

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR

Scout-ID: 140704325  
Objekt-Nr.: 2303-01



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien  
Herr Stefan Maier

E-Mail: [info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de](mailto:info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de)

Mobil: +49 171 1133573

Web: <http://www.immobilien-stefanmaier.de>

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	302,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	72,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1977
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	148,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1977
Bezugsfrei ab:	sofort
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,38 %

Verkäufer und Käufer zahlen je 2,38 % incl. MwSt. Provision vom beurkundeten Kaufpreis.

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	149,34 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	995.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Wie oben bereits beschrieben bieten wir Ihnen den ruhigsten Teil eines in den 70er Jahren in Massivbauweise erbauten Dreispanners. Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf über 300 m<sup>2</sup> Südwestgrund warten auf eine Familie mit Bedarf an Platz zum Leben, zum Wohnen und / oder für Home-Offices. Das Haus hat die für ein "normales" Reiheneckhaus oder eine Doppelhaushälfte klassische Aufteilung. Im Erdgeschoss sprechen wir über eine kleine Eingangsdiele mit großzügiger Nische für eine familienfreundliche Garderobe, ein Gäste-WC, die Küche und den großen Wohn-, Essbereich mit Zugang zur Südwest-Terrasse und den ums ganze Haus umlaufenden Garten. Im Obergeschoss finden wir 3 Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer, 2 davon mit Westbalkon und das Bad mit 2 Waschtischen, Badewanne und separater Dusche (natürlich mit Fenster). Im Dachgeschoss finden wir das großzügige ausgebaute ca. 33 m<sup>2</sup> große Studio (sogar mit der Möglichkeit eine kleine Küche einzurichten – Anschlüsse sind bereits vorhanden), ein weiteres Wannenbad / Toilette und den Speicher. Im Keller befindet sich der ca. 26 m<sup>2</sup> große Hobbyraum mit Fenster, Heizung und der Möglichkeit direkt in den Garten zu gehen bzw. das Grundstück durch den "Seitenein-, bzw. ausgang" zu betreten oder zu verlassen. Zudem die Klassiker wie den trockenen Vorratskeller, den Heizungsraum und den Waschraum. Für eine entspannte Privatsphäre können Sie Ihren umlaufenden Garten genießen. Dieser bietet eine Sonnenterrasse in Südwestausrichtung, sowie viel Möglichkeiten für die Menschen unter Ihnen mit dem berühmten "grünen Daumen".

## Ausstattung:

Ich persönlich würde es sehr schätzen ein in den 70er Jahren solide erbautes trockenes stets gepflegtes Haus aus 1. Hand zu erwerben. Das Dach, die Fassade und die Fenster (mit Rollläden) sind noch im Originalzustand, die Elektrik (80er & 90er Jahre), die Heizung (im Jahr 2019) mit Wartungsvertrag und das Bad (von 2015) im Obergeschoss entsprechen bereits heutigen bodenständigen Qualitätsstandards. Die Grundrisse sind typisch für dieses Baujahr, d.h sie sind großzügig geschnitten. Und trotzdem möchten wir in nicht verheimlichen und schon gar nicht drum herumreden, dass nun im geräumten Zustand die beste Möglichkeit besteht, sich das gesamte Haus mal hinsichtlich der ein oder anderen Modernisierungsmaßnahme "vorzunehmen". Wobei eines gewiss ist: Sie erwerben in einer guten Lage, Lage, Lage ein Objekt auf dessen solidem Fundament sich jegliche Investition lohnen wird.

## Lage:

Unser hier im Alleinauftrag angebotenes Reiheneckhaus ist der "hintere", das heißt der ruhigere Teil eines in einer reinen Anliegerstraße gelegenen Dreispanners. Wir halten es sogar mit seiner Nähe zum Wald (dem weitläufigen Perlacher und Grünwalder Forst) und der über die in ca. 1 km Entfernung erreichbaren A 995 und A 8 sehr guten Erreichbarkeit der "Weltstadt mit Herz" für eine besonders bevorzugte Lage von

Taufkirchen, welches man ruhigen Gewissens auch als Stadtteil von München bezeichnen könnte.

Und genau durch diese beschriebene gute Lage bietet das Haus Ihnen eine Menge Lebenskomfort mit zudem vorteilhafter guter Infrastruktur. Diverse Kitas und Kindergärten, Grund-, Real- und Volkshochschule, einige Sportanlagen tun Ihr Übriges, sodass Sie und Ihre Liebsten sich hier "pudelwohl" fühlen werden. Banken, Supermärkte, die Bushaltestelle und die S-Bahnlinie S 3 - alles in Fuß-, bzw. Radlnähe. Restaurants für jeden Geschmack und Geldbeutel, ja "sogar" McDonald's, IKEA und die berühmte Jochen Schweizer Arena sind Ihre neuen "Nachbarn".

## Sonstiges:

Weitere Vorgehensweise wenn Sie an unserem Angebot interessiert sind:

1. Anforderung des Exposé
2. Sie machen sich ein persönliches Bild von der Lage (bitte keinen Kontakt zu den Nachbarn des Hauses aufnehmen und bitte vor allem das Grundstück nicht betreten).
3. Sie fordern bei uns die Unterlagen zu dieser Immobilie an.
4. Sie vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin
5. Kaufentscheidung mit Abgabe einer Finanzierungsbestätigung bzw. eines Kapitalnachweises
6. Organisation eines Notartermines (aus steuerlichen Gründen nicht vor Ende Juli 2023).

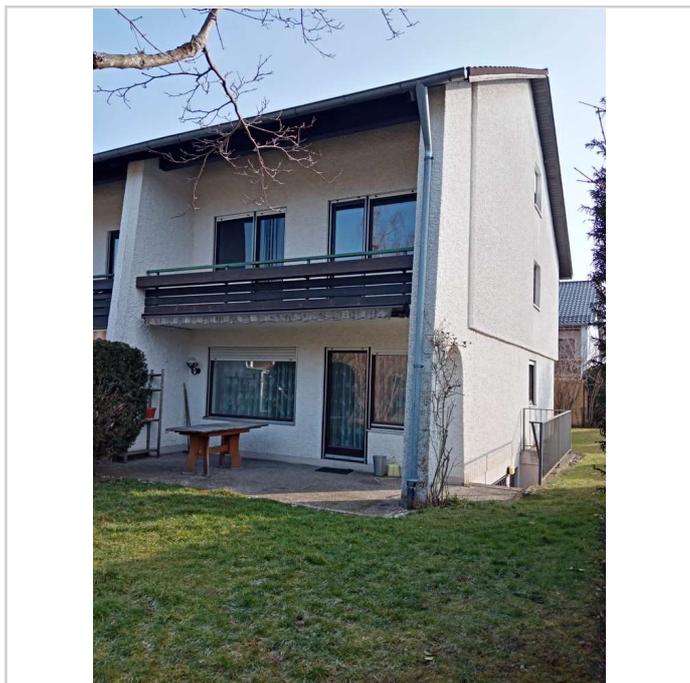
Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten und den Zustand des Hauses. Die angegebene Wohn-, und Nutzfläche entspricht den Angaben des damaligen Bauunternehmens.

## Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



Ansicht vom Garten (Südwest)



Schneewittchen wartet



Hausansicht von Südosten



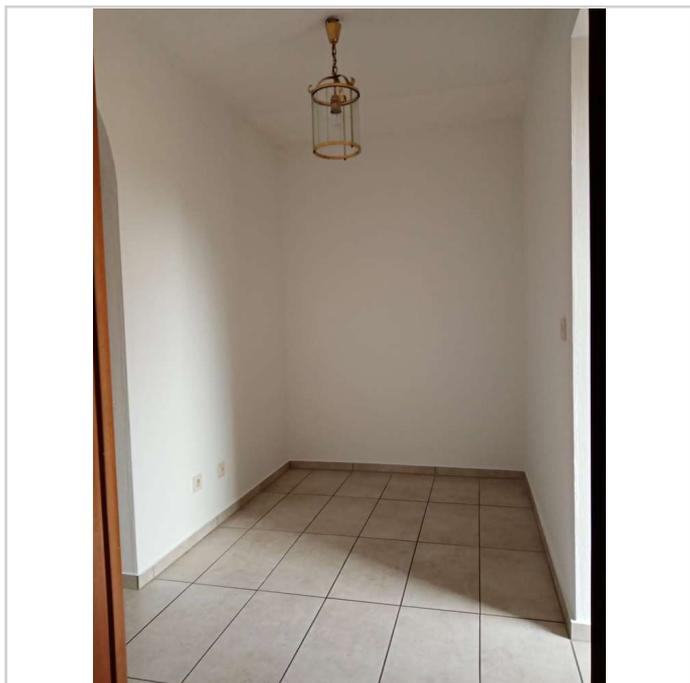
Hausansicht von Süden

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!

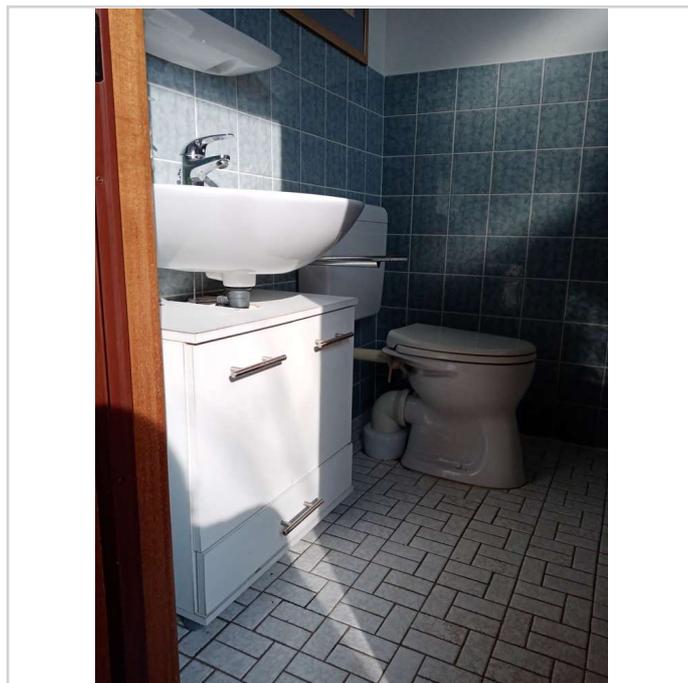


82024 Taufkirchen

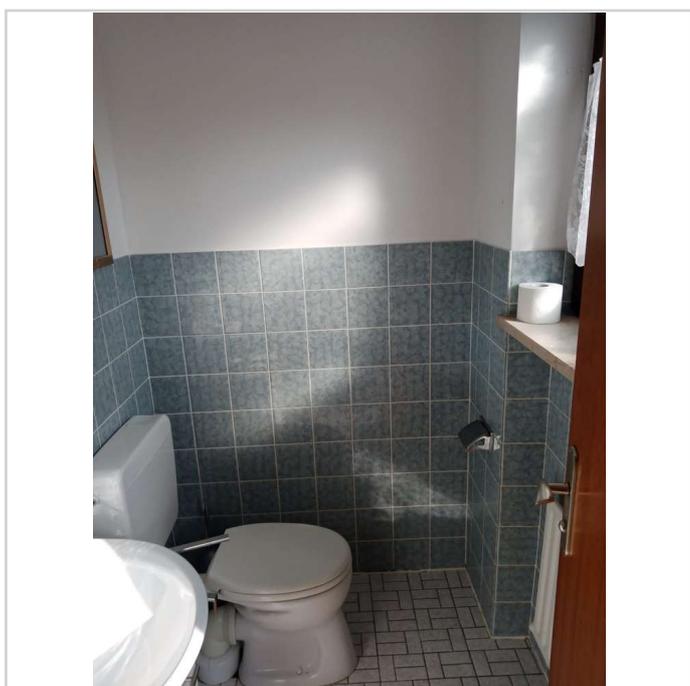
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



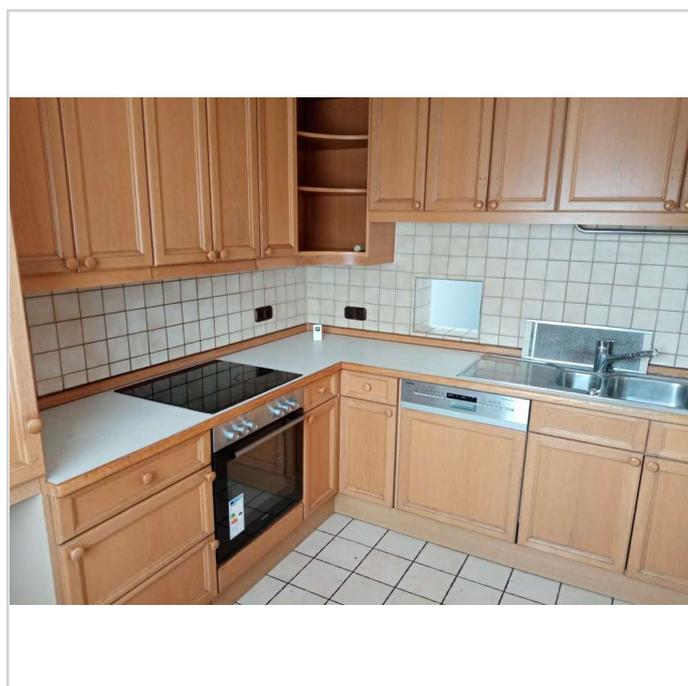
Diele/Garderobennische



Kleines ...



