



## 82024 Taufkirchen

bezugsfreie DHH in Taufkirchen / Blick in den Landschaftspark / Garage



**789.000 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**355 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Happy-Immo**  
Ihr Immobilienpartner für's Leben

### Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**

VerkaufsTeam

Tel.: 004989

info@happy-immo.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 130 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 35 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 355 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5                  |
| Schlafzimmer      | 3                  |
| Badezimmer        | 1                  |

### Preise & Kosten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Kaufpreis       | 789.000 €     |
| Aussen-Courtage | 1,785 % incl. |

### Energieausweis

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Art                      | Verbrauch   |
| gültig bis               | 13.03.2028  |
| Primär-Energieträger     | OEL         |
| Baujahr (Haus)           | 1975        |
| Gebäudeart               | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 136.70      |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1975     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                      |   |
|----------------------|---|
| Kabel / Sat-TV       | ✓ |
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |

### Bad

|       |   |
|-------|---|
| Wanne | ✓ |
|-------|---|

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|        |   |
|--------|---|
| Westen | ✓ |
|--------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Beschreibung zur Ausstattung

- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. hälftiger Anrechnung des Hobbyraums
- ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- real geteilte Grundstücksfläche
- helles Badezimmer
- Garage am Haus
- Carport
- großer West-Garten



## Beschreibung

Eine gut aufgeteilte Doppelhaushälfte in Taufkirchen mit Westgarten und Sonne bis in den späten Abend ist Ihr Traum? Dann könnten wir das richtige Angebot für Sie haben.

Auf 3 Etagen bietet das Haus ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Im Erdgeschoss findet sich die Küche, ein offener Essbereich mit anschließendem Wohnbereich und direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Beim praktischen Windfang findet sich noch das Gäste-WC.

Im Obergeschoss finden Sie ein geräumiges Familienbad mit Dusche, Wanne und Fenster sowie 3 Schlafzimmer. Vom Elternschlafzimmer mit Ankleide und einem Kinderzimmer lässt sich der West-Balkon betreten.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und derzeit als Speicher genutzt. Der Ausbau wäre möglich, gleichzeitig würde sich dann eine Dachdämmung anbieten.

Im Keller findet sich ein Hobbyraum, die Ölheizung sowie ein Vorratskeller.

Auch für Ihr Kfz ist mit einer zugehörigen Garage sowie einem Stellplatz nebst Carport davor gesorgt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Taufkirchen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis München. Sie liegt acht Kilometer südlich vom Münchner Ortsrand zwischen Unterhaching und Oberhaching. Bedingt durch die Nähe zu München ist aus dem früheren Bauerndorf eine Vorstadt mit zahlreichen Gewerbegebieten und einer städtischen Struktur geworden.

Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten, zwei Grund- und eine Hauptschule, eine Realschule sowie eine Volkshochschule befinden sich innerhalb der Gemeinde; Gymnasien erreicht man im benachbarten Ober- und Unterhaching.

Ein ausgeprägtes Vereinswesen organisiert und belebt die Gemeinde. Regelmäßig finden Märkte und Veranstaltungen auf dem Dorfplatz statt, das historische Kulturzentrum Ritter-Hilprand-Hof bietet Theater- und Kabaretttaufführungen oder Ausstellungen.

Das ganze Gemeindegebiet ist umgeben und durchzogen von weitläufigen Wald- und Wiesenflächen. Der Sport- und Freizeitpark Taufkirchen lädt die Bewohner und zahlreiche Besucher aus den umliegenden Gemeinden zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 136.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass



unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 1,785 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*\*

















