

Taufkirchen

# Schöne Doppelhaushälfte für eine Familie

CODICE OGGETTO: 25251011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 425 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

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

**CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25251011	Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1980	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	94.19 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.05.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## La proprietà



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



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

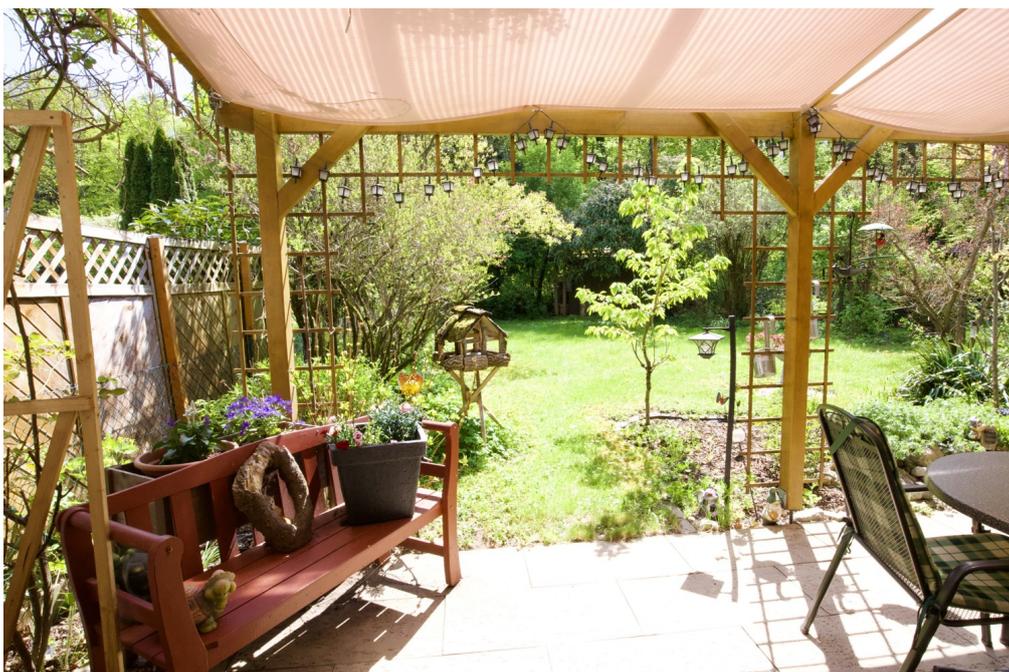
CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## La proprietà



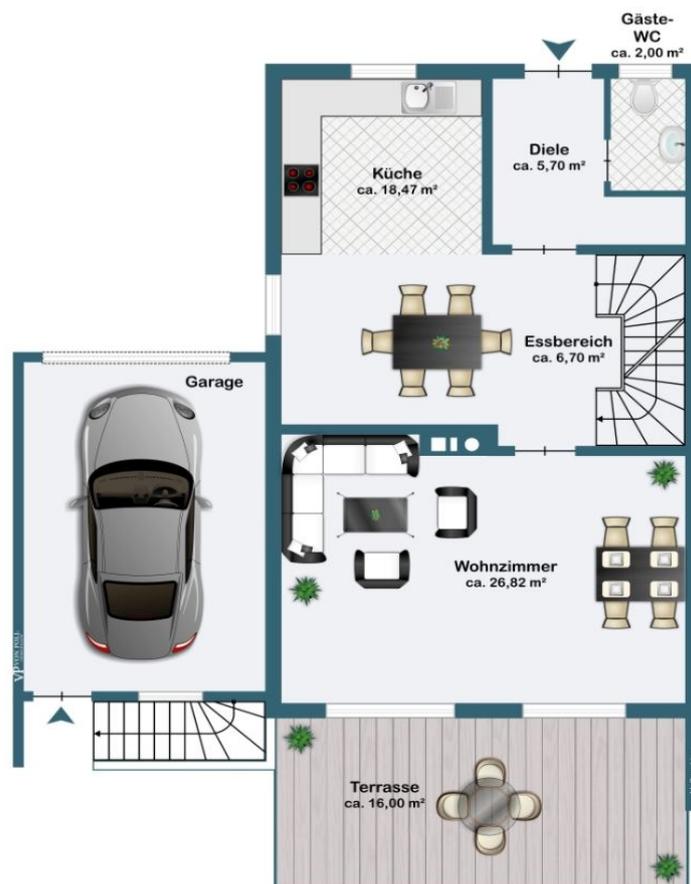
CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

