

Taufkirchen

# Schöne Doppelhaushälfte für eine Familie

Objektnummer: 25251011



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 425 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |  |
|--------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Objektnummer | 25251011                  | Kaufpreis                  | 995.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 190 m <sup>2</sup>    | Haus                       | Doppelhaushälfte   |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.   |
| Zimmer       | 5                         | Modernisierung / Sanierung | 2018   |
| Schlafzimmer | 4                         | Bauweise                   | Massiv   |
| Badezimmer   | 2                         | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |
| Baujahr      | 1980                      |                            |  |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |                            |  |

Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 94.19 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.05.2027      | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1980                       |

Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Die Immobilie



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



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

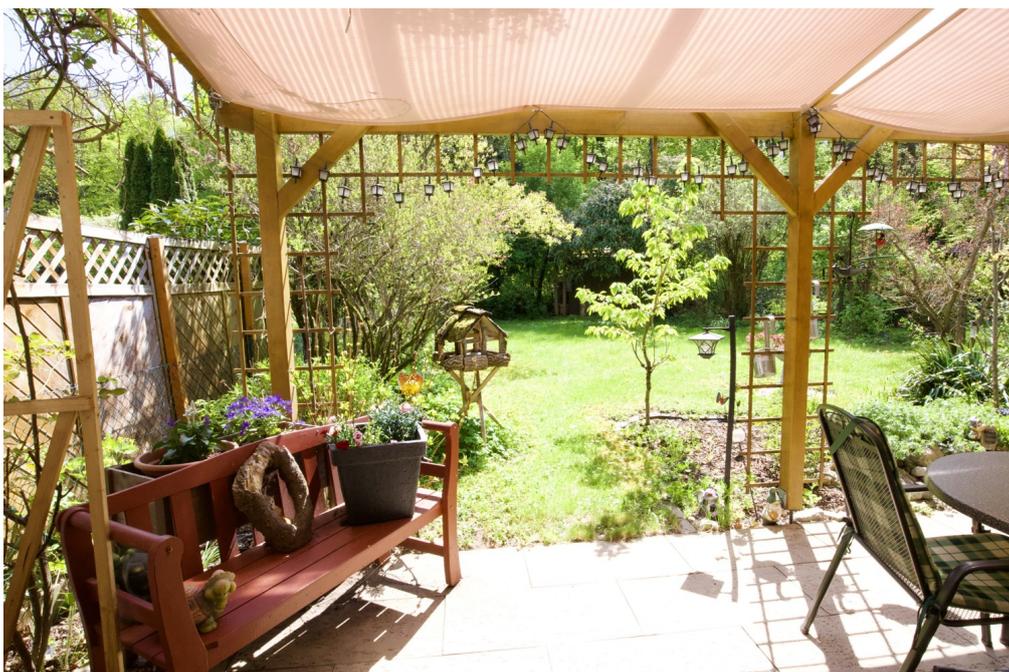
Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Die Immobilie