..Gäste-WC



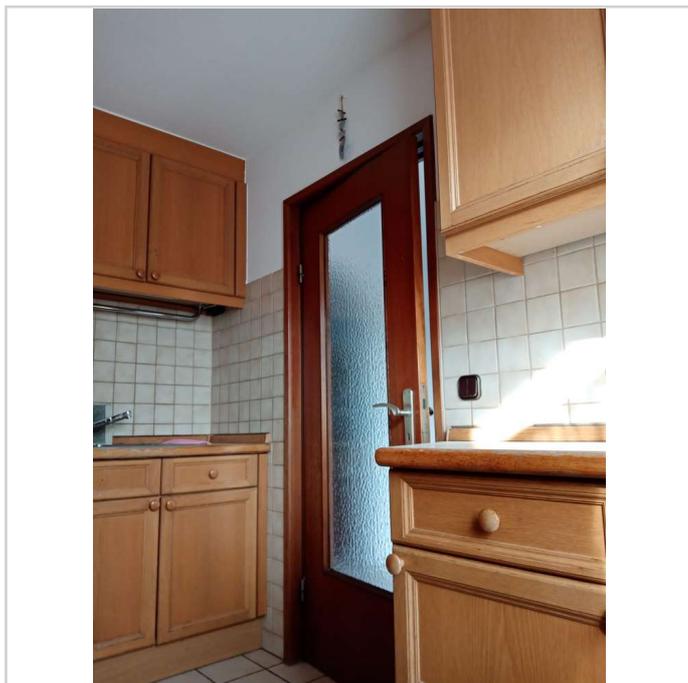
'Starter' - ...

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!

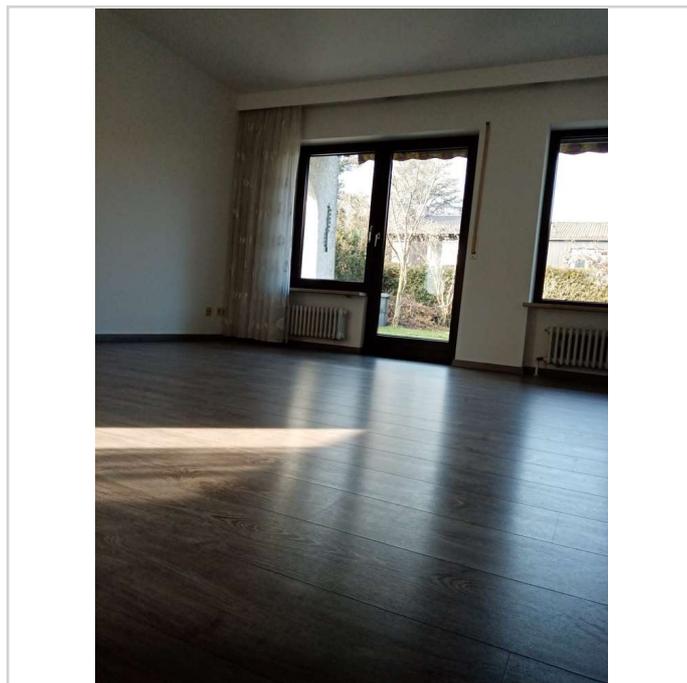


82024 Taufkirchen

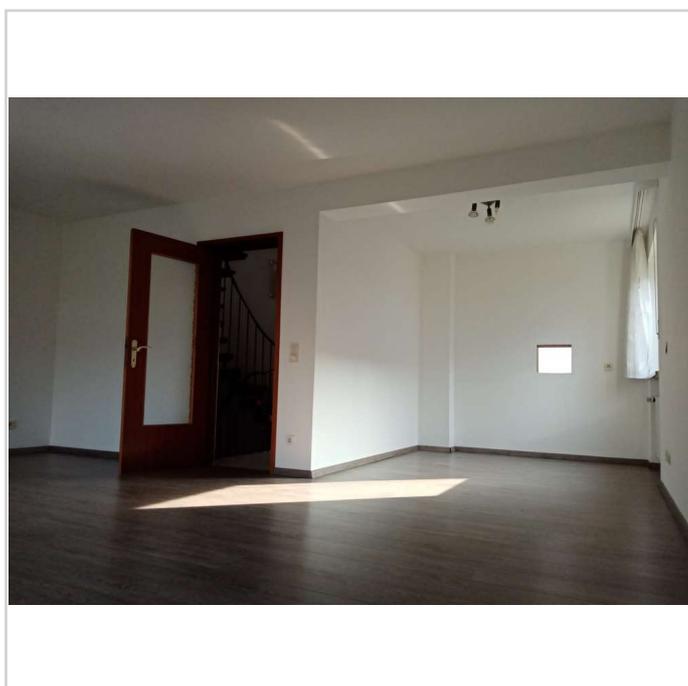
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



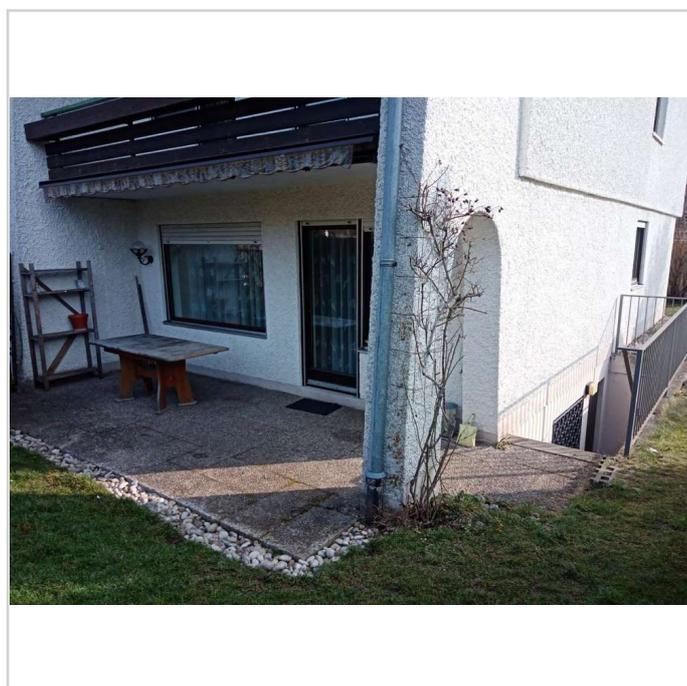
... Einbauküche



Großer heller ...