## La proprietà

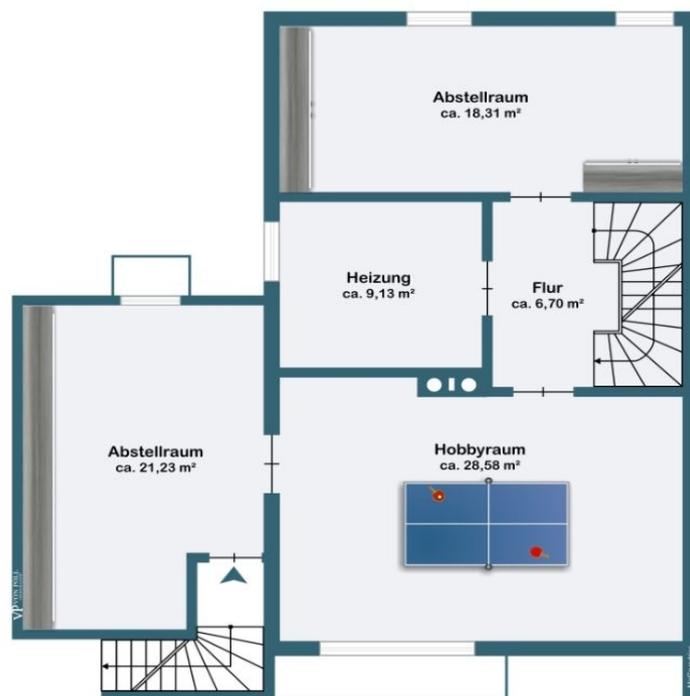


CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen

# Planimetrie







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

**CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Doppelhaushälfte, die 1980 erbaut und zuletzt 2018 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie bietet mit ihrer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 425 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie, inkl. einer Einliegerwohnung mit Bad und Küche im 2. Obergeschoss (ohne separaten Zugang). Das Haus befindet sich in einer naturnahen Lage, direkt angrenzend an einen Waldzugang und ist nach Süden ausgerichtet. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer, die 2017 saniert wurden. Zudem gibt es ein Gäste-WC. Die großzügigen Wohnräume sind mit einer Kombination aus hochwertigen Fliesen und Laminatböden ausgestattet, die 2018 erneuert wurden, ebenso wie die Einbauküche. Diese bietet eine großzügige Gestaltung und ist perfekt für kulinarische Erlebnisse mit Familie und Freunden. Die Fenster, die nach Norden und Westen ausgerichtet sind, wurden 2024 erneuert und sind dreifach verglast, alle anderen Fenster sind doppelt verglast. Jalousien im ganzen Haus bieten Schutz und Privatsphäre. Eine neuwertige Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020 und die Fußbodenheizung sorgen für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen. Besonders hervorzuheben ist der große Süd-Balkon, der einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Im Außenbereich erwartet Sie zudem eine großzügige Terrasse und ein gepflegter Garten mit direktem Zugang zum Wald. Ein Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Die Garage mit direktem Zugang zum Garten und zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Der Keller ist vollständig ausgebaut und beinhaltet neben praktischen Abstellräumen auch einen Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann. Ein gemütlicher Kachelofen im Esszimmer aus dem Jahr 2018 sorgt für ein behagliches Ambiente, ideal für entspannte Winterabende. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Diese Immobilie wird ab voraussichtlich September für Sie frei und bietet eine solide Basis für Ihr zukünftiges Familienleben. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen**

## Dettagli dei servizi

- \* Gesamte Wohn- und Nutzfläche: ca. 260 m<sup>2</sup>
- \* Sanierte Bäder
- \* Teilweise erneuerte Fenster
- \* Fußbodenheizung
- \* gemütlicher Kachelofen
- \* Offene Küche
- \* Hobbyraum
- \* Süd-Balkon
- \* Süd-Garten
- \* Gartenhäuschen
- \* Direkter Waldzugang
- \* Garage und zwei Stellplätze
- \* Gas-Heizung aus dem Jahr 2020

**CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Taufkirchen mit ca. 18.000 Einwohnern liegt im Südosten von München. Das „Hachinger Tal“, mit seinen Nachbarorten Unterhaching, Oberhaching und Ottobrunn bietet alles, was das komfortable Leben am Rande der Großstadt ermöglicht. Im Ort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie viele Cafés und Restaurants. Außerdem verfügt Taufkirchen über eine ausgezeichnete familienfreundliche Infrastruktur mit zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Immobilie liegt optimal in einer familienfreundlichen Wohngegend. In wenigen Gehminuten sind einerseits eine Bushaltestelle, andererseits die die S-Bahn Haltestelle Furth erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 94.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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 vorbehaltlich 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.

**CODICE OGGETTO: 25251011 - 82024 Taufkirchen**

## Partner di contatto

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

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 Monaco - Solln/Grünwald

**E-Mail:** [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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