

# Exposé

## Einfamilienhaus in Taufkirchen

### Hochwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einmalige Lage



Objekt-Nr. OM-409441

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.689.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. med. I. Gatz

84416 Taufkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	249,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss bietet zeitlose Architektur, modernste Haustechnik, eine exklusive Innenausstattung und einen beeindruckenden asiatischen Garten. Mit 9 Zimmern, ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten ist das Objekt ideal für anspruchsvolle Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Beim Betreten des Hauses beeindrucken sofort die großzügigen Sichtachsen und die Deckenhöhe von 2,60 m- 8,00 Meter, die für ein lustiges, luxuriöses Raumgefühl sorgt. Der rund 70 m<sup>2</sup> große Wohn-/Ess-/Küchenbereich erstreckt sich über die gesamte Hausfront und öffnet sich über breite Fenster zur großen Südterrasse und dem Garten hin. Die Deckenhöhe von bis zu 10 Meter sowie die offene Bibliothek und Galerie im ersten Stock lassen das Haus noch offener wirken. Die Innenraumplanung lässt zu jeder Tageszeit Licht in die Wohnräume fallen. Im Sommer sorgt eine Verschattung mittels Raffstore und Fußbodenkühlung für ein angenehmes Raumklima. Im Winter ergänzt der Kamin in den Wohnbereichen die Fußbodenheizung (in allen Räumen).

Die Einliegerwohnung wurde neu im Erdgeschoss vorgesehen und verfügt über einen eigenen Zugang. Sie kann sowohl zur Vermietung, für Gäste oder beruflich genutzt werden – inklusive möglicher steuerlicher Vorteile sowie einer verbesserten Finanzierbarkeit. Aktuell besteht eine Verbindung zum Wohnbereich des Haupthauses, die die Nutzung aller Räume in alle Richtungen möglich macht.

Zusätzliche Ausstattung:

Moderne, hochwertige Nolte-Einbauküche mit großer Kochinsel, Markengeräten, Keramikarbeitsplatte & angrenzende Speisekammer.

Einbauschränke in der Garderobe und dem Ankleidezimmer.

Im Kinderzimmer: Schwebende Spiel-/ Schlafebene mit Kletternetz und Regaltreppe.

Bodenbeläge im Haus:

Erdgeschoss: Hochwertige, großformatige Fliesen

Obergeschoss: Heller Teppichboden

Einliegerwohnung: Hochwertiges Vinyl in Holzoptik

Bäder: Nassbereiche gefliest

Zusätzliche Ausstattung Elektrik:

Occio- Hängeleuchten, w-Lan-fähig im Essbereich. Wandlampen S`Luce Beam Wohn- und Flurbereiche. Raffstore im gesamten Wohn-, Ess-, Küchenbereich und der Galerie zentral steuerbar. Jalousien in den anderen Zimmern. In allen Räumen umfassendes Elektro- und Lichtkonzept

Badezimmer: Großes Hauptbad im ersten Stock mit: Walk-in-Dusche, freistehender Badewanne, Doppelwaschtisch aus Quarton

Gäste WC im Eingangsbereich mit Pissoir

Technik und Energieeffizienz: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant), Photovoltaikanlage auf dem Dach (ca. 20KwH), Wallbox , Fußbodenheizung in allen Räumen (pro Raum regulierbar), Fußbodenkühlung in allen Räumen (pro Raum regulierbar), Kamin im Wohn- Essbereich.

Garten & Außenbereich

Asiatischer Garten mit zahlreichen Azaleen, Kiefernbonsai, Paeonien, Iris

Hochwertiges Kinderspielhaus, Hühnerstall für bis zu 20 Hühner

Wasserspiel, Cortenstahl-Hochbeete, 15 m breite, geständerte teilweise überdachte Südterrasse(n), Balkon, Zipscreens zur Verschattung, großzügige Rasenflächen und klare

Gartengeometrie, Wasserzisterne mit 6000l Speicherkapazität, zusätzlicher Wasserspeicher von 4000l für die Hochbeete

Nebengebäude:

Einzelgarage mit elektrischem Garagentor, Carport, Werkstatt und Fahrradschuppen, großzügige Abstellflächen unter der Ständerterrasse

Sonstiges:

Bitte beachten Sie, dass zur Wahrung der Privatsphäre nicht alle Innenräume gezeigt werden. Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin. Wir bitten um Verständnis, dass eine Besichtigung nur nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises der Finanzierbarkeit des Hauses erfolgen kann.

## **Ausstattung**

Die Ausstattung des Hauses und des Gartens ist auf exklusivem Niveau und in neuwertigem Zustand.

Im Jahr 2024 wurde die Süd-, West- und Ostfassade des Hauses komplett neu gestrichen.

Vor Verkauf werden sämtliche Innenwände noch einmal fachgerecht überarbeitet und weiß gestrichen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und hochwertigen Wohnlage mit idealer Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖPNV und Naherholungsgebiete.