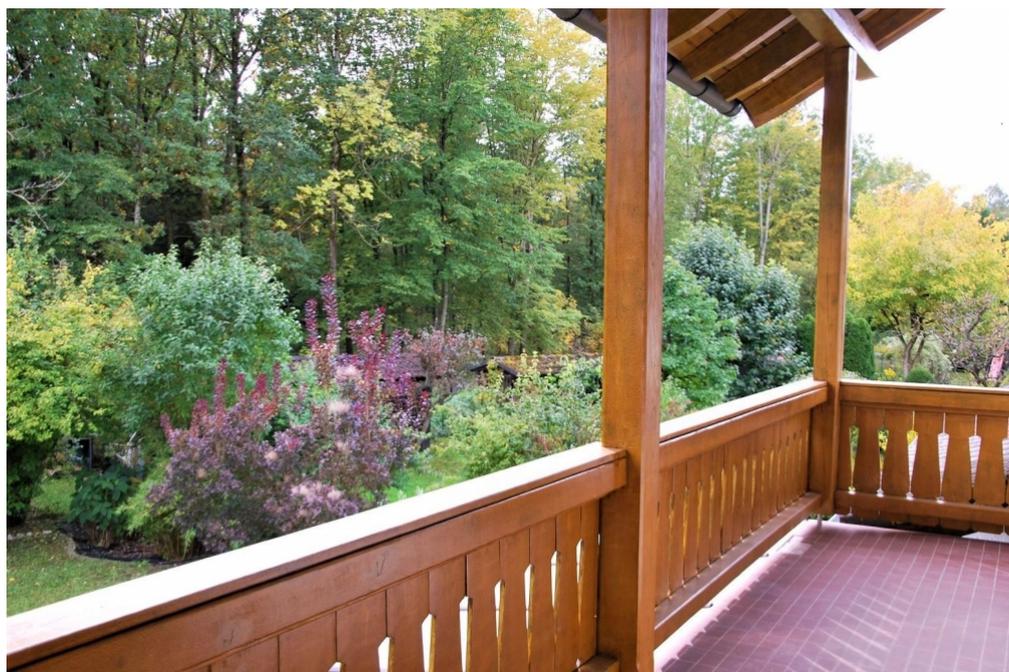
Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Die Immobilie



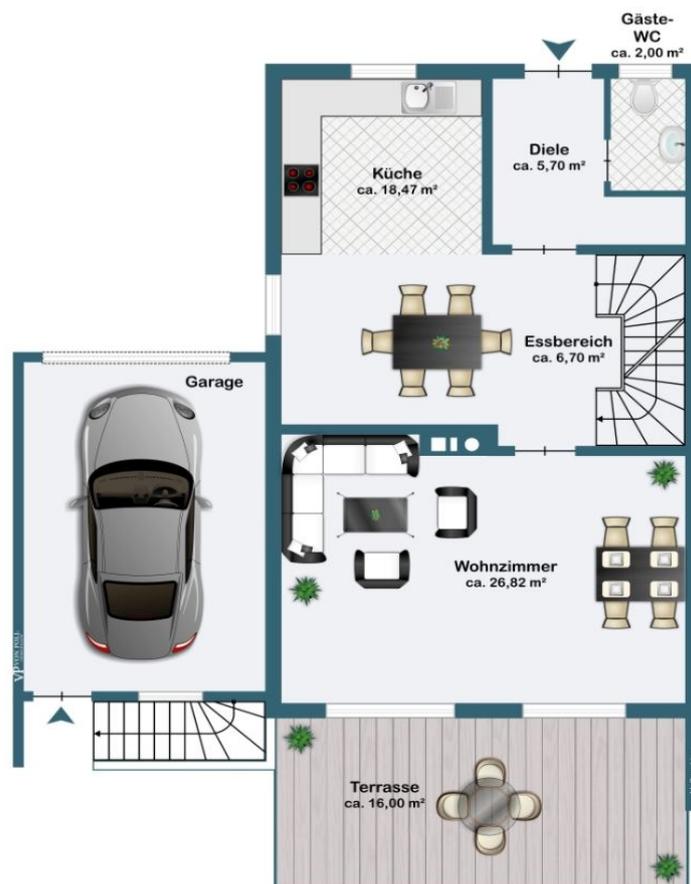
Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Die Immobilie

