

82024 Taufkirchen

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



Kaufpreis
395.000 €

Wohnfläche
59,7 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Florian Bauer
0800.3253947
fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer		Preise & Kosten	
Nutzfläche	68,2 m²	Hausgeld	333 €
Wohnfläche	59,7 m²	Kaufpreis	395.000 €
Zimmer	3	Ausse n- Court age	2,38% inkl. 19% MwSt. fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages
Terrassen	1	Courta ge- Hinwei s	2,38% inkl. 19% MwSt. fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages
Badezimmer	1		
Schlafzimmer	1		
Stellplätze	1		
vermietbare Fläche	59.7		

Zustand	
Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen

Ausstattung	
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA

Objekt-Titel

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

Ausstattungs-Beschreibung

2-fach Kunststofffenster / Gaszentralheizung aus 2024 / Bodenbeläge: Korkböden, teilweise erneuert / Wände: Raufaser / Eichefurniertüren / Erneuerte Sanitärausstattung 2022 / Küche aus 2020 / Dacheinschnittsterrasse / TG-Stellplatz Nr. 52

Objektbeschreibung

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.

Energieausweis	
Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1998
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT
Energieverbrauchskennwert	123.00

.....

Online-ID:
UYHCZUKV

.....

Objekt-Nr.:
7655

.....

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

sonstige Angaben

ALLGEMEINES:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 2,975 %, d.h. 2,50 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Thomas Sinn

Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten

Bankfachwirt

Immobilien-Verkaufsleiter / Senior Partner

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-10
Fax.: 07131 26699-22

E-Mail: thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart.
Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

FINANZIERUNG:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Herr Ruslan Kress von der Wüstenrot Bausparkasse unter Tel.: 07131 2049107 oder E-Mail: ruslan.kress@wuestenrot.de, sehr gerne zur Verfügung.

Lage-Beschreibung

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.

Impressionen





