

## **Einzigartige 3-Zimmer-Wohnung im grünen Taufkirchen – flexibel nutzen, harmonisch wohnen**

82024 Taufkirchen, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004535



Wohnfläche ca.: **87,78 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **580.000 EUR**



## Einzigartige 3-Zimmer-Wohnung im grünen Taufkirchen – flexibel nutzen, harmonisch wohnen

Objekt ID	MM-004535
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	82024 Taufkirchen Bayern
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	87,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	41 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche ca.	36 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	87,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1995
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	20.000 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse West, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV,



Massivbauweise, Offene Küche, Separates WC, Tiefgarage

---

Käuferprovision 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer

---

Hausgeld 424 EUR

---

Kaufpreis 580.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Mit der Familie raus aufs Land, ohne die Stadt zu verlassen – das geht! Mal eben ans Wasser oder in die Berge? Sogar das geht spontan. Das „mitwachsende“ Zuhause im Münchener Süden bringt viele nur scheinbar gegensätzliche Wünsche ohne Kompromisse in Einklang. Die großzügige Wohnung, durch Fusion zweier Einheiten entstanden, passt sich möglichen Nutzungen flexibel an: Man kann sie leicht wieder teilen, um ein Mehrgenerationenheim zu schaffen oder einen Teil zu vermieten. Viel Platz, viel Holz, zusätzlicher Rückzugsraum, zwei Bäder, ein Balkon – alles bezugsfertig renoviert: Wer hier einzieht, darf sich auf eine hochwertige, harmonische Ausstattung nach den Prinzipien des Feng-Shui freuen. Für Familien ist diese Wohnung nahe München die perfekte Alternative zur Doppelhaushälfte oder Reihenhaus. Auch Kapitalanlegern wird dieses wandelbare Objekt gefallen.

Hell und harmonisch, großzügig und flexibel

Das außergewöhnliche Wohnkonzept verdankt die helle 3-Zimmer-Wohnung ihrer Entstehung aus zwei etwa gleich großen Wohneinheiten. So verfügt sie über einen Balkon, zwei Badezimmer, insgesamt über ca. 88 qm Wohnfläche und zusätzliche hochwertig ausgebaute Nutzfläche unter dem Dach.

Eine reversible Wandöffnung macht die Immobilie zum idealen Zuhause für Paare oder Familien, die klug langfristig planen möchten: Sie teilen das Objekt dank doppelter Eingänge, Badezimmer und Küchenanschlüsse ohne größere bauliche Maßnahmen in zwei kleinere Einheiten.

Viel Raum, viel Holz, viel gute Energie

Die Wohnung überzeugt durch ihre gemütliche, warme Atmosphäre, geschaffen durch hochwertiges Massivholz und die sanften Rundungen der Wände. Der abgeschliffene und neu eingelassene Eichenholzboden sorgt für ein ausgezeichnetes Raumklima, und die vielen Fenster schaffen ein helles, freundliches Ambiente. Westbalkon und Ostküche laden Sie ein, Ihren Kaffee bei Sonnenaufgang zu genießen und den Feierabend bei Dämmerung mit Blick ins Grüne ausklingen zu lassen. Zur hochwertigen Ausstattung gehören maßgeschneiderte Einbauschränke, die für viel unauffälligen Stauraum sorgen.

Feng-Shui-Energie und zwei Extra-Räume als Schmankerl

Neben der Möglichkeit zur einfachen Zweiteilung gehört zu den Besonderheiten dieser Wohnung, dass ein renommierter Feng-Shui-Meister sie nach den Prinzipien dieser fernöstlichen Kunst eingerichtet und energetisiert hat. Auch wer sich der Weisheit des Feng Shui nicht aktiv verschrieben hat, wird Sie sich in der harmonischen Einrichtung mit vielen Rundungen und natürlichen Materialien auf Anhieb wohlfühlen.

Im wahrsten Sinne „obendrauf“ verfügt die Wohnung über gleich zwei voll ausgebaute und holzvertäfelte Nutzflächen unter dem Dach mit einer lichten Höhe von ca. 1,50 m. Hier lässt es sich gut entspannen, meditieren, spielen, schlafen oder einem Hobby nachgehen. Sie können eines der "Extrazimmer" als gemütliches Gästezimmer nutzen - und sich auf den großzügigen Stauraum der vielen maßgeschneiderten Einbauschränke freuen.