...Wohn-, Essbereich



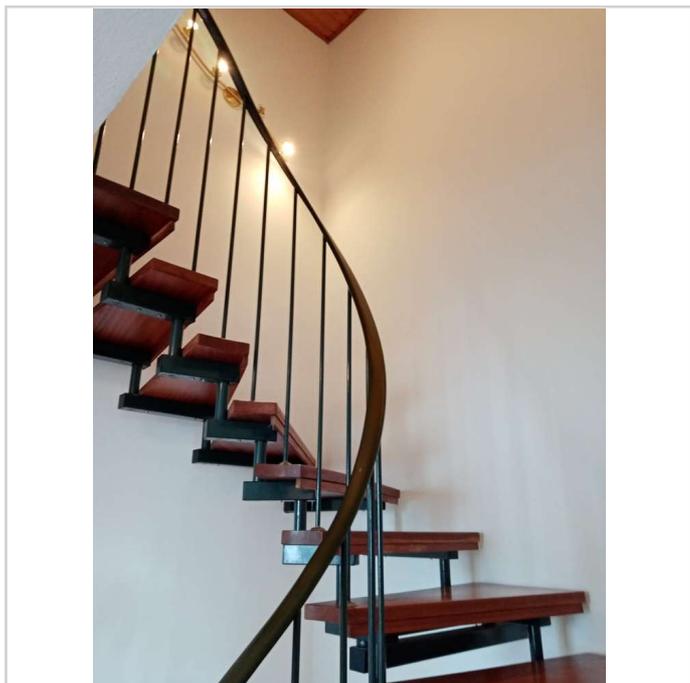
Südwest-Terrasse

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!

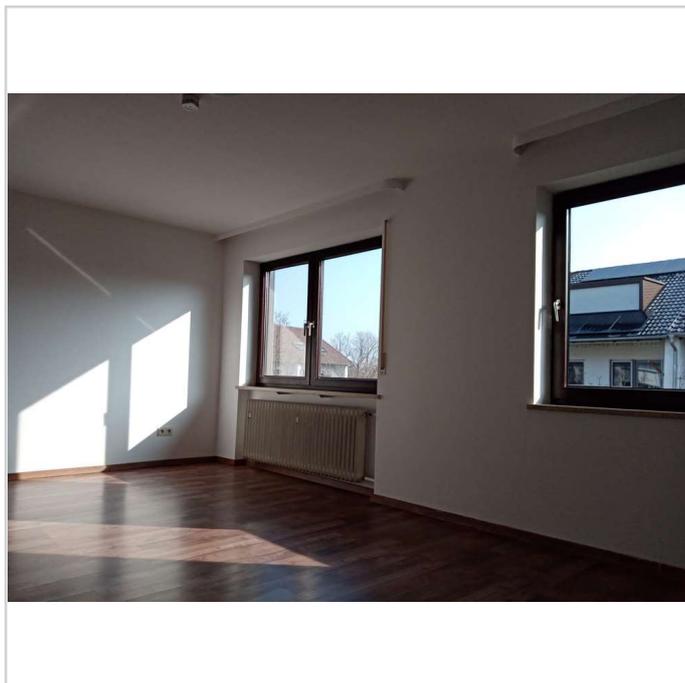


82024 Taufkirchen

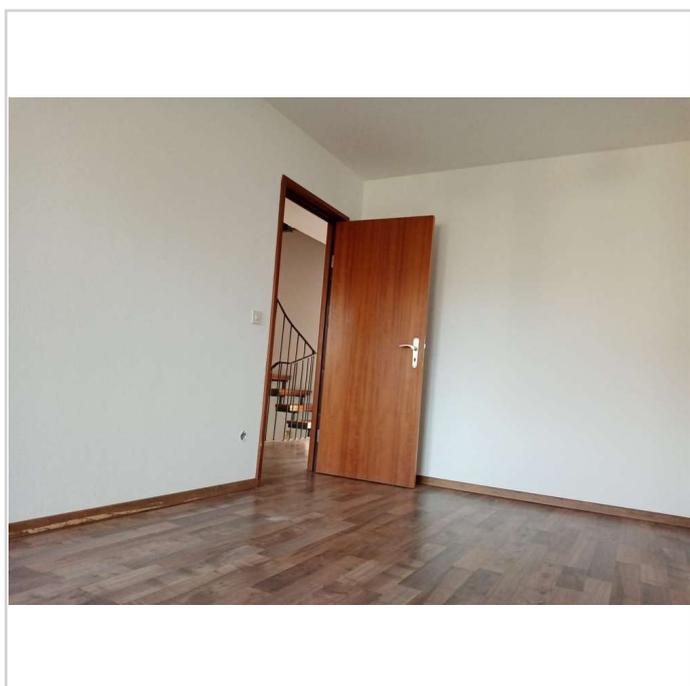
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



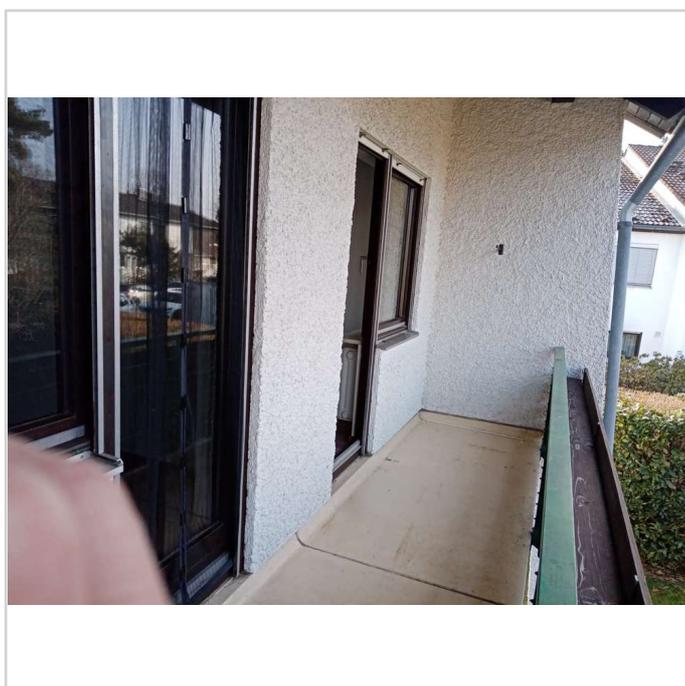
Helles großzügiges Treppenhaus



Zwei der Drei ...



