

Exposé

Erdgeschosswohnung in Taufkirchen

4 Zimmerwohnung - Garten und Tageslicht Souterrain



Objekt-Nr. **OM-314433**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.550 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Rauchenberger
Telefon: 0160 8841571

Münchener Str 41A
82024 Taufkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	5.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	126,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Solar	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	2
Heizkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hellen 3-5 Zimmer Wohnungen mit 84 bis zu 160 Quadratmetern Wohnfläche bestechen durch ihre charmanten und durchdachten Grundrisse, die gehobene Ausstattung wie Fußbodenheizung in allen Räumen etc. und die Südausrichtung der Gärten und Balkone.

Ausstattung

Die kleine Wohnanlage wird mit hohem Anspruch an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz umgesetzt. Wir errichten dieses Haus in CLT Massivholz. Dies ist von außen von herkömmlicher Bauweise nicht zu unterscheiden, jedoch ist der Verbrauch von Energie und das Raumklima deutlich verbessert. Zudem legen wir besonderen Wert auf Schallschutz. Ihre Wohnung wird zum Ruhepol ohne Geräusche der Nachbarn. Eine Photovoltaikanlage mit Energiespeicher senkt Heiz- und Stromkosten auf ein Minimum
Fußbodenheizung in allen Räumen

Eichenparkett & Feinstein Fliesen

Einbauküchen mit Top-Geräten

Hochwertige Bäder mit Regendusche

Energieversorgung über Wärmepumpe, PV Anlage mit

Energiespeicher für besonders niedrige Nebenkosten

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Energieeffizienz eines Passivhauses in Kombination mit einer PV Anlage in Kombination mit einem Pufferspeicher reduziert die zusätzlichen Energiekosten auf ein Minimum. Die Lademöglichkeit für E-Autos spart zusätzlich!

Lage

Im Herzen Alt-Taufkirchens, südlich von München, entsteht das Bauprojekt "Saxhuber Ensemble" mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 großzügigen Wohneinheiten.

Taufkirchen liegt im Herzen des Hachinger Tals und damit einerseits nur einen Katzensprung von der Münchener Innenstadt entfernt und andererseits schon mitten in der Natur, umgeben von Wiesen, Feldern und dem Perlacher Forst.

Die Bewohner des idyllischen Ortes werden von der vorhandenen Infrastruktur bestens versorgt. Fußläufig gibt es Kinderkrippen, Kindergärten, eine Grund- und Realschule, ein Kultur- und Sportzentrum, Bäckereien und Cafés, sowie eine nah gelegene S-Bahn-Station mit 10-Minuten-Takt.

Besonders in der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Lieblingsplätze in der Natur zum Erleben und Entdecken. Sei es bei einer Radltour zur beliebten Kugler Alm oder einem Besuch des Grünwalder Erlebnispfads - gerade für Familien wird es hier nie langweilig.

5 Minuten Fußweg zur S-Bahn Station Taufkirchen

8 Minuten Fußweg zu umliegenden Geschäften des täglichen Bedarfs

10 Minuten Fußweg zu Kita, Grundschule und Sportverein

15 Minuten mit dem Rad zur Kugler Alm und umliegenden Ausflugszielen

5 Minuten mit dem Auto zu den Autobahnen A95 und A99

20 Minuten mit Bahn oder Auto in die Münchener Innenstadt

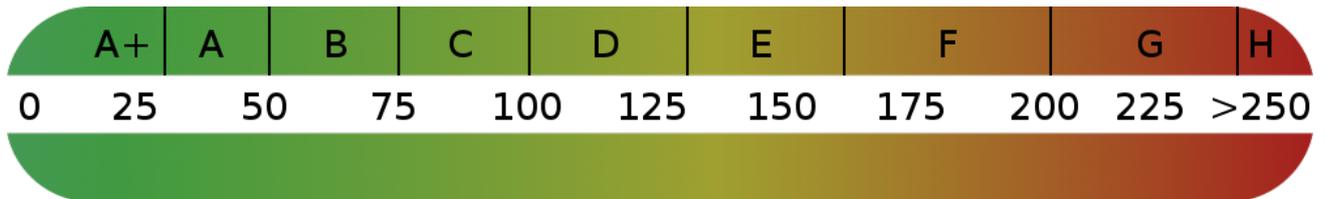
30 Minuten mit dem Auto zum Tegernsee

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	32,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.