Das ideale Nest für ein entspanntes Leben vor den Toren der Stadt



Neben der harmonischen Atmosphäre bietet diese Wohnung den unschlagbaren Vorteil der Flexibilität. Zusammenfassend ist diese Wohnung eine großartige Alternative zum Reihenhaus für Familien – und eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die nach Flexibilität und Renditepotenzial suchen.

Mit ihren harmonischen, natürlichen Designelementen bietet sie ein besonderes Wohnerlebnis, das nicht nur Feng-Shui-Fans lieben werden. Nutzen Sie die Chance, sich selbst ein Bild von dieser außergewöhnlichen Wohnung zu machen.

Wir bitten Sie zunächst eine Anfrage über das Portal zu stellen unter Angabe all Ihrer Kontaktdaten. Zudem laden wir Sie herzlich ein die Immobilie virtuell mittels 3D-Rundgang online zu besichtigen.

## Ausstattung

- Wohnung kann in zwei kleine Apartments aufgeteilt werden
- Renovierungsmaßnahmen in 2023: Parkettboden abgeschliffen und eingölt, Fensteranstrich innen/außen, Anstrich Wohnung, Balkongeländer sowie Holzboden Balkon gestrichen
- 2 Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- 2 zusätzlich wohnlich nutzbare Dachgeschossbereiche (Galerie) ca. 36 qm
- Einbauküche
- Maßangefertigte Schreiner Möbel in fast allen Räumen sorgen für viel Stauraum
- Balkon mit Blick ins Grüne (Westausrichtung)
- Unmittelbare Nähe zur S-Bahn (2-Gehminuten)
- Grünanlagen samt Spielplatz
- 2 TG-Stellplätze zum Kauf (Kaufpreis á 20.000 EUR)
- Besucherparkplätze
- Beheizung durch Gaszentralheizung
- Trockenraum im Keller
- Fahrradkeller in der Tiefgarage
- Kellerabteil ca. 7 m<sup>2</sup> mit Stromanschluss
- Instandhaltungsrücklagen: 18.275,89 € (Stand 31.03.2023)
- Wohngeld Wohnung 22: 213 € / Wohngeld Wohnung 23: 211 €
- > Insgesamt: 424 €

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	21.06.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