... Zimmer im Obergeschoss



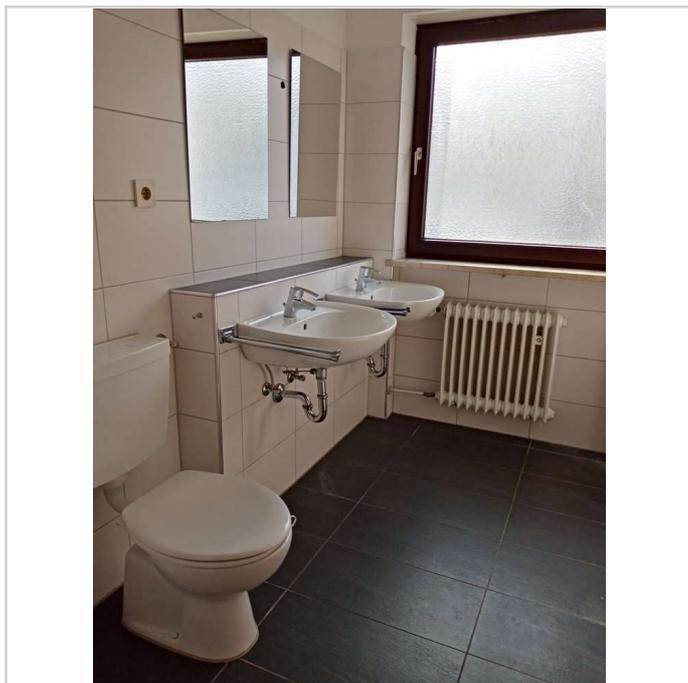
SW-Balkon im Obergeschoss

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!

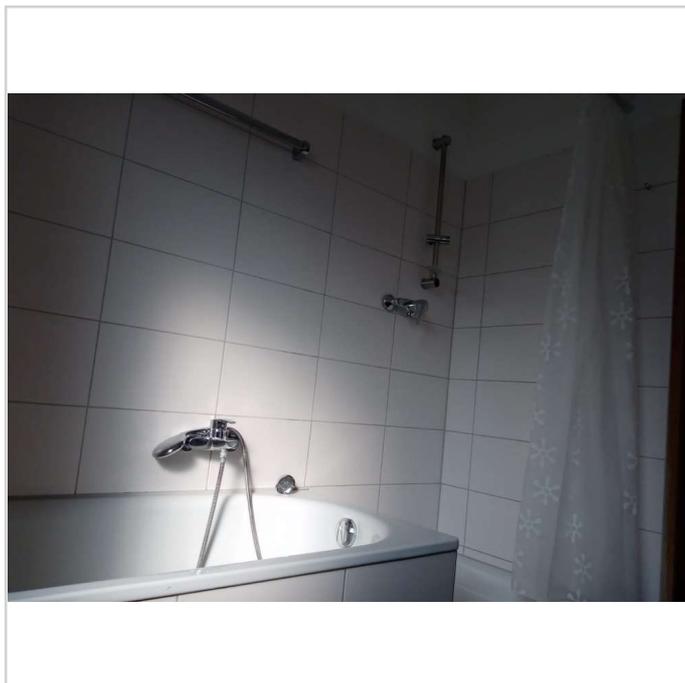


82024 Taufkirchen

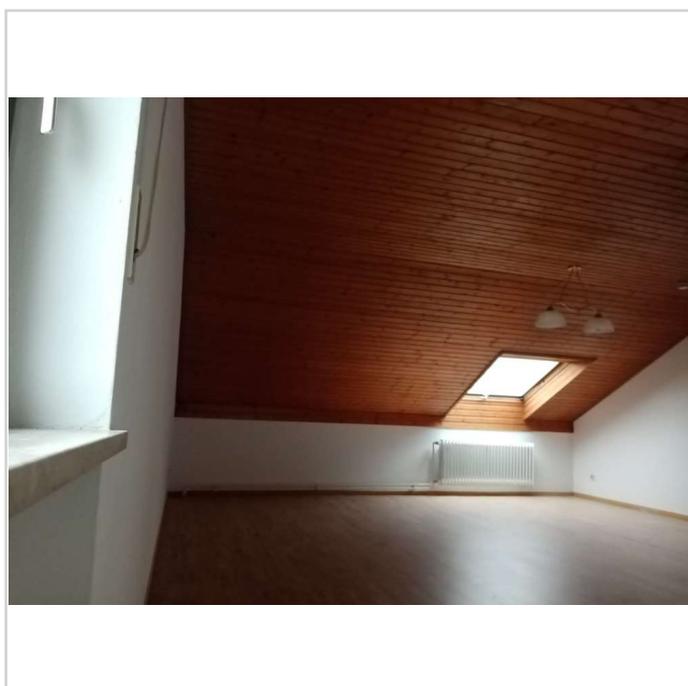
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



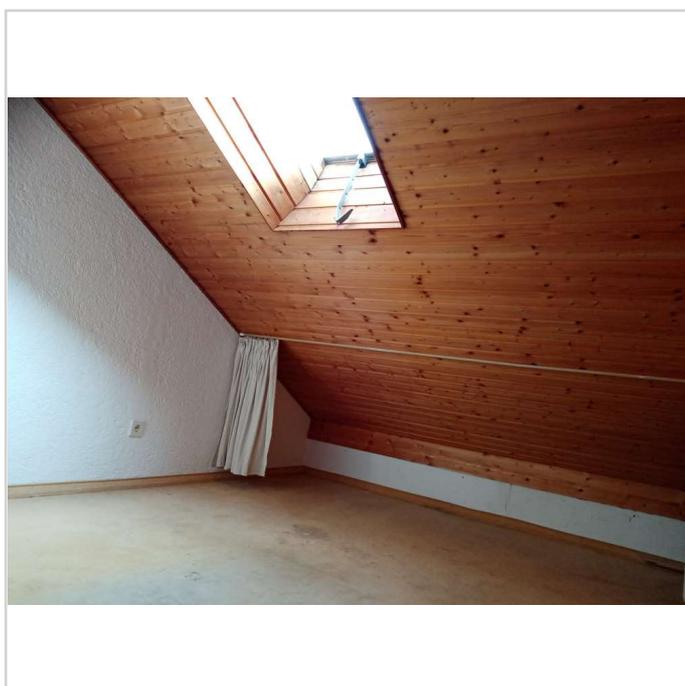
Renoviertes Bad mit...



