



## 82024 Taufkirchen

# Bezugsfrei: Dachgeschosswohnung mit 2 herrlichen Dachterrassen in Taufkirchen



**399.000 €**

Kaufpreis

**62,01 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Dirk Elsner

Tel.: 00491728191384

[elsner@finestep.de](mailto:elsner@finestep.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62,01 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	16,94 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Hausgeld	371 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.02.2028
Baujahr (Haus)	1985
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120.00



## Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Westen	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

Westdachterrasse ca. 9,5 m<sup>2</sup>

Ostdachterrasse ca. 7,5 m<sup>2</sup>

Geräumiger Wohnbereich mit hohen Decken

Fussbodenheizung

Das große Fensterelement im Wohnzimmer wurde 2014 erneuert

Dachfenster im Gäste-WC wurde 2025 erneuert

Gäste-WC

Fliesenboden in der Wohnung

Bestandseinbauküche

Kein Lift

Treppenhaus mit nur 6 Einheiten

Nur 2 Wohnungen im Dachgeschoss

Kellerabteil

Einzelstellplatz in der Tiefgarage



Wasch- und Trockenraum

Fahrradraum



## Beschreibung

Bezugsfrei: Sehr schöne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Dachterrassen, Eine mit Westausrichtung und die Zweite mit Ostausrichtung mit Blick in die Wiesen.

Die Wohnung ist ruhig gelegen in Taufkirchen und sie befindet sich im Dachgeschoss, im 3. OG., in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1985, ohne Lift.

Direkt vom Eingangsbereich aus betritt man den ca. 26 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Hier öffnet sich durch eine große Fensterfront der Zugang zur ca. 9,5 m<sup>2</sup> großen, teils Westterrasse. Die Terrasse bietet durch den Dacheinschnitt Privatsphäre. Der Wohnbereich ist großzügig und bietet höhere Decken. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Küche mit Fenster und ein Gäste-WC mit Dachfenster.

Vom Wohnzimmer aus betritt man den zweiten Teil der Wohnung mit dem geräumigen Schlafzimmer mit hohen Decken, dem Badezimmer mit großem Fenster und einer Badewanne und die zweite Dachterrasse, ca. 7,5 m<sup>2</sup>, mit Ostausrichtung und Weitblick ins Grüne.

Aufteilung:

1 Wohnzimmer ca. 26 m<sup>2</sup>, 1 Küche ca. 6 m<sup>2</sup>, 1 Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>, 1 Bad ca. 5 m<sup>2</sup>, 1 Diele ca. 1 m<sup>2</sup>, 1 Gäste WC ca. 1 m<sup>2</sup>, 1 Westterrasse ca. 9,5 m<sup>2</sup>, 1 Ostterrasse ca. 7,5 m<sup>2</sup>.

Ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage wird für 20.000,- Euro mit der Wohnung verkauft.

Ein Kellerabteil gehört zu der Wohnung.

Ein Wasch- und Trockenraum, sowie ein Fahrradraum sind vorhanden.

Hausgeld: 371,- Euro/Monat.

Die Terrassen sind hälftig in die Gesamtwohnfläche eingerechnet.

## Lage

Die Dachterrassenwohnung ist ruhig gelegen und dennoch im kleinen Ortszentrum von Taufkirchen in der Nähe des Rathauses.

Sie finden dort in direkter Entfernung fußläufig Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Gastronomien, Schulen und vieles mehr.

An Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Nähe der Sport- und Freizeitpark Taufkirchen, der Perlacher Forst und natürlich die Nähe zu den Bergen, wenn man ein Stück in den Süden rausfährt.

Am östlichen Ortsrand von Taufkirchen finden Sie große Einkaufsmärkte, wie z.B. Edeka Simmel, Hagebaumarkt, ein Gartencenter, Mc Donalds etc.

Taufkirchen zählt zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Münchner Umland. Die Gemeinde verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Münchner Innenstadt. Über die S-Bahn-Linie S3 sowie die nahegelegenen Autobahnen A8 und A995 sind sowohl die Landeshauptstadt als auch das regionale Verkehrsnetz bequem erreichbar.

## Sonstige Angaben



Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



