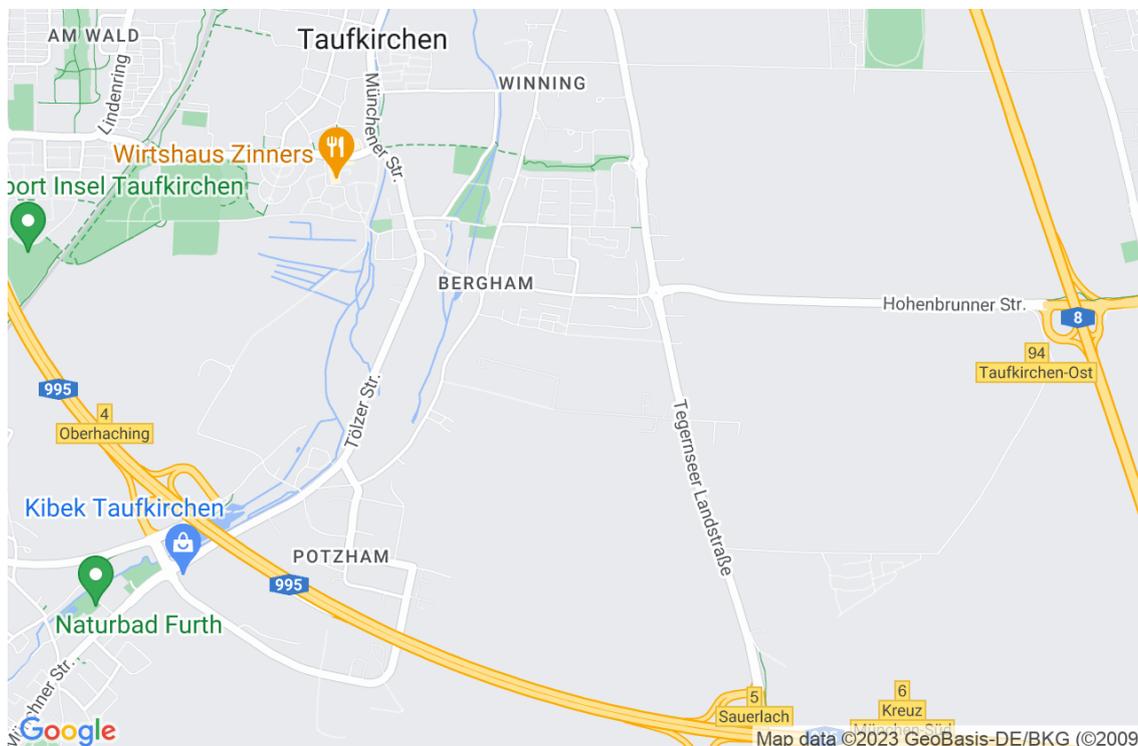
Im grünen Münchener Süden

Zwischen Perlacher Forst und Bavaria Filmstadt, Unterhaching und Ottobrunn, inmitten von Feldern und Wäldern erwartet Sie ein besonderes Zuhause im Münchener Süden: In bester Lage von Taufkirchen liegt diese außergewöhnliche Immobilie nur zwei Gehminuten von der S-Bahn entfernt – und damit nur 20 Minuten vom Münchener Zentrum.

So steht Ihnen nicht nur das pulsierende Stadtleben der Metropole offen: Die Nähe zur Stadt München eröffnet Ihnen alle Chancen des urbanen Arbeitsmarktes und Zugang zu vielfältigsten kulturellen Aktivitäten von Biergarten bis Allianz Arena. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Gelassenheit des beschaulichen Landlebens im Grünen:

Vom beschaulichen Taufkirchen aus ist es nur ein Katzensprung nach Unterhaching. Doch auch direkt im Ort finden Sie alles, was das Herz begehrt: Kindergärten, diverse Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs, aber auch Felder, Wälder und Wiesen.

Nur ca. 40 Autominuten entfernt erwartet Sie vielfältige Erholung vom Feinsten: Bootstour auf dem Starnberger See gefällig? Auf einen Kaffee an den Tegernsee? Ob Lust auf eine kleine Tour in den Alpen oder ein Tagesausflug in den Skizirkus, im direkten Umland entdecken Sie unzählige Freizeit-Highlights und herrliche, vollkommen unterschiedliche Landschaften.





Einzigartige 3,5-Zimmer-Wohnung im grünen



Wohnzimmer



Harmonie



Ausblick Balkon



Abenddämmerung genießen



Schlafzimmer mit HomeOffice-Bereich





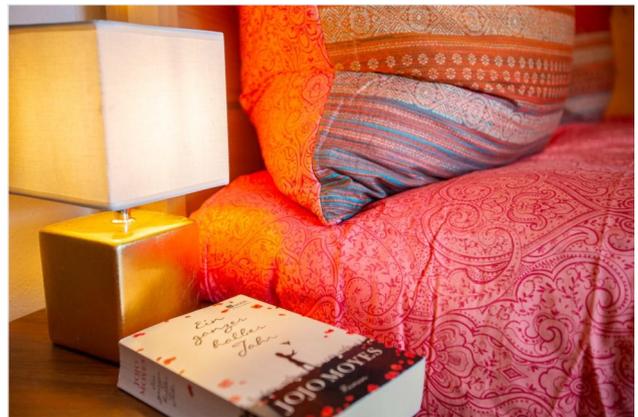
Workflow



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Abschalten



Flower Power



Flur





Badezimmer 1



Badezimmer 2



Essbereich



Küche



Küche



Auszeit





Genuss



Platz für Meditation



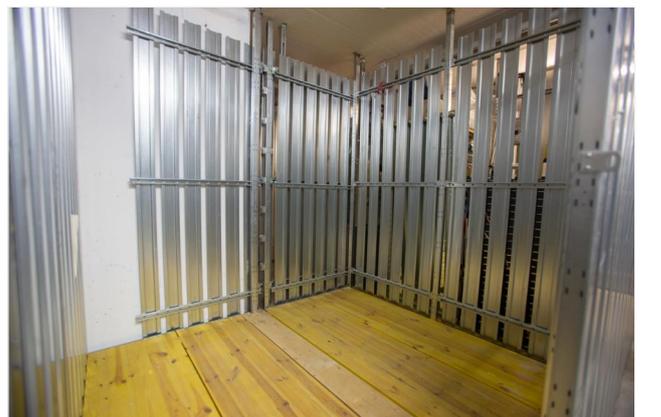
Rückzugsort und Platz für Gäste



Treppenhaus



Eingangsbereich



Kellerabteil





Tiefgarageneinfahrt



Besucherparkplätze



S-Bahn



2- Gehminuten zur S-Bahn



Ansicht Gebäude



Ansicht Gebäude Nordseite



## Grundriss

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich



## Grundriss

Grundriss Galerie



Exposéplan, nicht maßstäblich

