

# XL 4 ZKB Wohnung mit 2 Balkonen in ruhiger Waldrandlage von Taufkirchen

82024 Taufkirchen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 3152



Wohnfläche ca.: **113,76 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **615.000 EUR**



## XL 4 ZKB Wohnung mit 2 Balkonen in ruhiger Waldrandlage von Taufkirchen

Objekt ID	3152
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	82024 Taufkirchen
Etage	5
Etagen im Haus	13
Wohnfläche ca.	113,76 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1972
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Personenaufzug
Käuferprovision	Käuferprovision 3,57% (inkl. gesetzl. MwSt. i.H. von 19%) vom beurkundeten Gesamtkaufpreis. Nach der gesetzlichen Regelung ist mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	632 EUR
Kaufpreis	615.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die großzügige 4 ZKB Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss einer 1972/1973 erbauten Mehrfamilienwohnanlage in Taufkirchen am Wald, der Platanenstrasse. Die Wohnung ist durch ihre gute Aufteilung hell und freundlich. Sie verfügt über 2 Balkone, einen großen nach Süden und einen kleineren nach Westen, jeweils mit Blick ins Grüne. Die Wohnung ist gepflegt, trotzdem sind Böden, Wände, Bad und WC sowie Küche aufgrund des Alters in renovierungsbedürftigem Zustand. Die Wohnung verfügt über zwei Dielen, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinder- und ein Arbeitszimmer. Des Weiteren ist eine separate Küche, ein Badezimmer und eine separate Toilette vorhanden. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche. Das Platzangebot wird durch einen Tiefgaragenstellplatz (abschließbar) sowie einen Kellerraum abgerundet. Im Gemeinschaftseigentum befinden sich noch Trockenräume sowie ein Müllraum. Für Fahrräder gibt es in den Kellern mehrere Abstellmöglichkeiten, ein Außenabgang ist vorhanden. Die Wohnung ist bereits frei und kann sofort übernommen werden.

## Ausstattung

Zusammenfassung:

- gepflegte Wohnanlage Bj. 1972/1973
- 4 ZKB Wohnung im 5. OG
- ca. 113,76qm Wohnfläche
- renovierungsbedürftig
- 2 Balkone nach Westen und Süden
- großes neues Fensterelement in Wohn- und Arbeitszimmer mit elektrischem Rolladen
- 3 Zimmer mit Balkonzugang
- Bad und Toilette getrennt
- Lift vorhanden
- Kellerabteil
- TG-Abstellplatz, kein Duplex zzgl. 20.000€
- Video-Gegensprechanlage
- Hauseingangstür öffnet elektrisch
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Hausmeisterservice
- Hausgeld beträgt aktuell 632 Euro
- Kaufpreis: 615.000€ zzgl. 20.000€ TG = 635.000€

## Sonstiges

Weitere Hinweise zum Angebot:

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Die zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

## Energieausweis



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.02.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	155,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

Taufkirchen liegt etwa 10 km südöstlich von München. Die Gegend verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur: - Kindergärten und Schulen stehen in der näheren Umgebung zu Verfügung - Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung - Sowohl das Gewerbegebiet Unterhaching als auch das Gewerbegebiet Brunnthal liegen jeweils etwa 2 km entfernt. - Guter Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel: In der Nähe befinden sich vier Bushaltestellen mit Anbindung an den S-Bahnhof Taufkirchen (10 Minuten Fahrtzeit, S-Bahnlinie S5 mit ca. 15 Min. Fahrtzeit zum Marienplatz, zu Berufszeiten 10-Minuten-Takt), sowie zur U-Bahnstation Neuperlach (26 Min. Fahrtzeit). - Das Autobahnkreuz München-Süd erreichen Sie in ca. 5 Minuten mit dem Auto. Hierüber haben Sie Anschluss an die Autobahnen A8 (München-Salzburg), A995 (München-Giesing) und die Ostumfahrung A99. - Die angrenzenden Felder und Wälder laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Jogging-Runden oder Radtouren ein - In Taufkirchen existiert einerseits noch der Ortskern mit Kirche, Maibaum, bodenständiger Gastronomie, schmucken Gehöften umgeben von angrenzenden Wiesen und Feldern. Andererseits pulsiert das von der Großstadt ausgehende Leben gefördert durch die überaus günstige Verkehrsanbindung.





Hauseingangsbereich



Südseite Außenansicht



Eingang Platanenstr



Eingangsdiele



Wohnzimmer



Südbalkon





Aussicht\_Südbalkon



Küche



Westbalkon



Aussicht\_Westbalkon



Kinderzimmer



Büro





hintere Diele



Schlafzimmer



Badezimmer



Toilette



Hausflur Wohnung

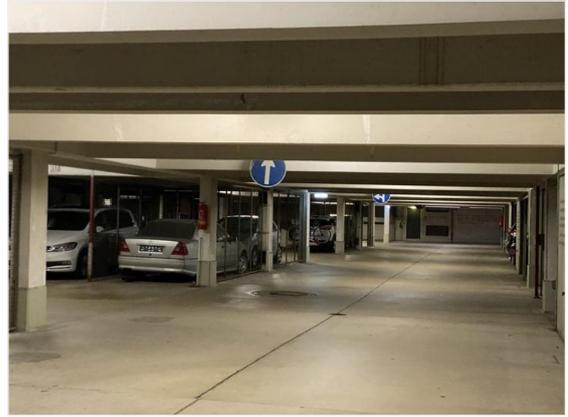


Grünanlage





Umgebung Haus



Tiefgarage



# Grundriss

Grundriss

