

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Obertaufkirchen

### Großzügige Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage



Objekt-Nr. **OM-404403**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.330 € + NK**

84419 Obertaufkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	110 €	Garagen	1
Heizkosten	180 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.325 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um um Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, in einer gewachsenen Siedlung mit allen Dingen in Laufweite die man zum leben braucht.

## Ausstattung

- FBH im neuen Bad
- Badewanne
- Waschtisch mit Unterbauschrank
- Echtglasduschkabine mit Duschtensilienfach
- Hygienisches, spülrandloses WC mit Softclose
- Handtuch-Heizkörper
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- Paket-Sammelraum
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Feuchtesteuerung und Wärmerückgewinnung im Bad.
- Neue Heizkörper
- Auf der Nordseite und z.T. Westseite neue Fenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung.
- Rollläden an allen Fenstern, z. T. elektrisch
- Kachelofen mit Feuerschauglas für eine gemütliche Atmosphäre im Wohnzimmer
- Terrasse auf der Südseite mit fernsteuerbarer Markise
- Panoramafenster in den eigenen, abgeschlossenen Garten.
- Internetgeschwindigkeit laut Telekom-Verfügbarkeitsprüfung

Download 100 MBit/Sekunde

Upload 40MBit/Sekunde

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Neuwertige Küche für 70 Euro pro Monat

- Kühl-/Gefrierkombi
- Rückenschonende halbhohe Spülmaschine
- Cerankochfeld vierfach
- Großflächige Arbeitsplatten
- hochgesetzter Backofen
- Spüle mit Doppelbecken

- Mülltrennsystem
- LED-Beleuchtung
- Dunstabzug
- Großes Platzangebot in den Staufächern

## **Lage**

Als familienfreundliche Gemeinde mit Kindergarten und modern ausgestatteter Grundschule bietet Obertaufkirchen ein ideales Wohn- und Arbeitsumfeld. Die Lage an der Autobahn A94 und an der Bahnlinie München - Mühldorf verschafft eine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz.

Eingebettet in die idyllische Landschaft gehört die Gemeinde sicher auch zu den landschaftlich schönsten in der Region.

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in Herzen von Obertaufkirchen. Die Autobahn ist in 2 Minuten und der Bahnhof Schwindegg in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Zwei gut bürgerliche Gasthäuser sind fußläufig zu erreichen. Eine Bäckerei befindet sich ebenfalls am Ort.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur von der Eingangstüre aus

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

