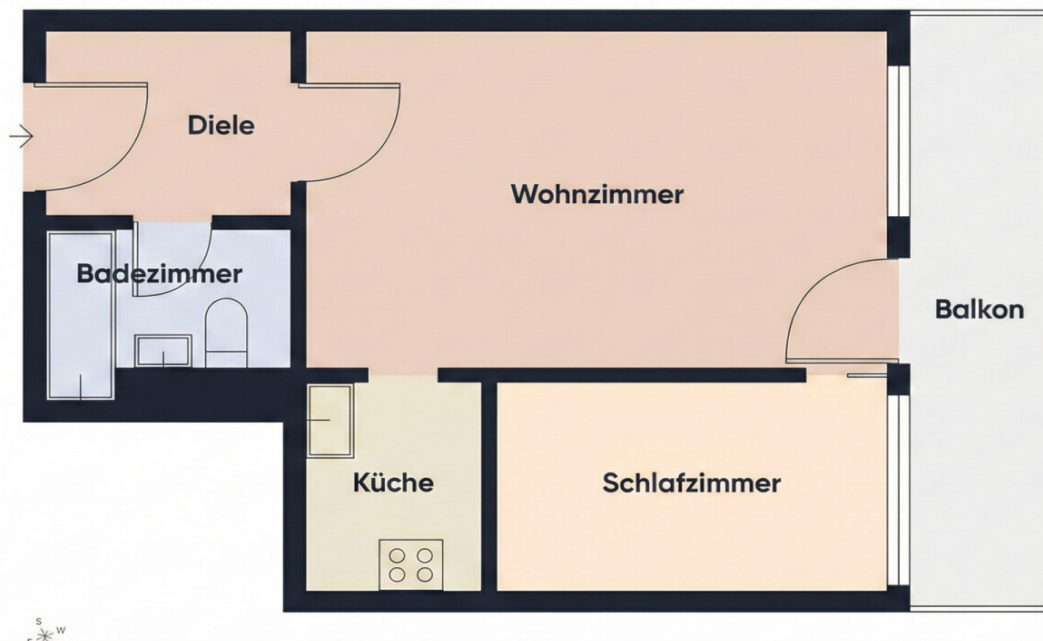


Taufkirchen

Solide Kapitalanlage – kompakte Wohnung mit funktionalem Grundriss

Property ID: 25185020www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 130.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 37,09 m² • ROOMS: 1.5**

Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

At a glance

Property ID	25185020	Purchase Price	130.000 EUR
Living Space	ca. 37,09 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1.5		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1973	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	153.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.06.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

The property



Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

The property



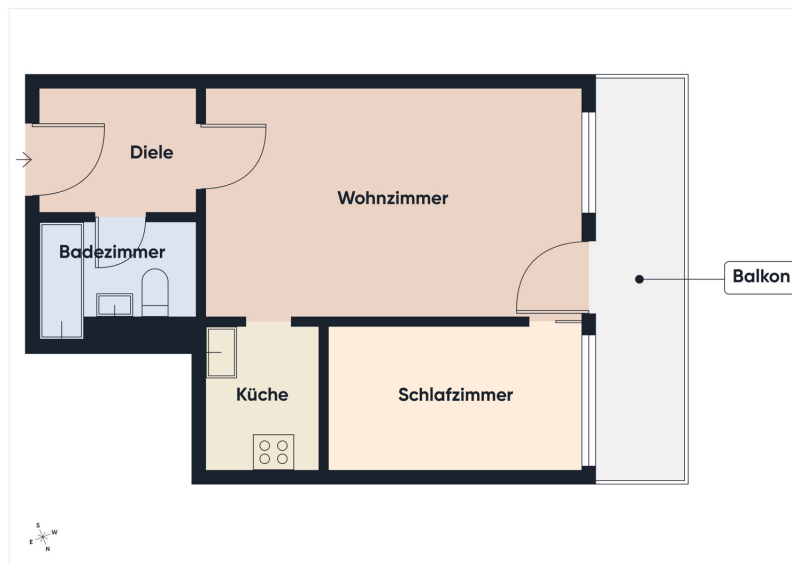
Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