TAUFKIRCHEN BEI MÜNCHEN

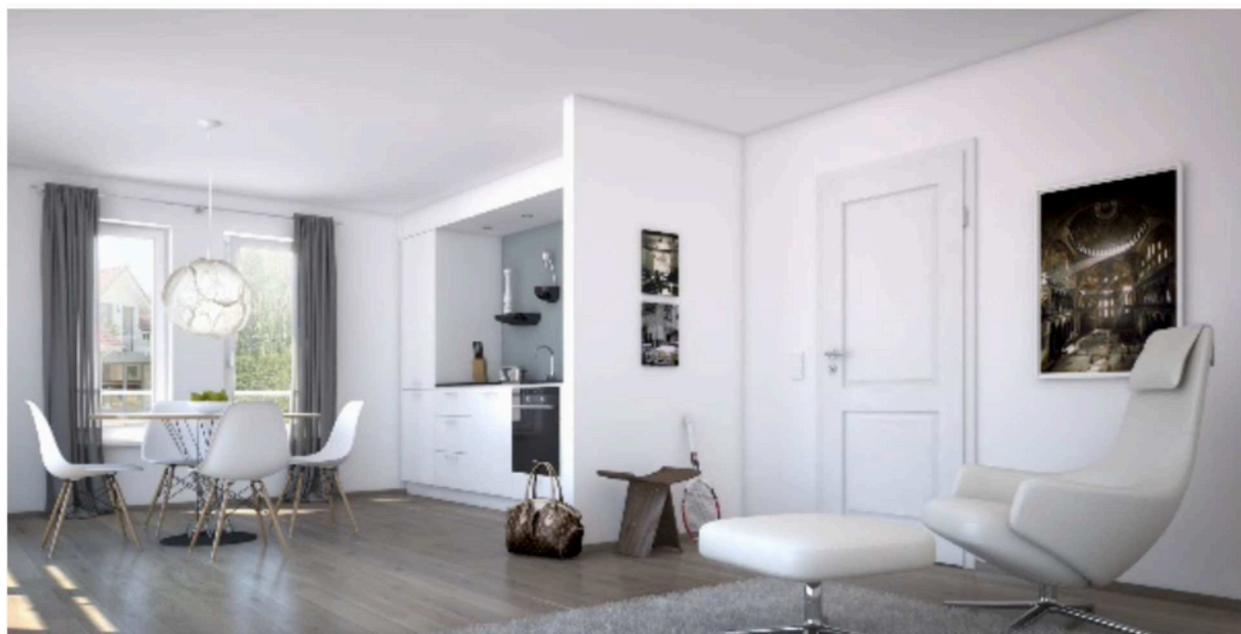
Exposé Mehrfamilienhaus Münchener Straße 41a

DAS OBJEKT

Im Herzen Alt-Taufkirchens, südlich von München, entsteht das Bauprojekt "Saxhuber Ensemble" mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 großzügigen Wohneinheiten.



Die hellen 3-5 Zimmer Wohnungen mit 84 bis zu 160 Quadratmetern Wohnfläche bestechen durch ihre charmanten und durchdachten Grundrisse, die gehobene Ausstattung wie Fußbodenheizung in allen Räumen etc. und die Südausrichtung der Gärten und Balkone.



DIE AUSSTATTUNG

Die kleine Wohnanlage wird mit hohem Anspruch an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz umgesetzt. Wir errichten dieses Haus in CLT Massivholz. Dies ist von außen von herkömmlicher Bauweise nicht zu unterscheiden, jedoch ist der Verbrauch von Energie und das Raumklima deutlich verbessert. Zudem legen wir besonderen Wert auf Schallschutz. Ihre Wohnung wird zum Ruhepol ohne Geräusche der Nachbarn. Eine Photovoltaikanlage mit Energiespeicher senkt Heiz- und Stromkosten auf ein Minimum.

