

**Taufkirchen (Vils)**

# Großzügiges Wohnen mit Einliegerwohnung – ein Zuhause voller Möglichkeiten in Taufkirchen

**Objektnummer: 25085111**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 865.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 567 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)**

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

Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085111	Kaufpreis	865.000 EUR
Wohnfläche	ca. 255 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	2006	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

**Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	71.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



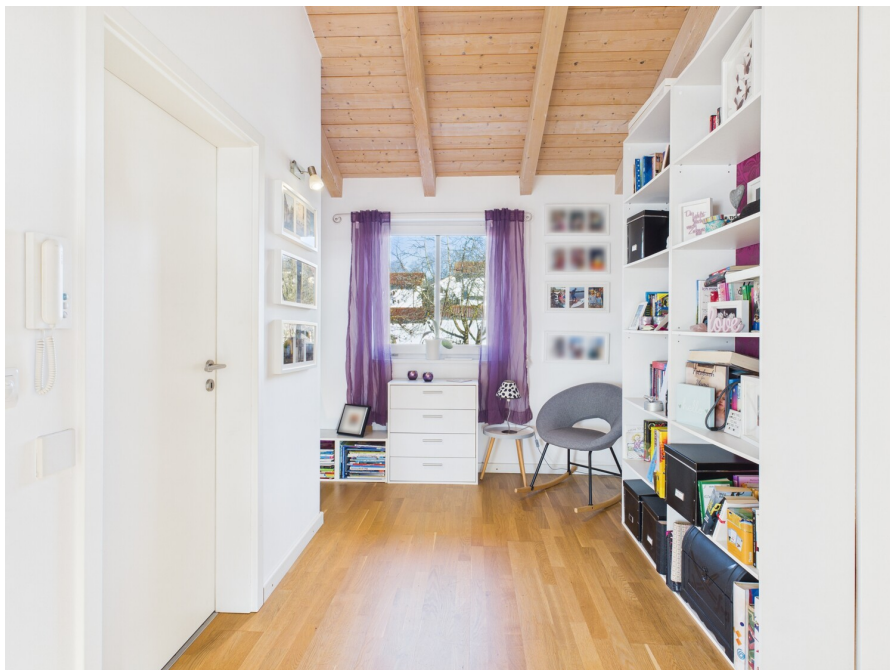
Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Nicht-Mitglied bei  
von Poll Immobilien

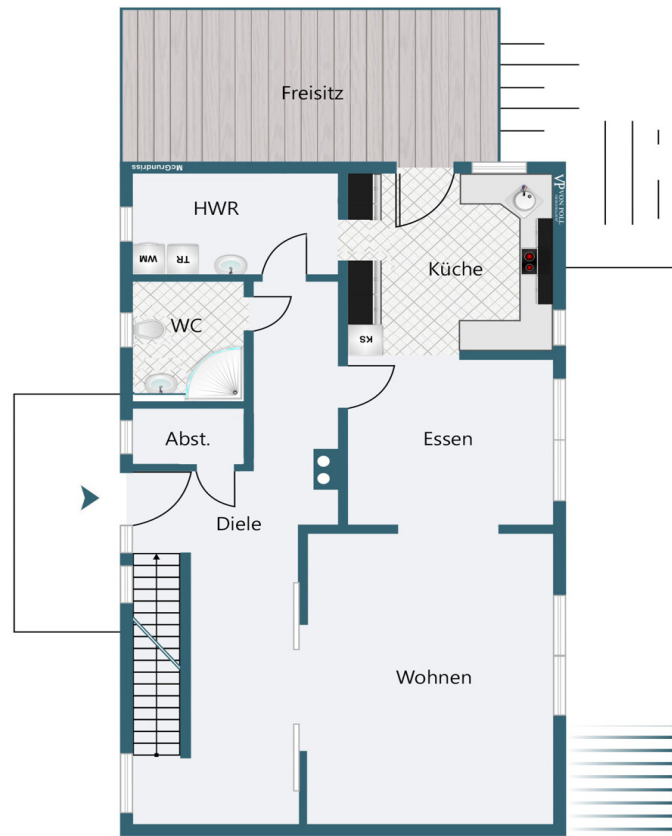
**E.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
03205  
Hilfslos/Spiegel-Partner