The property



Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

A first impression

Diese rund 37,09 m² große 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, das insgesamt 17 Wohneinheiten sowie Gewerbeeinheiten umfasst. Die Wohnung ist bereits seit 2015 vermietet und erzielt aktuell eine Warmmiete von 460 Euro, wobei darin eine Nebenkostenvorauszahlung von 120,85 Euro enthalten ist. Das monatliche Hausgeld beträgt 178 Euro; es setzt sich aus umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten zusammen und wird entsprechend gegenüber dem Mieter abgerechnet. Der Miteigentumsanteil liegt bei 24,09 und die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von etwa 135.660 Euro, was eine solide wirtschaftliche Basis darstellt.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, dessen Sanierung für April 2025 abgeschlossen wurde. Bereits im Jahr 2005 wurde der Balkon der Wohnung modernisiert. Die Wohnung selbst befindet sich weitgehend im originalen Ausstattungszustand des Baujahres, was dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, mit gezielten Modernisierungen langfristige Wertsteigerungspotenziale zu heben.

Der funktionale Grundriss umfasst ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und eine einladende Diele. Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und befindet sich in einem geordneten, laufend instand gehaltenen Zustand – ein wichtiger Aspekt für Kapitalanleger, die auf planbare Kosten und stabile Entwicklung Wert legen.

Diese Kombination aus langfristiger Vermietung, solider Verwaltung, guter Rücklagenlage und Modernisierungspotenzial macht die Wohnung zu einem attraktiven Investment für alle Anleger, die eine kompakte, gut vermietbare Einheit mit verlässlichen Zukunftsaussichten suchen.

Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

All about the location

Taufkirchen (Vils) überzeugt als zukunftsicherer Immobilienstandort mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer ausgewogenen Altersstruktur, die für nachhaltige Nachfrage sorgt. Die Gemeinde besticht durch eine hochwertige Infrastruktur, die eine exzellente Anbindung an München und den Flughafen gewährleistet. Wirtschaftlich profitiert Taufkirchen von einem diversifizierten Branchenmix, sowie einer niedrigen Arbeitslosenquote, was die Attraktivität für Mieter und Investoren gleichermaßen erhöht.

Die Lage bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort besonders für Kapitalanleger interessant machen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und ALDI Süd, die fußläufig in etwa fünf bis sieben Minuten erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Pfarrweg (1 Minute Fußweg) und den Busbahnhof Taufkirchen (3 Minuten Fußweg) gewährleistet, was die Mobilität der Bewohner zusätzlich sichert. Für weiter entfernte Ziele stehen zudem die Bahnhöfe Dorfen und Landshut zur Verfügung.

Das umfangreiche Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter der Bürgerpark in nur fünf Minuten Fußweg sowie mehrere Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung, sorgt für eine hohe Lebensqualität, die langfristig die Nachfrage nach Wohnraum stabil hält. Ergänzt wird dies durch eine vielfältige Gastronomie mit Restaurants, Cafés und Bars, die das urbane Flair der Gemeinde abrunden. Auch im Gesundheitsbereich ist Taufkirchen hervorragend aufgestellt: Kliniken, Fachärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Attraktivität für Mieter aller Altersgruppen erhöht.

Insgesamt präsentiert sich Taufkirchen (Vils) als ein äußerst attraktiver Standort für Investoren, die auf der Suche nach stabilen Wertzuwächsen und einer nachhaltigen Mietnachfrage sind. Die Kombination aus solider Infrastruktur, wachsender Wirtschaftskraft und hoher Lebensqualität schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Kapitalanlage.

Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 153.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25185020 - 84416 Taufkirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com