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Eichenparkett & Feinstein Fliesen
- Einbauküchen mit Top Geräten
- Hochwertige Bäder mit Regendusche
- Energieversorgung über Wärmepumpe, PV Anlage mit Energiespeicher für besonders niedrige Nebenkosten



Die Wohnungen sind bezugsfertig ab 01.01.2025.

ANSICHTEN

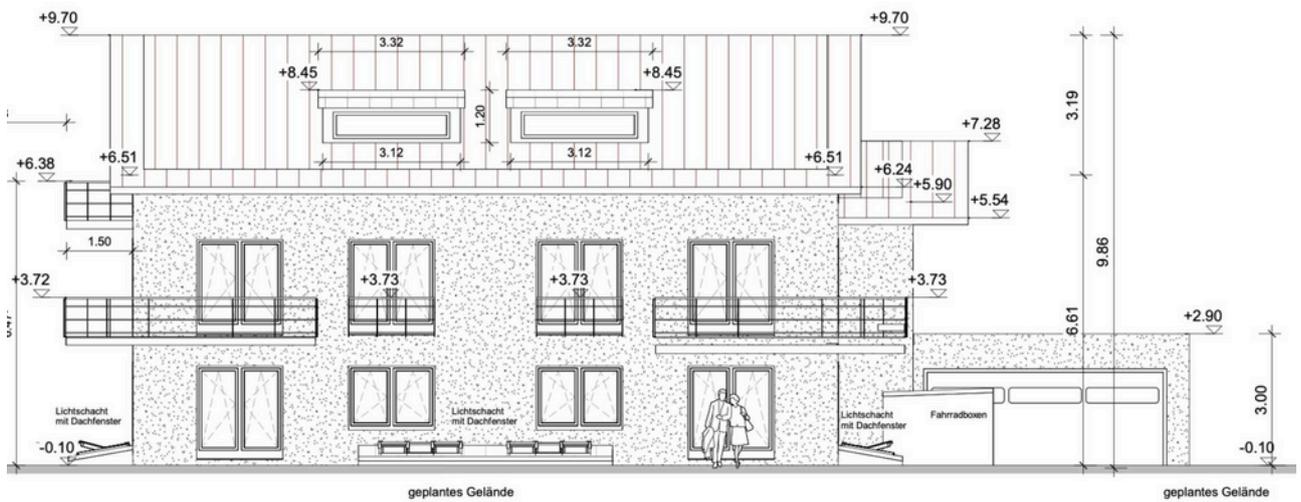


3D ANSICHT GESAMT - SÜD

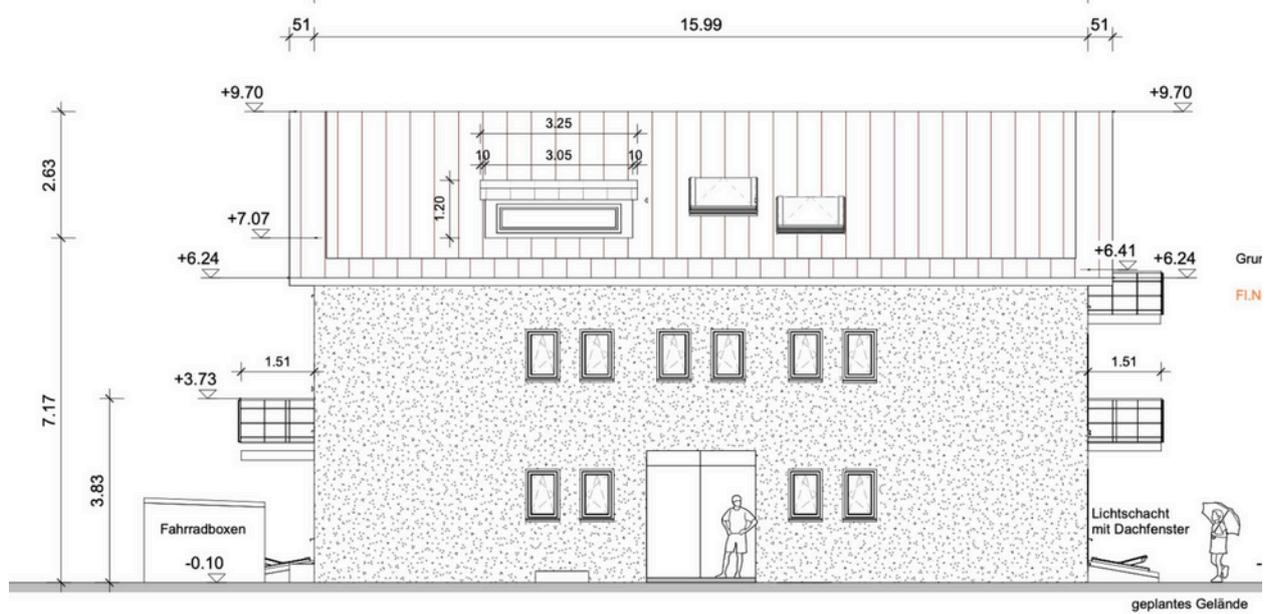


3D ANSICHT GESAMT - NORD-WEST

ANSICHTEN



ANSICHT MFH - SÜD



ANSICHT MFH - NORD

WOHNUNG 1 (EG + SOUTERRAIN + GARTEN)

5 ZIMMER MIT GARTEN

Etage: Erdgeschoss + Tageslicht-Souterrain

Größe: 126 QM

Ausrichtung: Süd-West

Mietpreis (kalt): 2.800 Euro

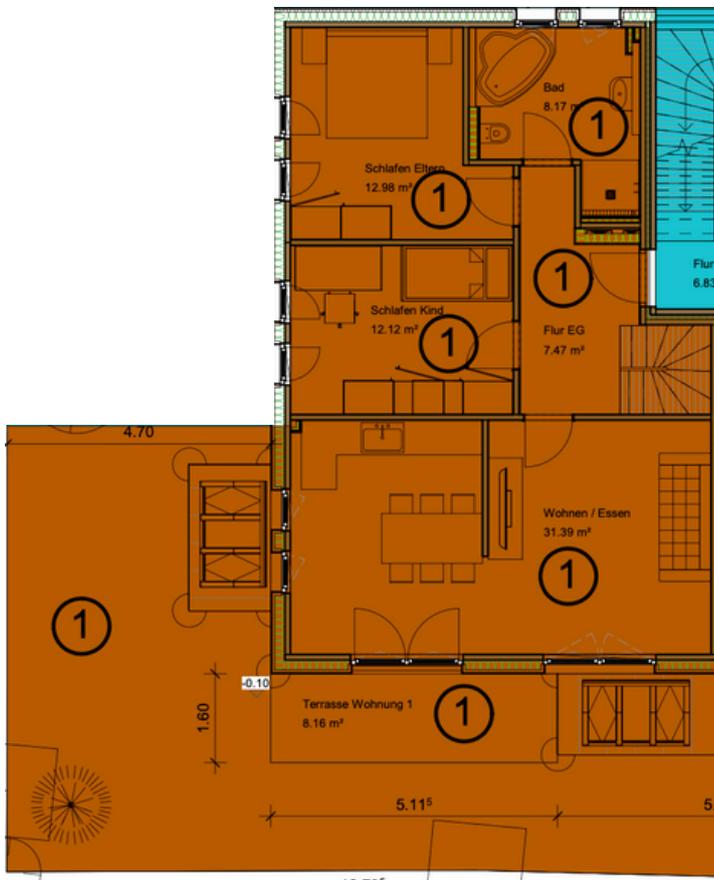
Vorauss. Nebenkosten: 250 Euro

AUSSTATTUNG

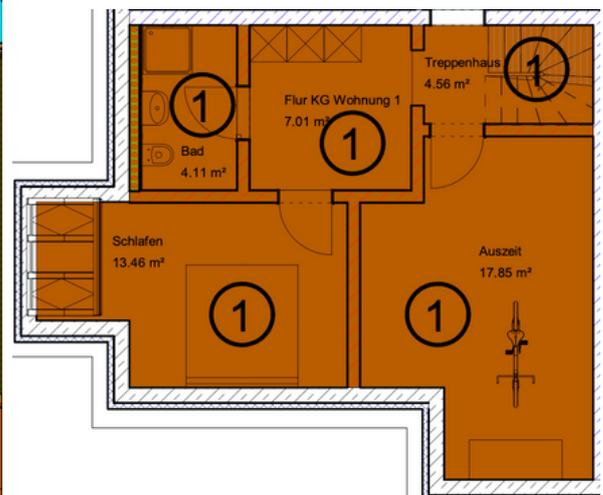
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Eichenparkett & Feinstein Fliesen
- Einbauküche mit Top Geräten
- 2 hochwertige Bäder mit Regendusche
- Wärmepumpe, PV Anlage mit Energiespeicher
- 2 Stellplätze

