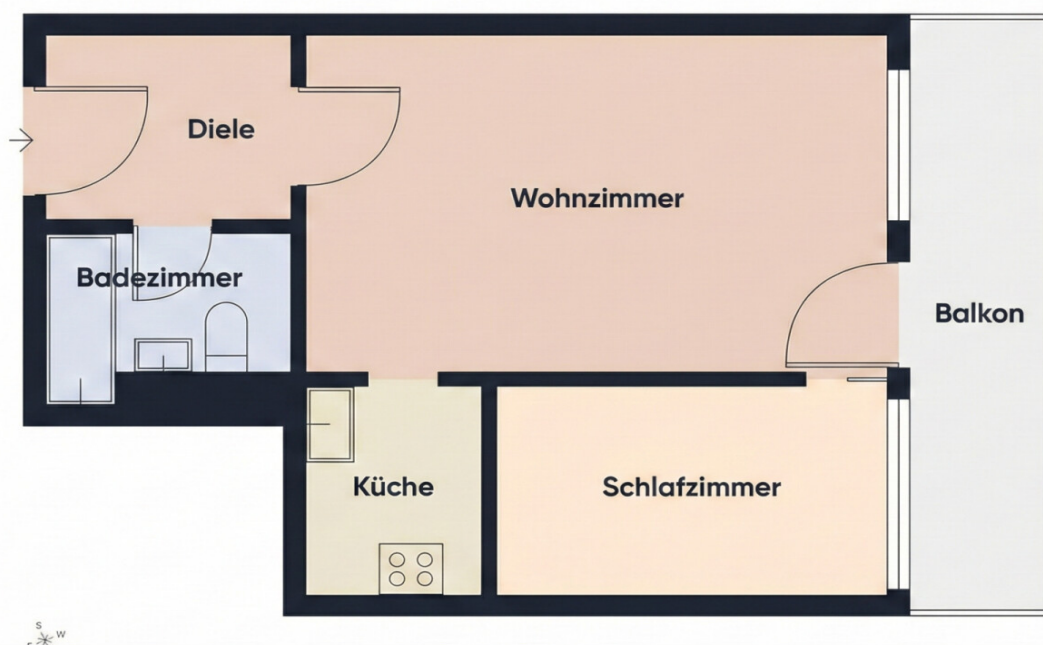


Taufkirchen

# Stabil befektetés – kompakt lakás funkcionális alaprajzzal

VP azonosító: 25185020

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 130.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 37,09 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Áttekintés

VP azonosító	25185020	Vételár	130.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 37,09 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1.5		
Hálósobák	1		
Fürdőszobák	1		
Építés éve	1973	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	153.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Az ingatlan



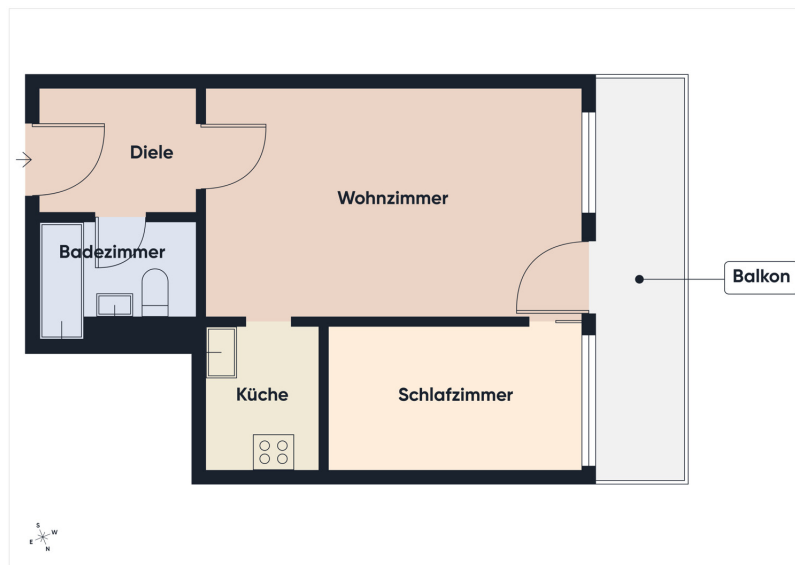
VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen**

## Az elso benyomás

Diese rund 37,09 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen**

## Minden a helyszínról

Taufkirchen (Vils) überzeugt als zukunftssicherer 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.

VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 153.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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