereint

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 421 m²	ca. 636 m²	13	1.500.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.500.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.904,17 €**
Hausgeld	**354 €**
Wohnfläche	**ca. 421 m²**
Zimmer	**13**
Grundstücksfläche	**ca. 636 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2023**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Barrierefrei	**Ja**
Seniorengerecht	**Ja**
Baujahr	**1974**
Kategorie	**Luxus**
Zustand	**Teilsaniert**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Flachdach**

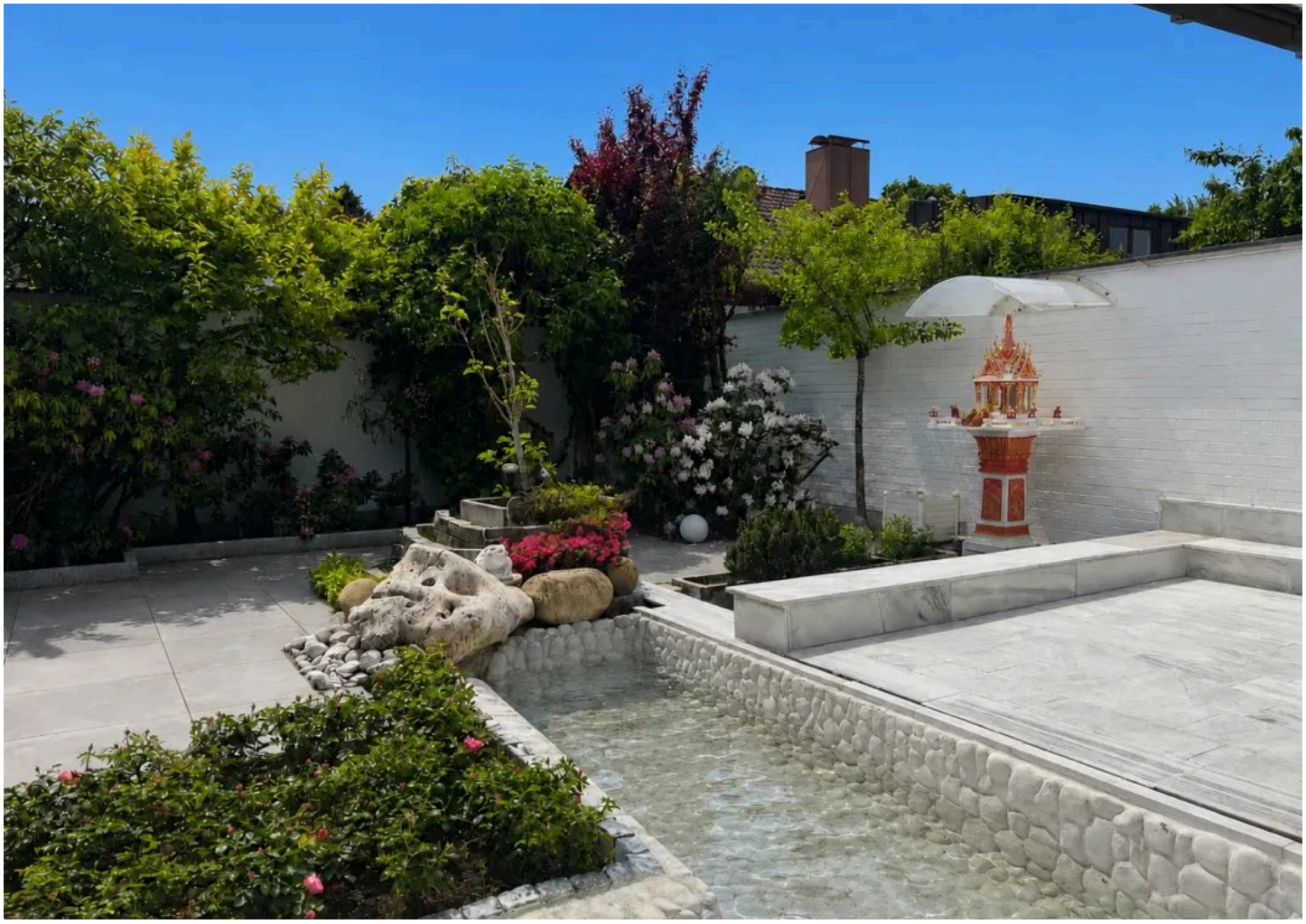
Badezimmer	**4**
Separate WCs	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Marmor**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Kamin	**Ja**
Klimatisiert	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**4**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**22.07.2032**
Ausstellungsdatum	**22.07.2022**
Endenergieverbrauch	**114,9 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**