Nord

Erdgeschoss



Tageslicht Souterrain



WOHNUNG 2 (EG + SOUTERRAIN + GARTEN)

4 ZIMMER MIT GARTEN

Etage: Erdgeschoss + Tageslicht-Souterrain

Größe: 126 QM

Ausrichtung: Süd-Ost

Mietpreis (kalt): 2.650 Euro

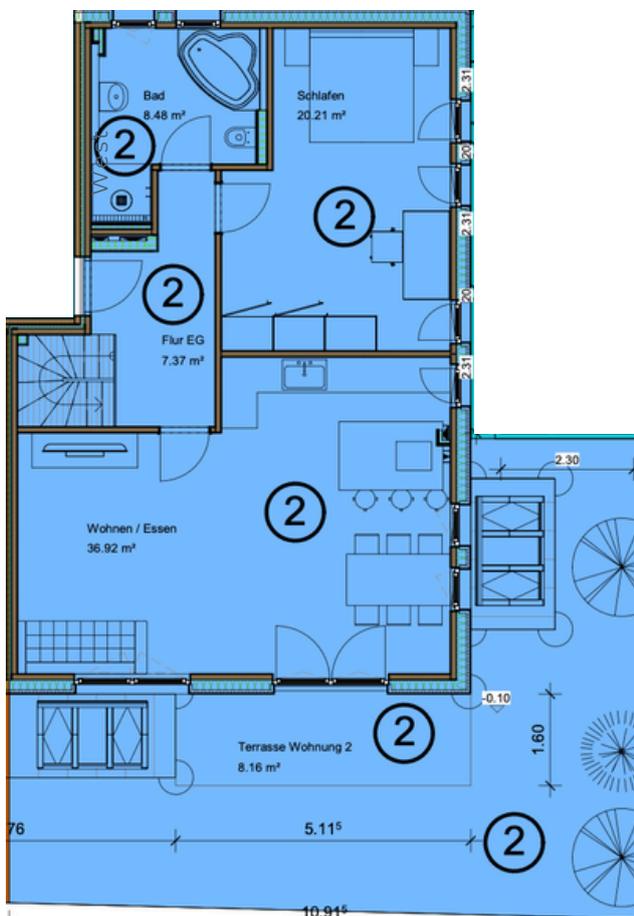
Vorauss. Nebenkosten: 250 Euro

AUSSTATTUNG

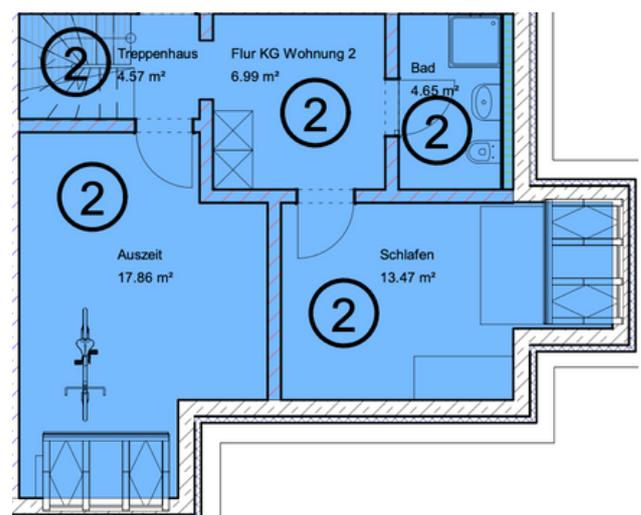
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Eichenparkett & Feinstein Fliesen
- Einbauküche mit Top Geräten
- 2 hochwertige Bäder mit Regendusche
- Wärmepumpe, PV Anlage mit Energiespeicher
- 2 Stellplätze