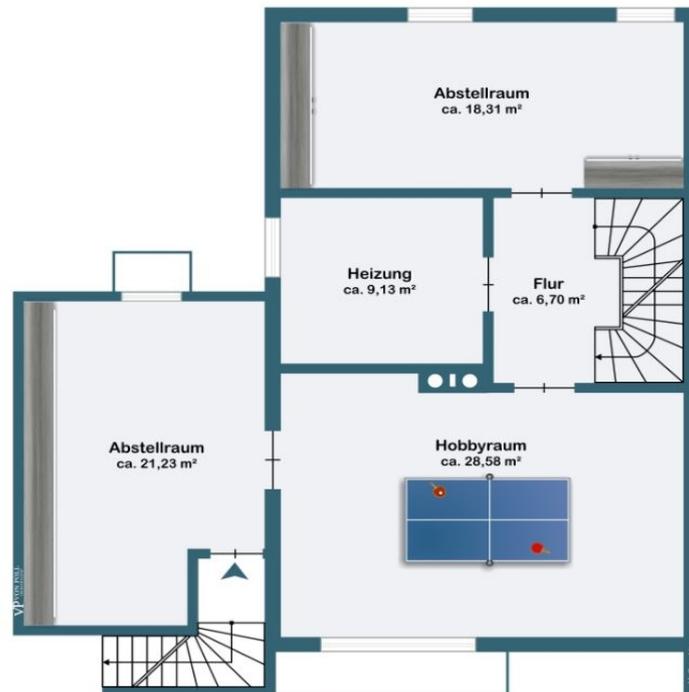


Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Doppelhaushälfte, die 1980 erbaut und zuletzt 2018 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie bietet mit ihrer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 425 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie, inkl. einer Einliegerwohnung mit Bad und Küche im 2. Obergeschoss (ohne separaten Zugang). Das Haus befindet sich in einer naturnahen Lage, direkt angrenzend an einen Waldzugang und ist nach Süden ausgerichtet. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer, die 2017 saniert wurden. Zudem gibt es ein Gäste-WC. Die großzügigen Wohnräume sind mit einer Kombination aus hochwertigen Fliesen und Laminatböden ausgestattet, die 2018 erneuert wurden, ebenso wie die Einbauküche. Diese bietet eine großzügige Gestaltung und ist perfekt für kulinarische Erlebnisse mit Familie und Freunden. Die Fenster, die nach Norden und Westen ausgerichtet sind, wurden 2024 erneuert und sind dreifach verglast, alle anderen Fenster sind doppelt verglast. Jalousien im ganzen Haus bieten Schutz und Privatsphäre. Eine neuwertige Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020 und die Fußbodenheizung sorgen für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen. Besonders hervorzuheben ist der große Süd-Balkon, der einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Im Außenbereich erwartet Sie zudem eine großzügige Terrasse und ein gepflegter Garten mit direktem Zugang zum Wald. Ein Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Die Garage mit direktem Zugang zum Garten und zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Der Keller ist vollständig ausgebaut und beinhaltet neben praktischen Abstellräumen auch einen Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann. Ein gemütlicher Kachelofen im Esszimmer aus dem Jahr 2018 sorgt für ein behagliches Ambiente, ideal für entspannte Winterabende. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Diese Immobilie wird ab voraussichtlich September für Sie frei und bietet eine solide Basis für Ihr zukünftiges Familienleben. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Ausstattung und Details

- \* Gesamte Wohn- und Nutzfläche: ca. 260 m<sup>2</sup>
- \* Sanierte Bäder
- \* Teilweise erneuerte Fenster
- \* Fußbodenheizung
- \* gemütlicher Kachelofen
- \* Offene Küche
- \* Hobbyraum
- \* Süd-Balkon
- \* Süd-Garten
- \* Gartenhäuschen
- \* Direkter Waldzugang
- \* Garage und zwei Stellplätze
- \* Gas-Heizung aus dem Jahr 2020

Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Taufkirchen mit ca. 18.000 Einwohnern liegt im Südosten von München. Das „Hachinger Tal“, mit seinen Nachbarorten Unterhaching, Oberhaching und Ottobrunn bietet alles, was das komfortable Leben am Rande der Großstadt ermöglicht. Im Ort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie viele Cafés und Restaurants. Außerdem verfügt Taufkirchen über eine ausgezeichnete familienfreundliche Infrastruktur mit zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Immobilie liegt optimal in einer familienfreundlichen Wohngegend. In wenigen Gehminuten sind einerseits eine Bushaltestelle, andererseits die die S-Bahn Haltestelle Furth erreichbar.

Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 94.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien 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 Handelsregistersauszugs, 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 von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien 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.

Objektnummer: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 München – Solln/Grünwald

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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