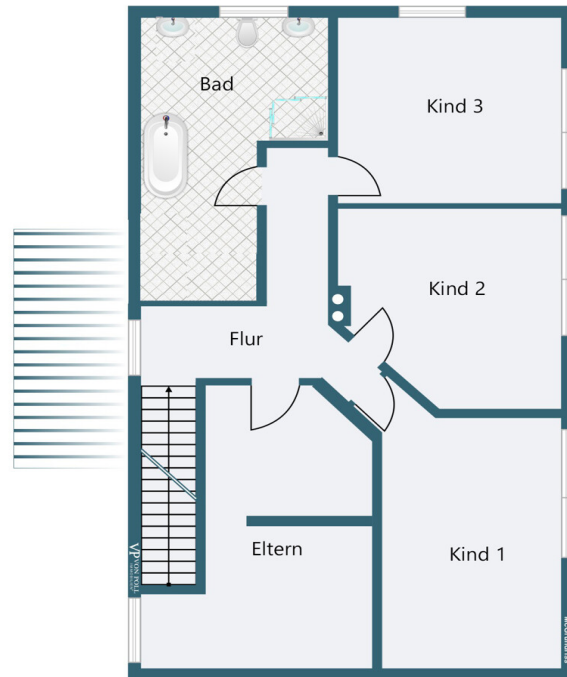
**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

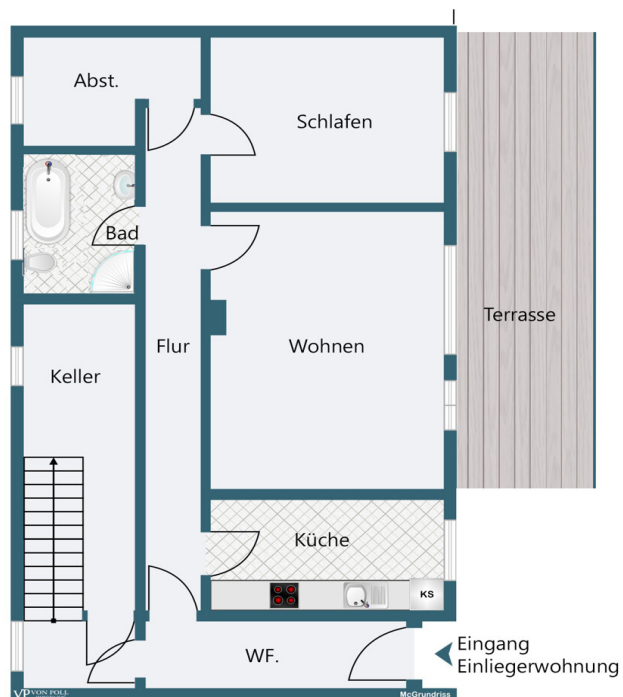
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)

## 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: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus aus dem Baujahr 2006 vereint modernes Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Auf einem ca. 580 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen rund 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, aufgeteilt in ein repräsentatives Haupthaus sowie eine ebenerdige Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Beide Einheiten sind nach Vereinbarung bezugsfrei.

Das Haupthaus überzeugt durch offene, lichtdurchflutete Wohnbereiche, hochwertige Holzböden, eine stilvolle Einbauküche sowie einen markanten Grundofen mit Sichtfenster, der Wohnatmosphäre und Energieeffizienz perfekt verbindet. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse und in den eingewachsenen Garten mit Teich und Freisitz – ein ruhiger Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere flexibel nutzbare Räume sowie ein großzügiges Badezimmer mit exklusiver Ausstattung; eine Saunanachrüstung ist bereits vorgesehen. Die klare Grundrissstruktur ermöglicht sowohl klassisches Familienwohnen als auch die Einrichtung von Homeoffice-, Praxis- oder Büroräumen.

Die separate Einliegerwohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eigener Terrasse und Gartenanteil bietet ideale Voraussetzungen für eine berufliche Nutzung, etwa als Büro, Atelier oder Kanzlei, ebenso wie für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung.