Badewanne und Dusche



Studio mit...



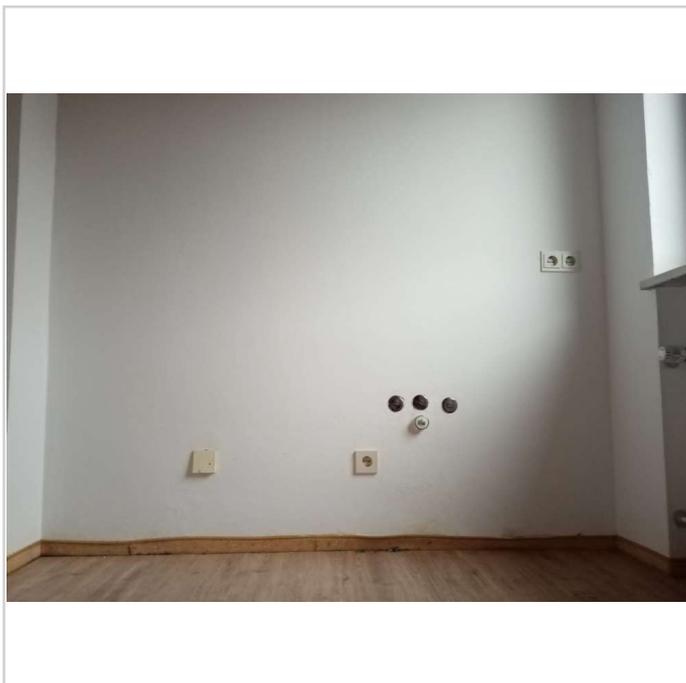
...der Möglichkeit...

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!

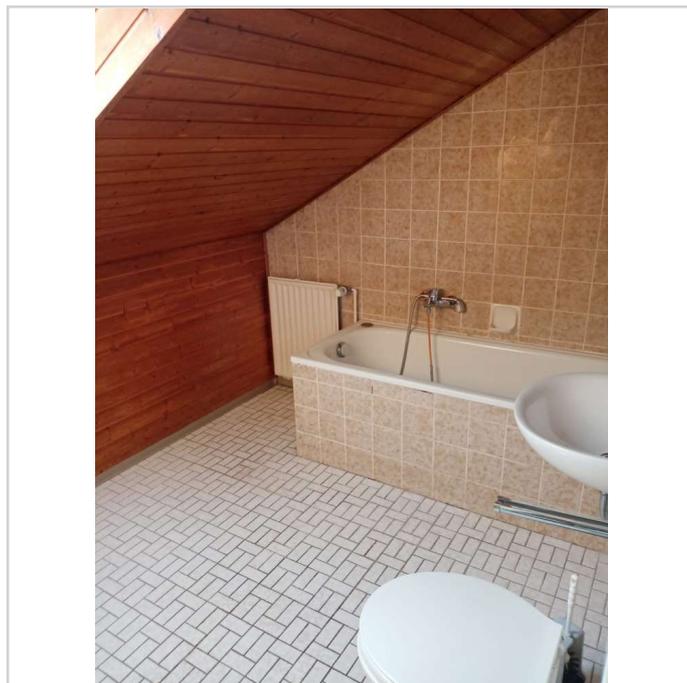


82024 Taufkirchen

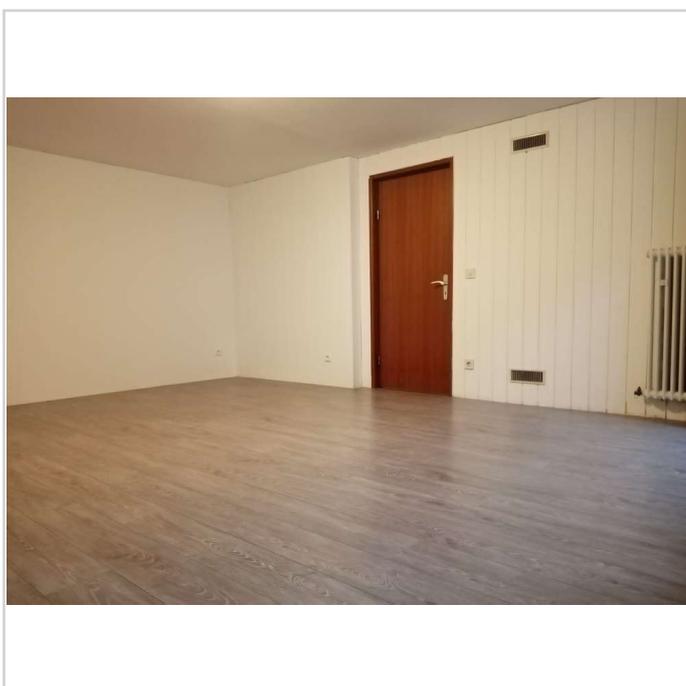
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



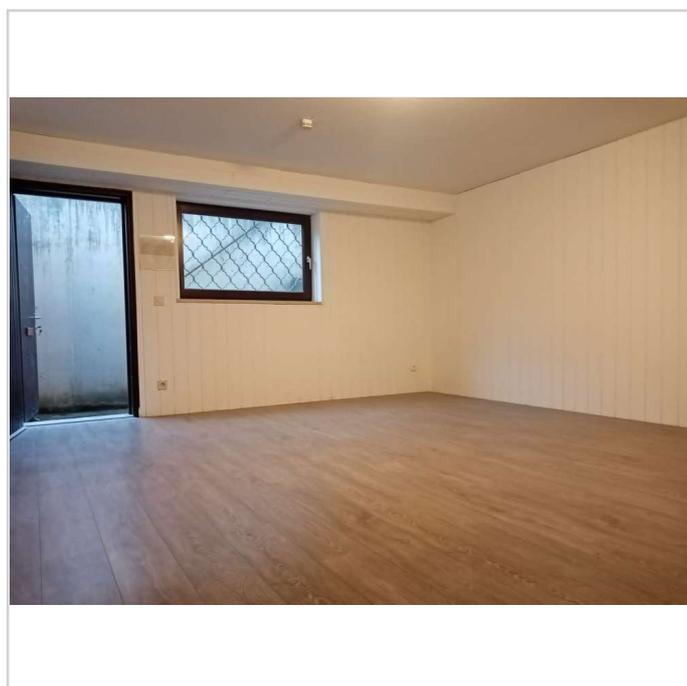
...einer kleinen Küche



Bad - WC im Dachgeschoss



Hobbyraum mit...



