



**Sparkassen
Immobilien-Service**

Immobilien-Exposé

Charmantes Reihenhaushaus im Münchener Speckgürtel

Objekt-Nr. 1/20/020-021/014037

Haus zum Kauf

in 82024 Taufkirchen



Details

Vermietet

Nichtraucher

Haustiere erlaubt

Kabel-/Sat-TV

Gäste-WC

Abstellraum

Gartennutzung

Kaufpreis

695.000 €Kaufpreis pro m²**5.889,83 €**

Mieteinnahmen (Ist)

16.740 €

Wohnfläche

118 m²

Zimmer

4,5

Grundstücksfläche

182 m²

Provisionspflichtig

Ja

Vermietet

Ja

Nichtraucher

Ja

Haustiere erlaubt

Ja

Baujahr

1972

Zustand

Gepflegt

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Separate WCs

1

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Fliesen, Laminat

Kabel-/Sat-TV

Ja

Gäste-WC

Ja

Abstellraum

Ja

Gartennutzung

Ja

Käuferprovision

3,57 %

Stellplätze

Stellplatz

Anzahl

1

Beschreibung

Dieses Reihemittelhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf rund 138,4 m² Wohn- und Nutzfläche (ca. 118 m² reine Wohnfläche) viel Raum für neue Ideen. Es befindet sich in gepflegten altersgemäßen Zustand, überzeugt jedoch mit einer soliden Grundsubstanz und einem durchdachten Grundriss – eine ideale Basis für alle, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Haus erstreckt sich vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Blick in den sonnigen Südgarten das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse. Die separate Küche liegt direkt daneben; da die Wand zum Wohnzimmer nicht tragend ist, lässt sich hier bei Bedarf auch eine moderne, offene Wohnküche realisieren. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Südbalkon mit Blick über den eigenen Garten.

Das ausbaufähige Dachgeschoss (Genehmigung zum Ausbau lag bereits vor) punktet mit seiner Helligkeit und Raumhöhe und eignet sich hervorragend als zusätzliches Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Im Kellergeschoss eröffnet ein großer Hobbyraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Stauraum, Werkstatt oder zukünftiger Fitnessbereich. Eine Waschküche ist ebenfalls vorhanden. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich die Einzelgarage.

Familien finden hier eine Immobilie mit viel Potenzial, guter Raumaufteilung und attraktiver Ausrichtung – eine solide Grundlage für ein langfristiges Zuhause mit eigener Handschrift. Das Haus ist seit 2003 unbefristet vermietet.

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Küche mit Fenster
- ruhige Wohnlage
- Hobbyraum
- Balkon/Loggia/Terrasse