Technisch ist das Haus hochwertig ausgestattet: Gas-Brennwertheizung mit Solarthermie, Photovoltaikanlage (ca. 11 kWp), Energieeffizienzklasse B sowie

Wallbox in der Garage. Eine großzügige Doppelgarage, weitere Stellplätze und zahlreiche durchdachte Details wie Hausstaubsaugeranlage, Wäscheabwurfschacht und Sicherheitsfeatures runden das Angebot ab.

Ein vielseitiges Anwesen mit Substanz – ideal für anspruchsvolles Wohnen, Arbeiten oder die Kombination aus beidem.

**Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)**

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

Objekt & Grunddaten

- \* Moderne Doppelhaushälfte im Einfamilienhaus-Stil
- \* Baujahr 2006
- \* Ca. 255 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- \* Davon Haupthaus ca. 180 m<sup>2</sup> (EG + OG)
- \* Ebenerdige Einliegerwohnung ca. 75 m<sup>2</sup>
- \* Grundstück ca. 580 m<sup>2</sup>
- \* Bezugsfrei für beide Wohneinheiten nach Vereinbarung
- \* Ruhige Lage am Ende einer Straße mit Wendehammer
- \* Großzügige Hausbreite ca. 8,50 m, Länge ca. 14 m
- \* Repräsentative, sehr durchdachte Gesamtanlage

Haupthaus – Wohnen & Raumgefühl

- \* Großer, offener Wohn-/Essbereich mit direktem Gartenzugang
- \* Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche
- \* Besonderer 14 kW Grundofen mit Sichtfenster (3 Tonnen Schamott)
- \* Einmal heizen – bis zu 2 Tage Wärme
- \* Hochwertiger Sichtdachstuhl ohne Dachschrägen
- \* 4 Schlafzimmer im Obergeschoss
- \* Großes Badezimmer mit freistehender Design-Badewanne
- \* Sauna-Nachrüstung im Bad möglich
- \* Gäste-WC im EG mit Dusch-Vorbereitung
- \* Praktischer Wäscheabwurfschacht vom OG in den Hauswirtschaftsraum

Einliegerwohnung (ELW)

- \* Ebenerdig, ideal für Vermietung, Familie oder Homeoffice
- \* Großer Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- \* Eigene Terrasse & kleiner Gartenbereich

- \* Küche mit EBK, Schlafzimmer, Bad & Kellerraum

- \* Fußbodenheizung & Laminatboden

Energie, Technik & Komfort

- \* PV-Anlage mit 11 kWp, ca. 500 € monatliche Einnahmen

- \* Solarthermie zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung

- \* Erdgas-Brennwertheizung

- \* Energieeffizienzklasse B (71,2 kWh/m<sup>2</sup>a)

- \* Doppelgarage mit Wallbox + ca. 4 Außenstellplätze

Garten & Außenbereich (Bonus)

- \* Liebevoll eingewachsener Garten mit Gartenteich eingezäunt

- \* Mehrere Terrassen & überdachter Freisitz

- \* Gasanschluss im Außenbereich für einen Grill

- \* Holzlager clever unter Garagen-Dachüberstand integriert

**Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage von Taufkirchen an der Vils, geprägt von familiär-wohnlichen Strukturen über alle Generationen. Die Nachbarschaft ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und vermittelt ein angenehmes, beständiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die verkehrsberuhigte Lage am Ende einer Anliegerstraße bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe – ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen ebenso wie für konzentriertes Arbeiten von zu Hause.

Taufkirchen an der Vils verfügt über eine sehr gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten sowie gastronomischen Angeboten. Die Infrastruktur ist sowohl auf Familien als auch auf Berufstätige und Selbstständige ausgerichtet und unterstützt flexible Lebens- und Arbeitsmodelle.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist komfortabel: Landshut und Erding sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, ebenso der Bahnhof Dorfen mit direkter Zugverbindung in Richtung München und Mühldorf. Über die nahegelegene Autobahn A94 besteht eine schnelle Verbindung in den Großraum München sowie Richtung Passau. Auch der Flughafen München ist gut erreichbar.

Die naturnahe Umgebung mit Feldern, Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und unterstreicht die besondere Wohnqualität dieses Standorts – ideal für alle, die Wohnen, Arbeiten und Familie harmonisch miteinander verbinden möchten.

**Objektnummer: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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 vorbehalten 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: 25085111 - 84416 Taufkirchen (Vils)**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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