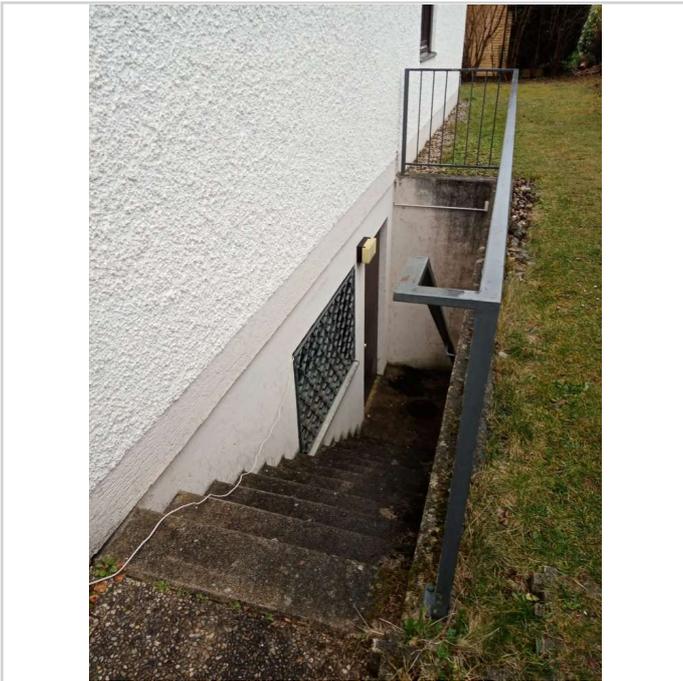
...Ein-, Ausgang ...