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 enthalte-

nen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

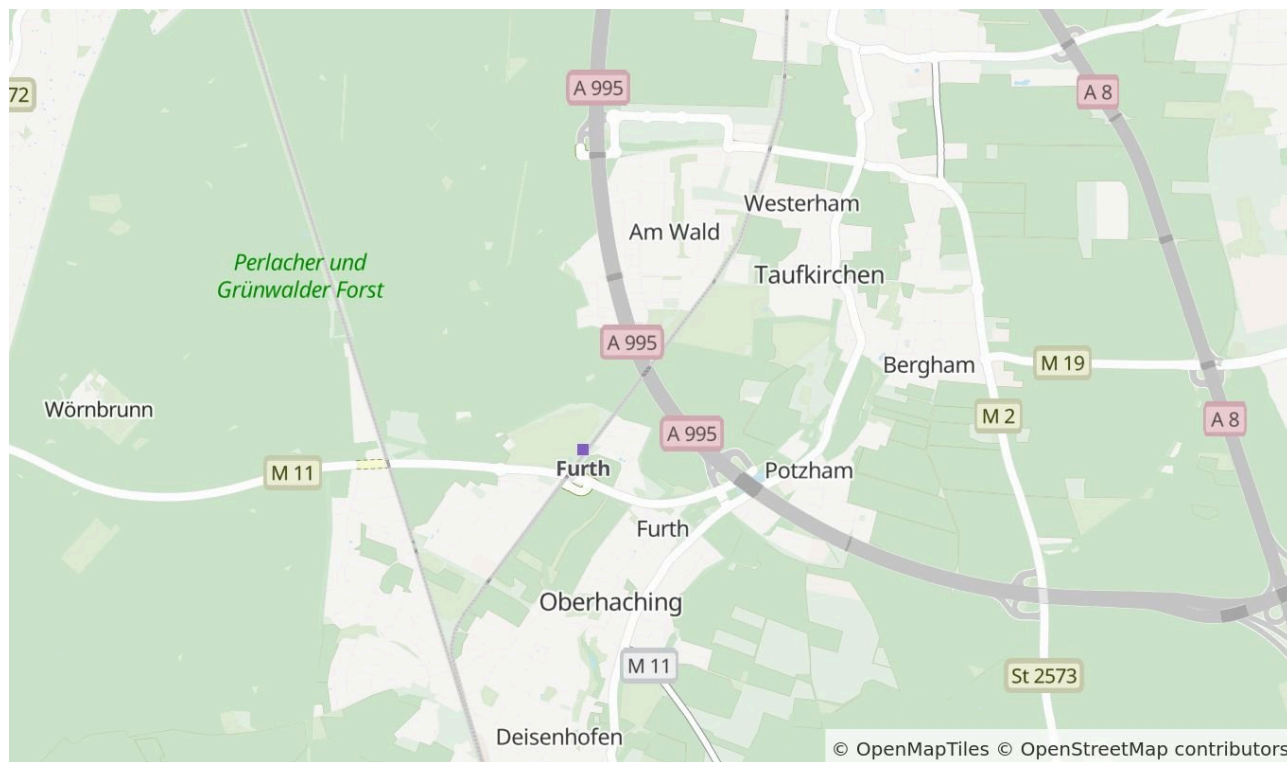
Lage & Umgebung

82024 Taufkirchen

Vor den südlichen Toren der bayerischen Landeshauptstadt München ist die Gemeinde Taufkirchen im Herzen des Hachinger Tales beheimatet und bildet das Tor zum Oberland.

Mit ca. 22 km² flächenmäßig eine der größeren Gemeinden im Landkreis blickt man hier mit Stolz auf eine nunmehr über 865-jährige Geschichte zurück. Vormalig als Bauerndorf bekannt, entwickelte sich Taufkirchen vor allem in den 70er-Jahren zu einer blühenden Gemeinde. Viele Unternehmen und Gewerbetreibende haben bereits heute ihren Standort in Taufkirchen gefunden. Taufkirchen ist der Hort für erfolgreiche Unternehmen im Bereich der neuen Technologien und der modernen Dienstleistungen. Als ein Zentrum in den Wirtschaftsbereichen der Luft- und Raumfahrtindustrie, der sich rasant entwickelnden Biotechnologie sowie durch den „Ludwig-Bölkow-Campus“ ist die Gemeinde Taufkirchen bereits heute weit über die Gemeinde- und Landesgrenze hinaus bekannt. Die „A995“ in Richtung Süden, zur Messe München und zum Flughafen München „Franz Josef Strauß“ (einem der größten Luftfahrtkreuze Europas) im

Münchner Nord-Osten, aber auch die kurzen Wege ins Zentrum der Landeshauptstadt mit den gut ausgebauten S-Bahn-Verbindungen im 10-Minuten-Takt und das vielseitige Busangebot des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) machen Taufkirchen zu einer attraktiven Gemeinde. Durch die BioEnergie Taufkirchen und die GeoEnergie Taufkirchen wird in der Gemeinde eine herausragende Energieversorgung mit regenerativen Energiequellen gewährleistet. Eine überdurchschnittliche Infrastruktur, eine hohe Wohnqualität, Bildungsangebote und eine Kinderbetreuung, die eine bedarfsgerechte Vereinbarkeit von Familie und Beruf ermöglichen, runden das sympathische Bild ab. Vielfältige Freizeiteinrichtungen, die herausragenden Angebote des Kultur und Kongress Zentrums Taufkirchen, ein attraktives Einkaufsflair mit florierendem Einzelhandel, sehr gute Gastronomieangebote und eine hohe Aufenthaltsqualität laden zum Verweilen ein. Die Nähe zu den Alpen, zu einigen bayerischen Seen und ein eindrucksvoller Blick auf die Bergkulisse machen Taufkirchen zu einem einzigartigen Wohn-, Lebens- und Arbeitsort.



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

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

07.03.2036

Ausstellungsdatum

08.03.2025

Endenergiebedarf

196,8 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1972

Wesentlicher Energieträger

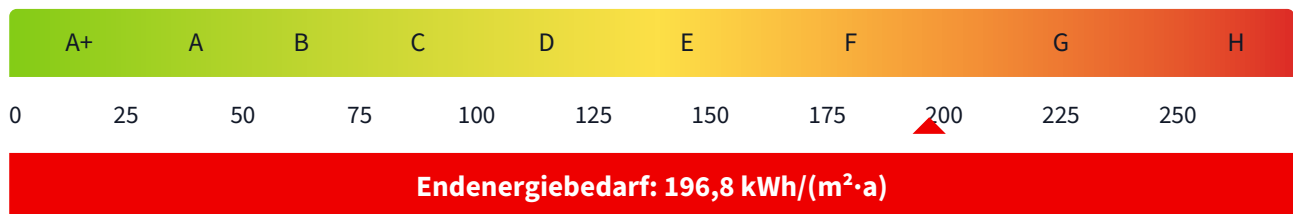
Erdgas leicht

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





KI-generiert: Außenaufnahme



KI-generiert: Rückansicht



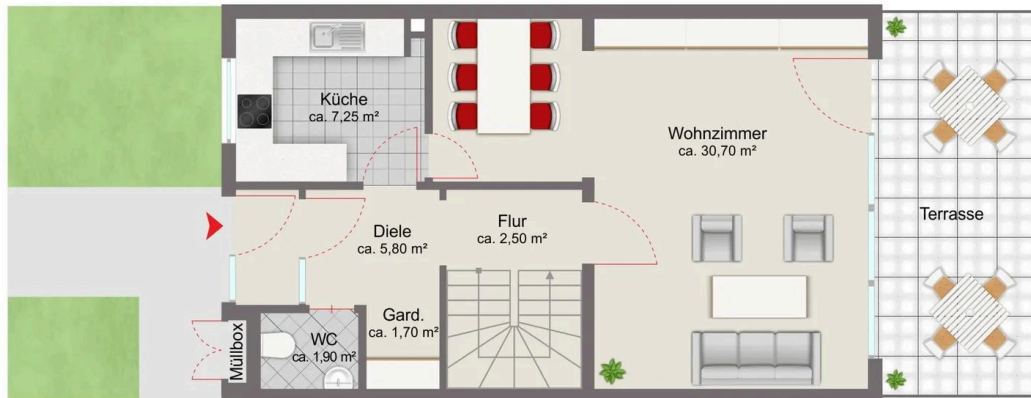
KI-generiert: Garten



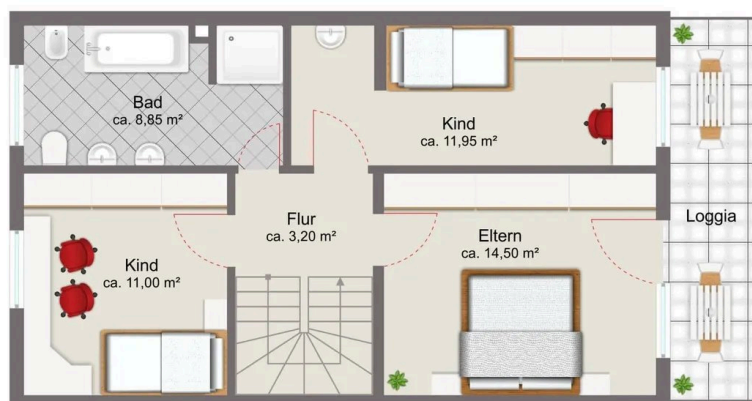
Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

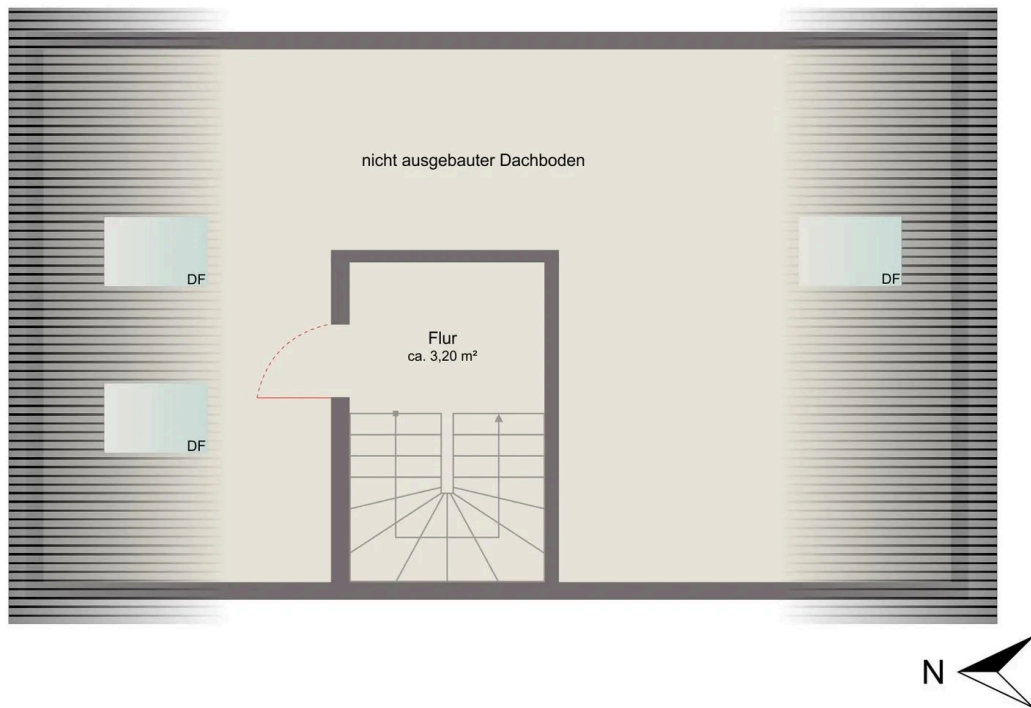
SIS-GmbH



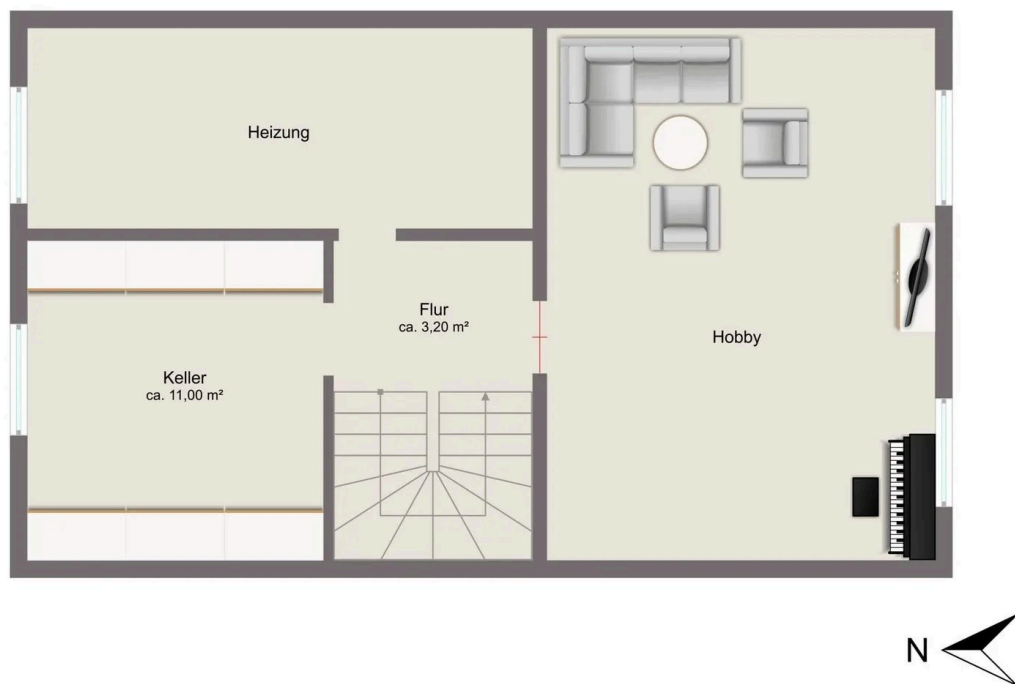
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Kontakt

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Ungererstraße 75

80805 München

Telefon: 089 2167 595 91

E-Mail: Sophie.Maier@sis.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Sophie Maier

Impressum

www.sis.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.sis.de

Diese Immobilie online

www.sis.de/immobilie/charmant-es-reihenhaus-im-muenchener-speckguertel