Frau Elena Ritter
Tel. 089 2167 595 71
Elena.Ritter@sis.de

Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**4**

Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Elena Ritter
Tel. 089 2167 595 71
Elena.Ritter@sis.de



04_Gartenbereich(2)

Objektbeschreibung

Diese Immobilie wird im Bieterverfahren angeboten. Selten gelangt ein Anwesen auf den Markt, das repräsentatives Wohnen, außergewöhnliche Architektur und professionelle Nutzungsmöglichkeiten in dieser Form miteinander verbindet. Diese exklusive Villa in bevorzugter Lage von Taufkirchen bei München vereint ca. 225,86 m² hochwertige Wohnfläche im Erdgeschoss mit zusätzlich ca. 207,80 m² voll ausgebauter
Fläche im Souterrain eingebettet auf einem ca. 636 m² großen, nicht einsehbaren Grundstück.

Bereits die architektonische Konzeption macht deutlich, dass es sich hierbei nicht um eine gewöhnliche Immobilie handelt. Die L-förmige Bauweise umschließt einen privaten Atrium-Innenhof mit Wasserbecken, hochwertiger Gartenbeleuchtung und mediterraner Ruhewirkung. Hohe Koniferenhecken sowie die zurückhaltende Straßenansicht schaffen ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre – eine seltene Qualität im Münchner Umland.

Das ursprünglich 1974 errichtete Anwesen wurde über Jahrzehnte kontinuierlich modernisiert und zuletzt 2023 umfassend veredelt. Dabei entstand eine stilvolle Verbindung aus großzügiger Wohnarchitektur, hochwertiger Bauqualität und flexibler Nutzungsmöglichkeit für anspruchsvolle Eigennutzer.

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit beeindruckender Großzügigkeit und repräsentativer Raumwirkung. Herzstück ist das ca. 57 m² große Wohnzimmer mit direktem Bezug zum Atriumgarten. Ergänzt wird die Wohnebene durch ein separates Esszimmer, eine hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsflächen, mehrere individuell nutzbare Zimmer, ein großzügiges Badezimmerensemble sowie einen beheizten Wintergarten mit Marmorterrasse und neuem Glasdach aus dem Jahr 2023.

Besonders hervorzuheben sind die außergewöhnlichen Raumhöhen von bis zu ca. 2,77 m im Wohnbereich sowie bis zu ca. 3,50 m im Studiobereich des Untergeschosses – ein architektonisches

Frau Elena Ritter
Tel. 089 2167 595 71
Elena.Ritter@sis.de

Merkmal, das dem gesamten Anwesen eine seltene Offenheit und Wertigkeit verleiht.

Große Fensterflächen, Lichtschächte, separate Arbeitsbereiche, Empfangs- und Aufenthaltszonen sowie ein großzügiges Studio schaffen ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Konzepte wie:

* Praxisräume,
* Steuerberatung,
* Film- und Medienproduktion,
* Agenturflächen,
* Coaching- oder Beauty-Konzepte.

Mit geringem Umbauaufwand lässt sich das gesamte Gebäude alternativ auch vollständig als großzügiges Wohnhaus nutzen.

Auch technisch überzeugt das Anwesen durch zahlreiche Modernisierungen.
Das Dach wurde 2020/2021 vollständig erneuert und mit Wärmeschutzisolierung ausgestattet. Die Heizungsanlage wurde 2018 umfassend modernisiert. Ergänzt wird das Angebot durch eine integrierte Doppelgarage mit elektrischem Tor, neue Bodenflächen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze.

Die Kombination aus repräsentativer Architektur, außergewöhnlicher Privatsphäre, flexibler Nutzbarkeit und unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt München macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für Unternehmer, Freiberufler und anspruchsvolle Familien, die Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau miteinander verbinden möchten.

Frau Elena Ritter
Tel. 089 2167 595 71
Elena.Ritter@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

In der idyllischen Gemeinde Taufkirchen, die sich acht Kilometer südlich vom Münchner Ortsrand befindet, bietet unser Einfamilienhaus mit ELW eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Die Gemeinde Taufkirchen, mit ihren rund 1.374 Einwohnern, ist ein weithin bekanntes Beispiel für eine ländliche Gemeinde, die sich in den 1970er Jahren durch große Wohnblocks und Wohnhochhäuser verändert hat. Unser Haus liegt etwa 1,5 km westlich vom Stadtzentrum von Taufkirchen, in einer ländlichen und idyllischen Umgebung, die sich ideal für Familien mit Kindern eignet.

Für die Bildung Ihrer Kinder bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Eine Hochschule, eine Grundschule und eine weitere Schule sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt, so dass Ihre Kinder nicht weit zu Fuß gehen müssen. Darüber hinaus gibt es drei Kindergärten in der Nähe, die eine gute Betreuung für die Kleinsten bieten.

Wenn es um die Freizeit geht, gibt es in Taufkirchen und Umgebung eine Vielzahl von Möglichkeiten. Der Umweltgarten, der Ortspark und die Freizeitanlage Am Sportpark bieten sich für Spaziergänge und Ausflüge an und sind mit dem Fahrrad oder zu Fuß leicht erreichbar. Für Sportbegeisterte gibt es den Sport Insel, den Kletterturm Taufkirchen, Beach Volleyball und mehrere Fitnessstudios wie das Thomas Sport Center, Clever fit und EMS-Sportstudio, die alle in der Nähe liegen.

Für die kulinarische Versorgung bietet Taufkirchen eine Vielzahl von Möglichkeiten. Einige Restaurants wie das Restaurant Sportalm LA PIAZZETTA DUE, das Café Restaurant Bambusgarten und das Restaurant Rat Asia liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Wenn Sie nach einem abendlichen Ausflug suchen, gibt es auch eine Bar, die mit dem Fahrrad erreichbar ist.

In Bezug auf die Gesundheit gibt es in Taufkirchen eine Allgemeinmedizin, eine Orthopädie und einen Zahnarzt, die alle mit dem Fahrrad erreichbar sind. Darüber hinaus gibt es drei Apotheken in der Nähe, die für die medizinische Versorgung sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut. Die Zugstation Furth liegt etwa 1,1 km entfernt und ist mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür, und die Straßenbahnhaltestelle Grünwald, Robert-Koch-Straße liegt rund 5,8 km entfernt. Für den Einkauf gibt es mehrere Supermärkte wie EDEKA Simmel, Karim Market und Norma, die alle mit dem Fahrrad erreichbar sind. Eine Bäckerei, Hofpfisterei, und mehrere Drogeriemärkte wie dm und Rossmann liegen ebenfalls in der Nähe.

Frau Elena Ritter
Tel. 089 2167 595 71
Elena.Ritter@sis.de

Insgesamt bietet unser Einfamilienhaus in Taufkirchen eine ideale Kombination aus Ruhe, Bildung, Freizeit und kulinarischer Vielfalt, die sich ideal für Familien mit Kindern eignet.

Frau Elena Ritter
Tel. 089 2167 595 71
Elena.Ritter@sis.de



Terrasse



Essbereich

Frau Elena Ritter

Tel. 089 2167 595 71

Elena.Ritter@sis.de



Küche



Doppelgarage

Frau Elena Ritter

Tel. 089 2167 595 71

Elena.Ritter@sis.de



Terrasse

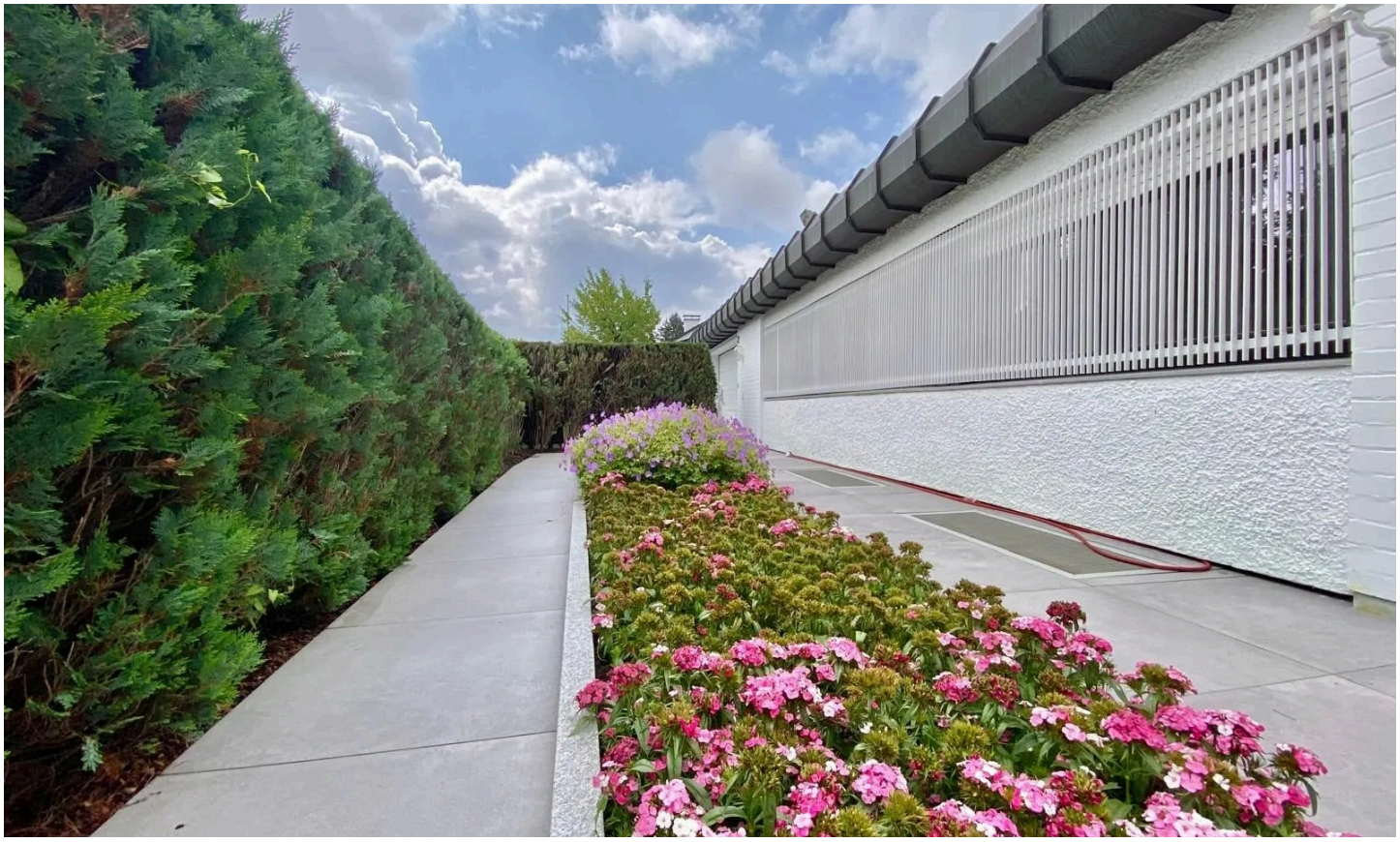


Diele

Frau Elena Ritter

Tel. 089 2167 595 71

Elena.Ritter@sis.de



Außenansicht



Garten

Frau Elena Ritter

Tel. 089 2167 595 71

Elena.Ritter@sis.de



04_Wohnzimmer



05_Wohnzimmer

Frau Elena Ritter

Tel. 089 2167 595 71

Elena.Ritter@sis.de



06_Gartenbereich



07_Gartenbereich

Frau Elena Ritter

Tel. 089 2167 595 71

Elena.Ritter@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Elena Ritter
Tel. 089 2167 595 71
Elena.Ritter@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Elena Ritter
Tel. 089 2167 595 71
Elena.Ritter@sis.de



Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Elena Ritter
Tel. 089 2167 595 71
Elena.Ritter@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Speicherabteil

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Elena Ritter

Tel. 089 2167 595 71

Elena.Ritter@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Elena Ritter

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 71

E-Mail: Elena.Ritter@sis.de

Diese Immobilie online