



82024 Taufkirchen

ZUR KAPITALANLAGE: Charmante Maisonette-Galerie-Wohnung mit Balkon in Taufkirchen



395.000 €

Kaufpreis

59,7 m²

Wohnfläche

68,2 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIENSERVICE
GmbH**

Florian Bauer

Tel.: 00498003253947

fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,7 m ²
Nutzfläche	68,2 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	59,7

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Hausgeld	333 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	2,38% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.02.2028
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	123.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

**Zustand**

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Befeuerung

Gas

**unterkellert**

unterkellert

ja



Beschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss eines gepflegten und exklusiven Mehrfamilienhauses mit lediglich 6 Wohneinheiten. Die Immobilie besticht durch ihren individuellen Grundriss und ein luftiges Raumgefühl, das durch den offenen Luftraum im Wohnbereich unterstrichen wird.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie direkt auf die gemütliche Terrasse gelangen – ideal für entspannte Abendstunden. Eine geschickt integrierte Ankleide, die sich alternativ perfekt als Homeoffice nutzen lässt, bietet zusätzliche Flexibilität. Über eine interne Treppe erreichen Sie die Empore im Dachgeschoss, die als behaglicher Schlafbereich fungiert und den Blick in den Wohnraum freigibt.

Ausstattung & Details

Maisonette-Stil: Offenes Wohnen über zwei Ebenen mit beeindruckendem Luftraum.

Küche: Voll ausgestattete Einbauküche inklusive E-Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine sowie Kühl-Gefrierkombination und reichlich Stauraum.

Badezimmer: Modernes Duschbad mit praktischem Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung.

Bodenbeläge: Zeitloser, grauer Laminatboden in den Wohnbereichen für ein modernes Ambiente.

Parksituation: Ein vollwertiger Tiefgaragen-Einzelstellplatz gehört zur Wohnung.

Zusatzflächen: Eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein Wasch-/Trockenraum im Untergeschoss.

Energie: Effiziente Wärmeversorgung durch Nah-/Fernwärme aus KWK/Gas.

Kapitalanlage & Vermietung

Die Wohnung ist seit 2011 zuverlässig vermietet und stellt somit eine solide Basis für Ihre Kapitalanlage dar. Ein bestehender Staffelmietvertrag sichert Ihnen eine automatische Wertsteigerung ohne Nachverhandlungen:

Aktuelle Kaltmiete: 904,11 € mtl.

TG-Stellplatz: 41,10 € mtl.

Mietanpassung: Jährliche Steigerung von 1,8 % auf die Kaltmiete.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen.

Florian Bauer und das Team von DALEXIS IMMOBILIEN

Lage

Urbanes Wohnen im grünen Süden Münchens

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven und ruhigen Wohnlage in Taufkirchen. Top-Anbindung: S-Bahn S3 (Station Taufkirchen) in ca. 5-7 Min. erreichbar – in nur 20 Min. direkt zum Marienplatz.

ÖPNV direkt: Bushaltestelle in unmittelbarer fußläufiger Nähe für schnelle lokale Mobilität.



Perfekte Nahversorgung: Edeka, Lidl, Aldi sowie Apotheken und Ärzte im direkten Umkreis bequem erreichbar.

Shopping-Extras: Kurze Wege zum Gewerbegebiet Taufkirchen/Ottobrunn (u. a. IKEA, Fachmärkte).

Natur & Freizeit: Ideale Lage zwischen dem Perlacher Forst und dem Sport- und Freizeitpark Taufkirchen.

Autofahrer-Bonus: Optimaler Anschluss an das Autobahnkreuz München-Süd (A8 / A99).

Freizeit & Natur: Der Freizeitwert in Taufkirchen ist überdurchschnittlich hoch. Ob ein Spaziergang im nahegelegenen Perlacher Forst, ein Besuch im Sport- und Freizeitpark Taufkirchen oder ein Ausflug in das bayerische Voralpenland – die Möglichkeiten zur Erholung sind vielfältig und starten direkt vor Ihrer Haustür.





