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



... von - nach Draußen



Trockener Vorratskeller



Heizung von 2019



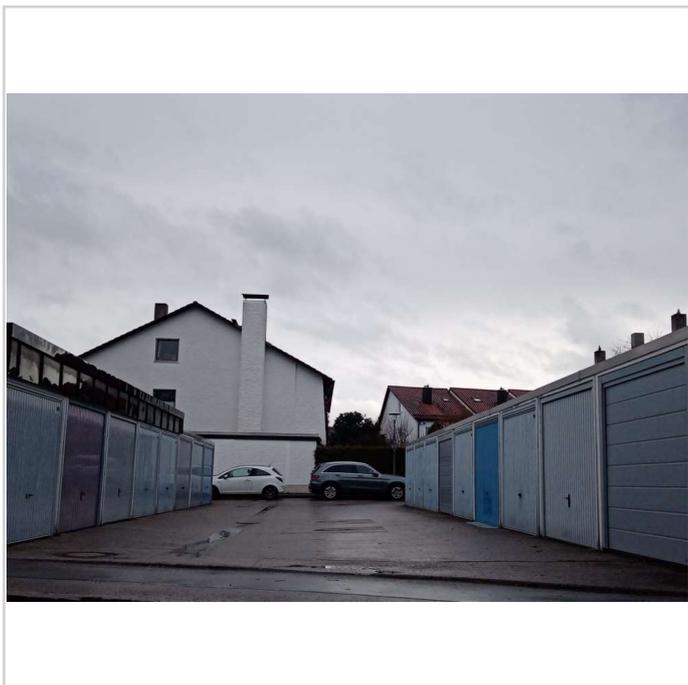
Der beste Gaszähler der Welt

## Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



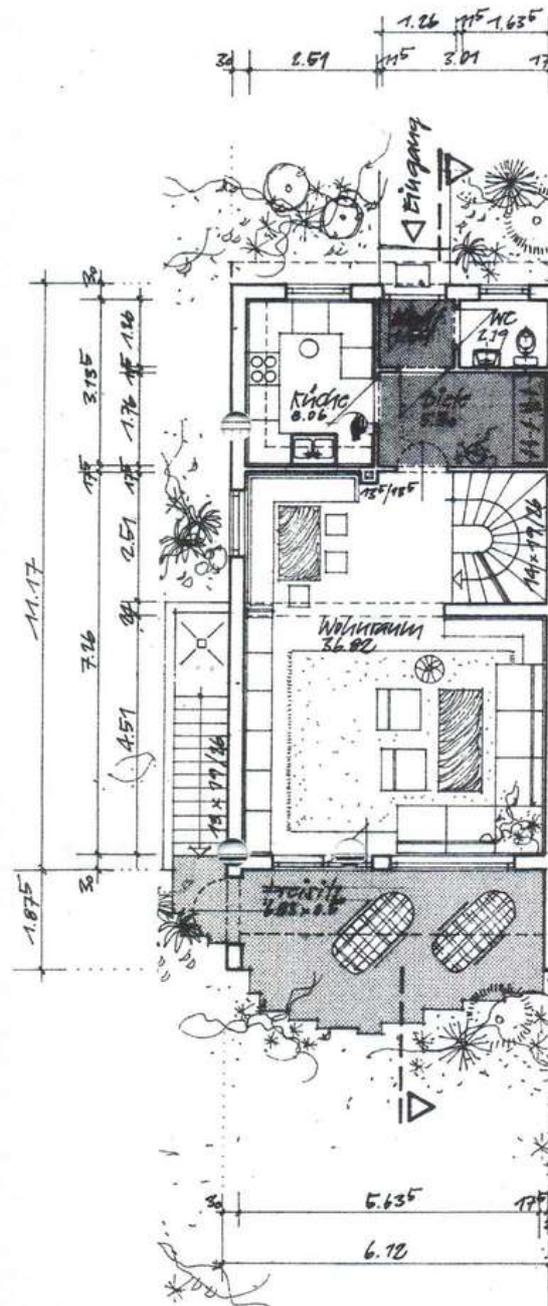
Garagenhof

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



**Erdgeschoß**

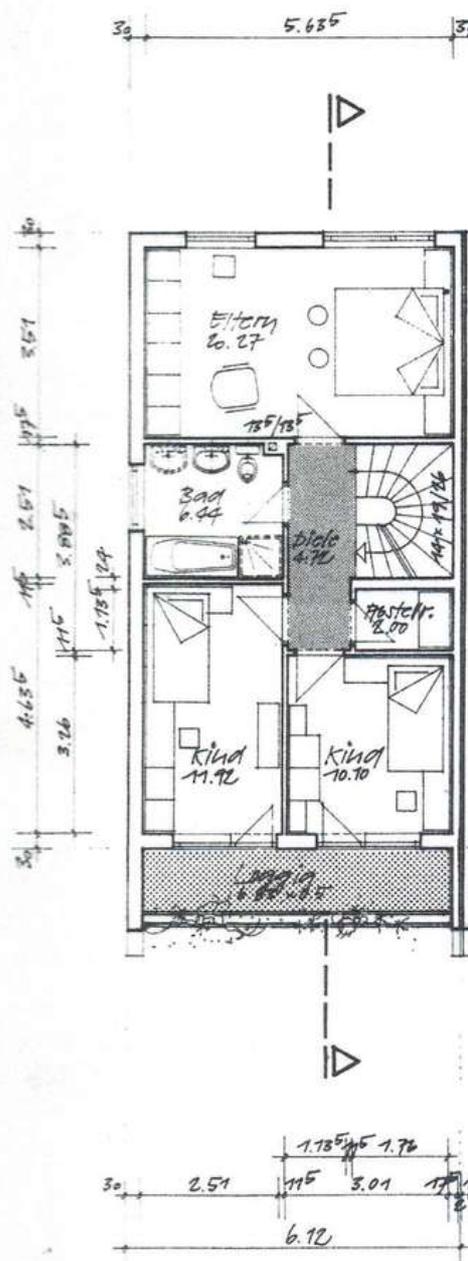
Grundriss EG (spiegelbildlich)

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



**Obergeschoß**

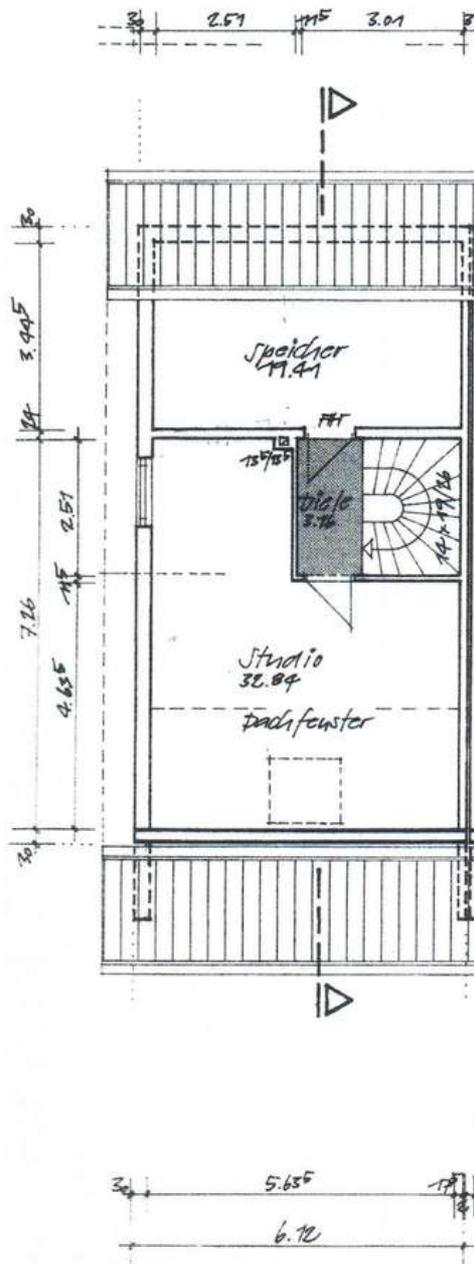
Grundriss OG (spiegelbildlich)

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



## Dachgeschoß

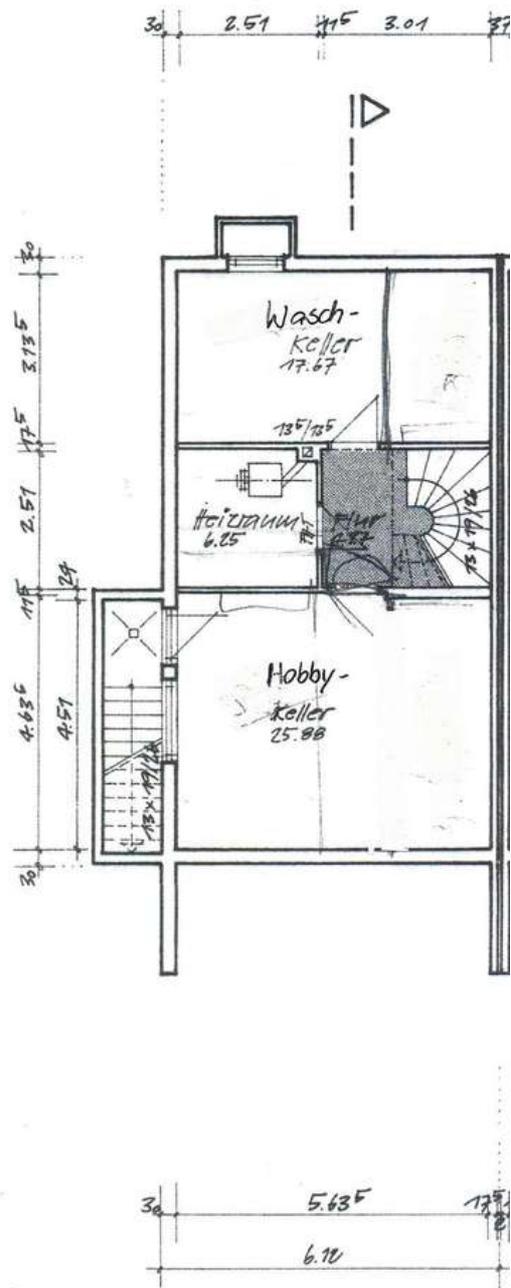
Grundriss DG (spiegelbildlich)

# Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR



## Untergeschoß

Grundriss KG (spiegelbildlich)

## Freies geräumiges ruhig gelegenes Reiheneckhaus in Taufkirchen-Wald !!!



82024 Taufkirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 149,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 995.000,00 EUR