Nord

Erdgeschoss



Tageslicht Souterrain



WOHNUNG 3 (1. OBERGESCHOSS)

3 ZIMMER MIT BALKON

Etage: 1. Obergeschoss

Größe: 84 QM

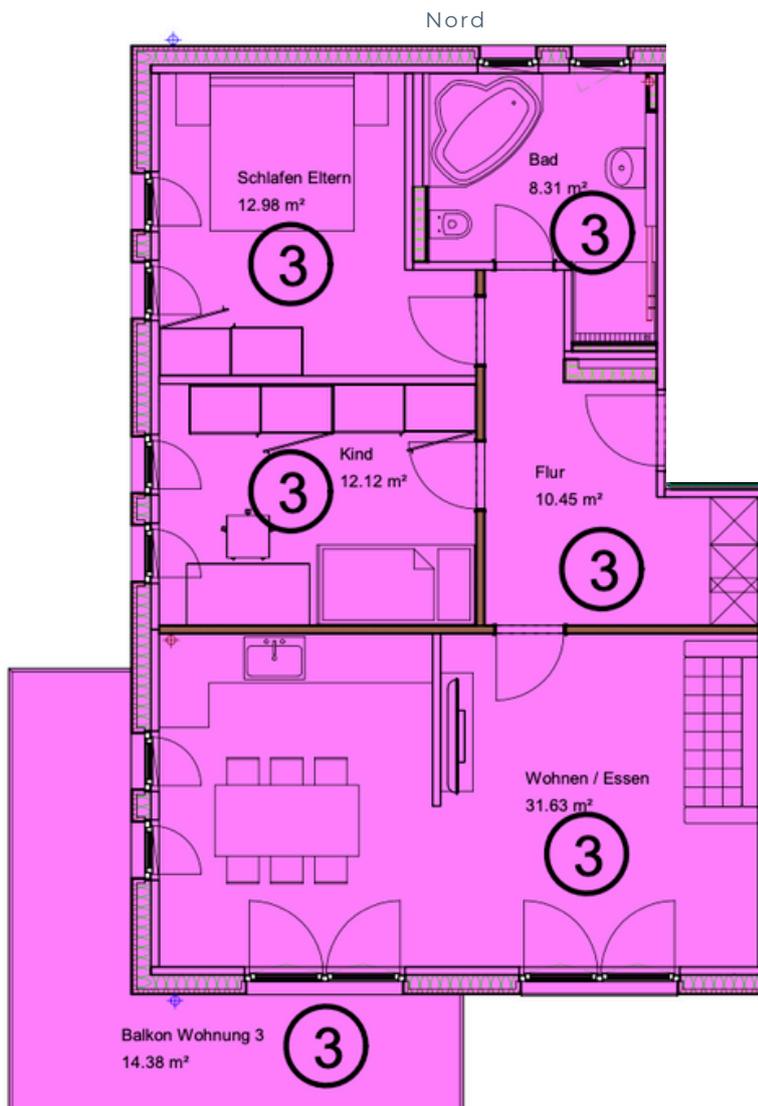
Ausrichtung: Süd-West

Mietpreis (kalt): 1.950 Euro

Vorauss. Nebenkosten: 200 Euro

AUSSTATTUNG

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Eichenparkett & Feinstein Fliesen
- Einbauküche mit Top Geräten
- Hochwertiges Bad mit Regendusche
- Wärmepumpe, PV Anlage mit Energiespeicher
- 2 Stellplätze



WOHNUNG 4 (1. OBERGESCHOSS)

