

EXPOSÉ

Verfügbar ab 01.01.2027: Traumhafte Gartenwohnung mit hochwertiger Ausstattung



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 82024 Taufkirchen

Baujahr: 2015

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 57 m²

Nebenkosten (ca.): 160,- €

Heizkosten (ca.): 120,- €

Warmmiete (ca.): 1.560,- €

Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 1.200,-**

> Erdgeschosswohnung

> Taufkirchen

> 2 Zimmer

> 57 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV97268



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	82024 Taufkirchen
Baujahr	2015
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	57 m ²
Kaltmiete	1.200,- €
Nebenkosten (ca.)	160,- €
Heizkosten (ca.)	120,- €
Warmmiete (ca.)	1.560,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Tiefgarage, Freiplatz
Tiefgarage	Miete 80,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ
Energieverbrauchskennwert	632 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-09-20
Energieausweis gültig bis	19.09.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fußbodenheizung
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.01.2027

- > Erdgeschosswohnung
- > Taufkirchen
- > 2 Zimmer

- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97268



Objektbeschreibung:

Diese attraktive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Taufkirchen vereint modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und einen traumhaften eigenen Garten. Auf ca. 57 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gemütliches Zuhause in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2015.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Die moderne Küche ist bereits im Mietangebot enthalten und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Das separate Schlafzimmer überzeugt mit einem wunderschönen Blick in den eigenen Garten.

Das moderne Badezimmer bietet neben einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausreichend Platz für zusätzliche Badmöbel. Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung und praktische Stauraummöglichkeiten im Flur sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein absolutes Highlight ist der traumhafte, groß-zügige Garten mit angrenzender Terrasse. Hier lässt sich das Leben im Grünen in vollen Zügen genießen - ob beim Frühstück an der frischen Luft, beim Sonnenbaden oder bei gemütlichen Abenden mit Freunden. Ein wunderschöner Rückzugsort, der dieser Wohnung ihren ganz besonderen Charme verleiht.

Ein separates Kellerabteil, ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit in der Tiefgarage runden das attraktive Wohnangebot ab. Besonders praktisch ist der zusätzliche Außenstellplatz direkt vor dem eigenen Gartentor, der kurze Wege und einen komfortablen Zugang zum Garten ermöglicht.

Die Wohnung ist ab dem 01.01.2027 verfügbar.

Die monatliche Miete setzt sich aus einer Kaltmiete von 1.200 EUR, einer Nebenkostenvorauszahlung von 160 EUR, einer Heizkostenvorauszahlung von 120 EUR sowie 80 EUR für den Tiefgaragenstellplatz zusammen. Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete von 1.560 EUR.

Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie die-se besondere Gartenwohnung mit ihrem traum-haften Außenbereich und modernen Wohnkomfort zu Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung:

- Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Raumgestaltung
- Separates Schlafzimmer mit schönem Gartenblick
- Traumhafter, großzügiger Garten mit angrenzender Terrasse
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Hochwertige Eichenparkettböden in den Wohnräumen

- Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- Separates Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz und dazugehöriger Außenstellplatz

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm grünen und charmanten Wohnlage in Taufkirchen, südlich von München. Die kleine, gepflegte Wohnanlage verbindet eine entspannte, fast dörf-liche Atmosphäre mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Besonders schön ist die Kombination aus viel Grün und kurzen Wegen im Alltag. Ein EDEKA-Markt befindet sich in ca. 800 Metern Entfernung und ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch ver-schiedene Restaurants, gemütliche Cafés und Bäckereien liegen in der Umgebung. Ob italieni-sche Küche oder bayerische Gastlichkeit - hier findet sich für jeden Geschmack etwas.

Die Bushaltestelle liegt nur ca. 100 Meter entfernt und bietet eine praktische Anbindung an den öf-fentlichen Nahverkehr. Auch mit dem Auto ist man gut angebunden und erreicht die umliegen-den Gemeinden sowie München über das regio-nale Straßennetz.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung einen besonderen Freizeitwert. Grünflächen, Spazier-wege und der Gemeindepark laden zu entspann-ten Spaziergängen, kleinen Auszeiten und Aktivi-täten an der frischen Luft ein. Auch der Ortskern von Taufkirchen ist gut erreichbar.

Eine Wohnlage, die besonders durch ihren grün-en Charakter, die angenehme Nachbarschaft und die gelungene Verbindung aus Ruhe und All-tagstauglichkeit überzeugt.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam von Hegerich Immobilien steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Kostenlose Immobilienbewertung unter:

<https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir auch Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage: www.hegerich-immobilien.de

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Taufkirchen
- > 2 Zimmer

- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97268



Objektbilder:



Wohnzimmer



Terrasse - (KI generiert)



Wohnzimmer



Küche



Flur

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Taufkirchen
- > 2 Zimmer

- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97268



Schlafzimmer



Außenansicht - (KI generiert)



Badezimmer



Außenansicht - (KI generiert)



Treppenhaus - (KI generiert)

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Taufkirchen
- > 2 Zimmer

- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97268



Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Taufkirchen
- > 2 Zimmer

- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97268



Ansprechpartner:

Ihr Vermietungsteam von Hegerich Immobilien

Telefon: -

E-Mail:

vermietungmuc@hegerich-immobilien.de

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München

Am Westpark 7

81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0

Fax: +49 (89) 230 69 62 44

E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg

Zeltnerstr. 3

90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth

Hans-Bornkessel-Str. 3

90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen: