

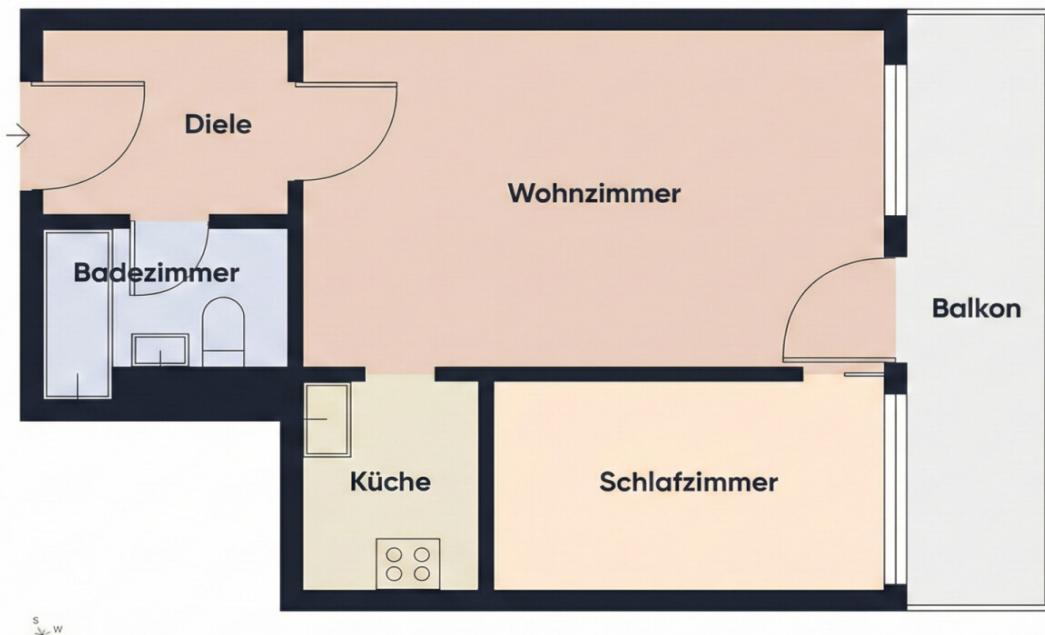
Taufkirchen

## Investimento solido: appartamento compatto con una planimetria funzionale

Codice oggetto: 25185020



VON POLL  
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 130.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 37,09 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5

Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25185020
Superficie netta	ca. 37,09 m <sup>2</sup>
Vani	1.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973

Prezzo d'acquisto	130.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	153.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.06.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## La proprietà



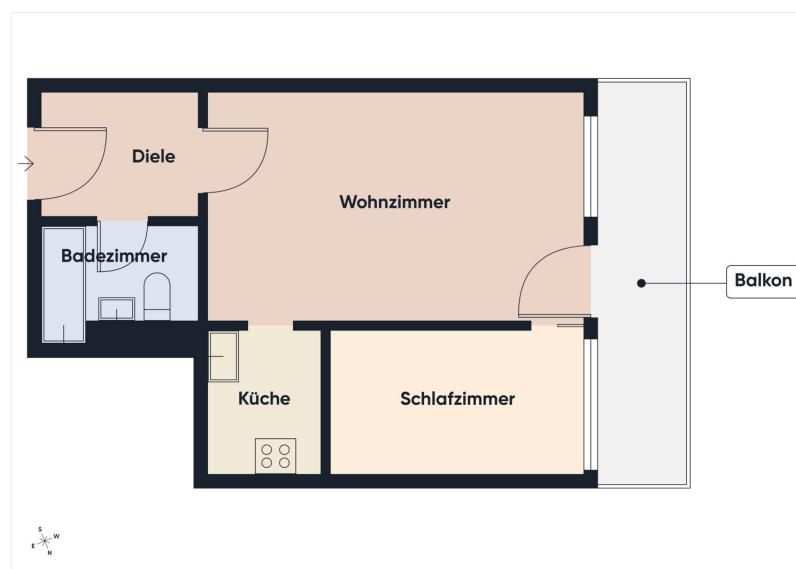
Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25185020 - 84416 Taufkirchen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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