3 ZIMMER MIT BALKON

Etage: 1. Obergeschoss

Größe: 84 QM

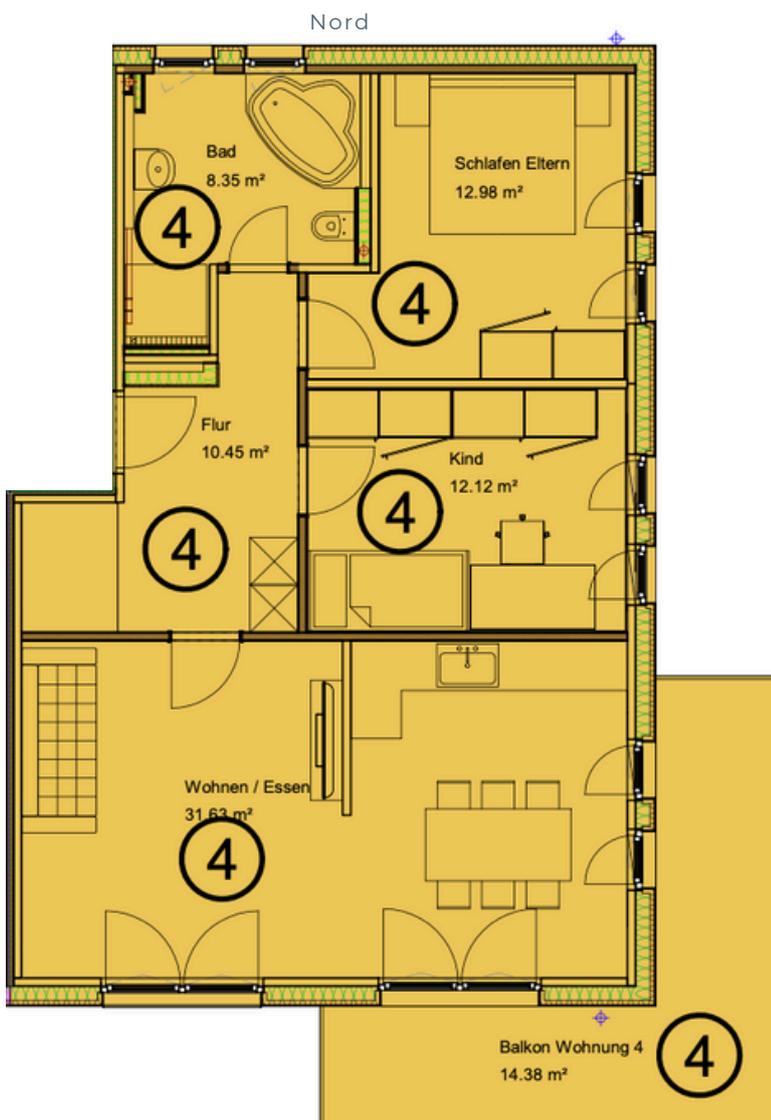
Ausrichtung: Süd-Ost

Mietpreis (kalt): 1.850 Euro

Vorauss. Nebenkosten: 200 Euro

AUSSTATTUNG

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Eichenparkett & Feinstein Fliesen
- Einbauküche mit Top Geräten
- Hochwertiges Bad mit Regendusche
- Wärmepumpe, PV Anlage mit Energiespeicher
- 2 Stellplätze



WOHNUNG 5 (PENTHOUSE / DACHGESCHOSS)

5 ZIMMER MIT BALKON

Etage: 2. Obergeschoss

Größe: 160 QM

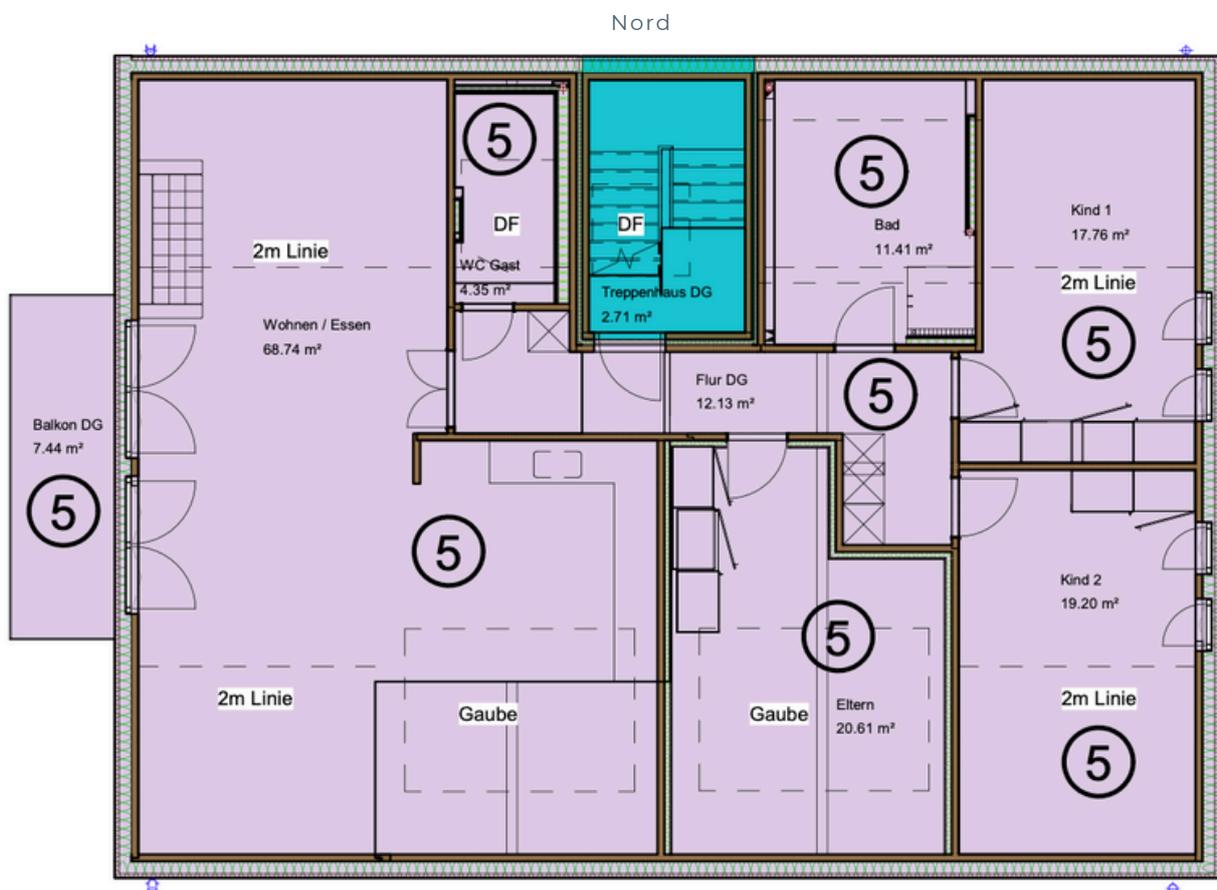
Ausrichtung: Süd-West

Mietpreis (kalt): 2.800 Euro

Vorauss. Nebenkosten: 250 Euro

AUSSTATTUNG

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Eichenparkett & Feinstein Fliesen
- Einbauküche mit Top Geräten
- Hochwertiges Bad mit Regendusche
- Gäste-WC
- Wärmepumpe, PV Anlage mit Energiespeicher
- 2 Stellplätze



FREIFLÄCHENPLAN



Süden - Saxhuber Weg (Fahrradweg)

Osten - Stellplätze und Münchener Straße



KONTAKT

Sandra & Florian Rauchenberger
HOMEBOUND IMMOBILIEN GMBH
Grünwalder Weg 32
82041 Oberhaching
info@homebound-immobilien.com
Telefon: 0160.8841571
www.homebound-immobilien.com

RECHTLICHE HINWEISE

Für die Angaben in diesem Exposé übernehmen wir keine Gewähr. Die im vorliegenden Exposé gemachten Angaben stellen kein verbindliches Angebot dar. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sich Angaben und Bemessungen bis zur Erstellung potenzieller Kaufverträge auf Grund der Bauplanung verändern können.

Änderungen der Planung, Bauausführung und Ausstattung behalten wir uns vor. Maßgeblich sind nur die notariell zu beurkundenden Grundrisspläne und Ansichten. Die im Exposé enthaltenen Illustrationen der Außenanlage, der Fassaden, der Wohnräume und die Farbgestaltung geben die künstlerische Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Sie können Sonderwünsche und Mehrausstattungen beinhalten und dienen nur zur Vermittlung eines ersten optischen Eindrucks. Möblierungen und Kücheneinrichtungen sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand. Maßgeblich für den Vertragsgegenstand sind immer der notarielle Kaufvertrag, die Verweisungsurkunde mit Baubeschreibung, Kaufvertragsgrundrisspläne, Kaufvertragsanlagen und die Teilungserklärung. Mündliche Absprachen sind nicht verbindlich.



HOMEBOUND

IMMOBILIEN GMBH