Das Haus liegt am Ende der Siedlung an einer eigenen Stichstraße/ Sackasse und hat lediglich zwei direkte Nachbarn (Nordseite und Südostseite). Wiesen, Felder und Feldwege finden sich direkt vor der Haustür.

Die Anbindung zur Autobahn A94 erfolgt über die Anschlussstelle Dorfen. Diese ist in 8-10 Minuten erreichbar.

Die Anbindung zur Bahnlinie München Hbf erfolgt ebenfalls entweder über Dorfen (8-10 Minuten) oder Erding (15-20 Minuten).

Der Flughafen München ist in etwa 20-30 Minuten erreichbar.

Taufkirchen Vils bietet für Familien eine hervorragende Infrastruktur mit diversen Kinderbetreuungsstätten, einer Grundschule, Mittel- und Realschule. Das Stadtzentrum von Taufkirchen ist trotz der ruhigen Lage des Hauses im Grünen fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Das nächste Gymnasium befindet sich in Dorfen und kann mit dem Bus erreicht werden. In Erding und Landshut befinden sich alternative Schulen wie eine Montessori- und eine Waldorfschule.

In Taufkirchen Vils sind alle Einkaufsläden, Apotheken und andere Einrichtungen innerhalb weniger Minuten mit dem Auto aber auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Mittels eines ausgebauten Radweges, an dem das Haus liegt, können Sie in etwa einer halben Stunde mit dem Fahrrad Dorfen erradeln oder auch das großzügige Radnetz des Isentals.

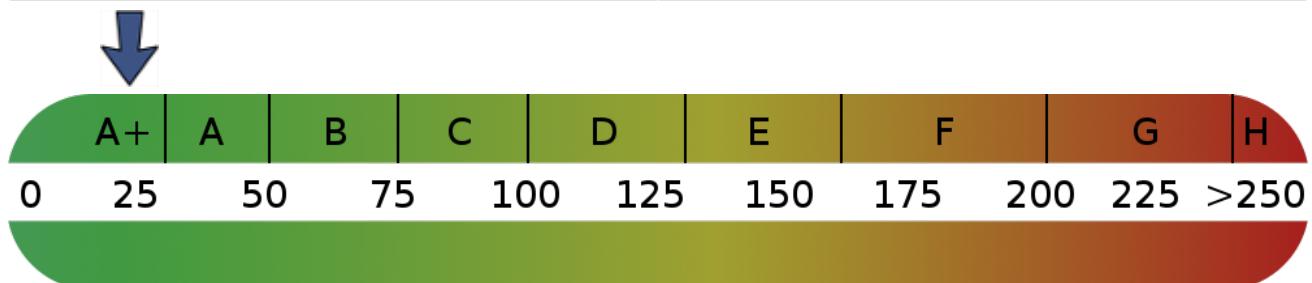
Die Umgebung ist überwiegend ländlich geprägt und bietet viele Ziele für Ausflüge und Unternehmungen. Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahn, sind alle umliegenden großen Städte inklusive München sehr gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

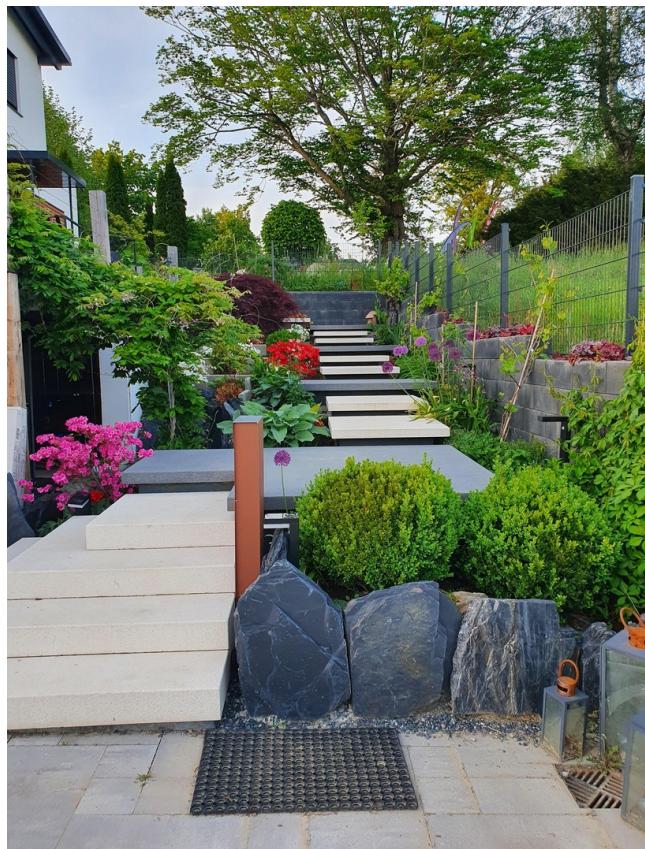
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausaufgang

# Exposé - Galerie



Außenansicht Süden



Gesamtansicht und Lage

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie

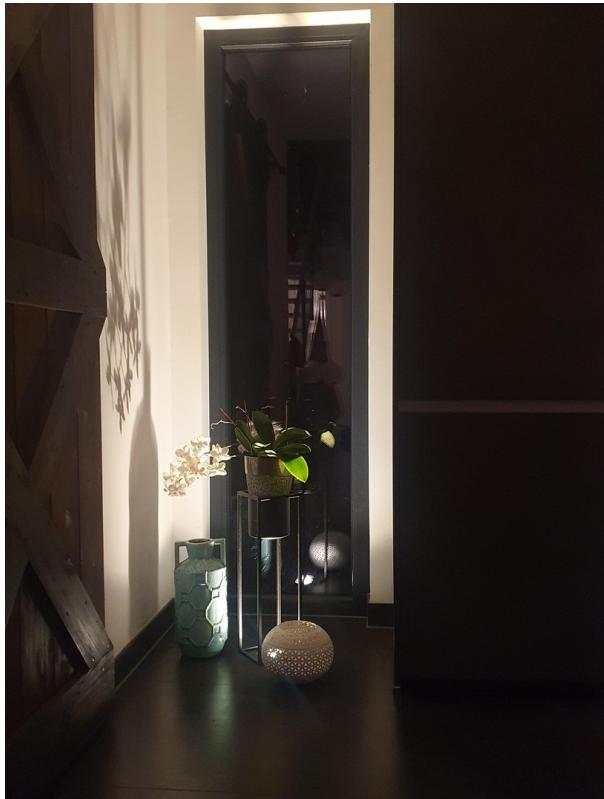


Küche gesamt



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Lichtdetails



Treppe zum ersten OG



Blick nach Süden

# Exposé - Galerie



Blick nach Osten



Westseite Garten



Hochbeete und Ansicht Terrasse

# Exposé - Galerie

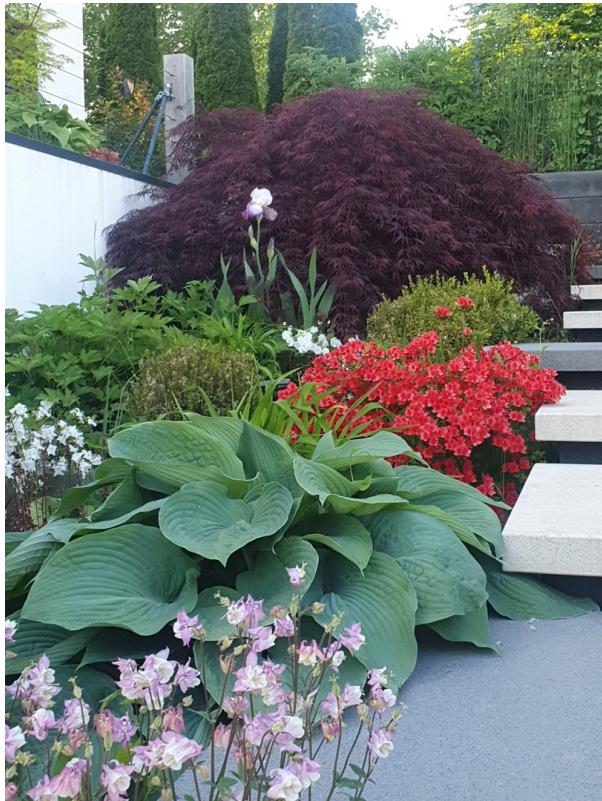


Kinderspielhaus



Südgarten

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang

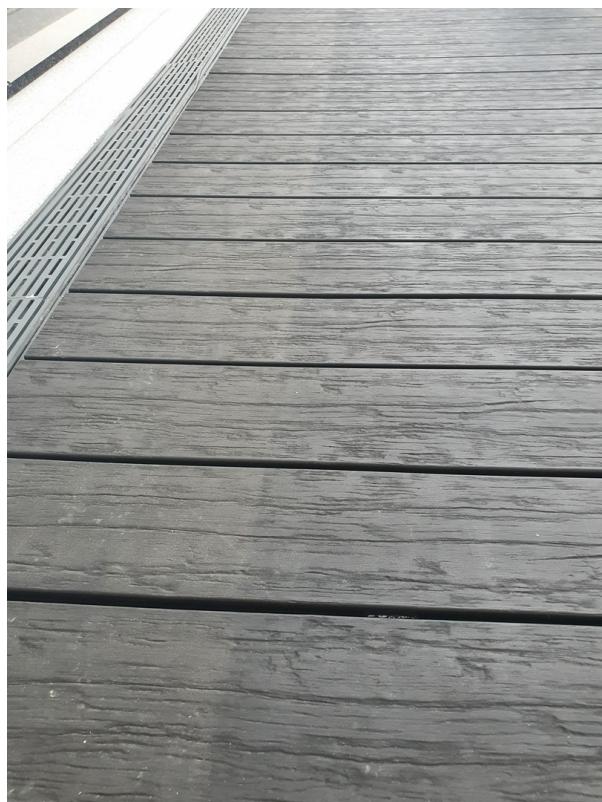


Treppenaufgang Abends

# Exposé - Galerie



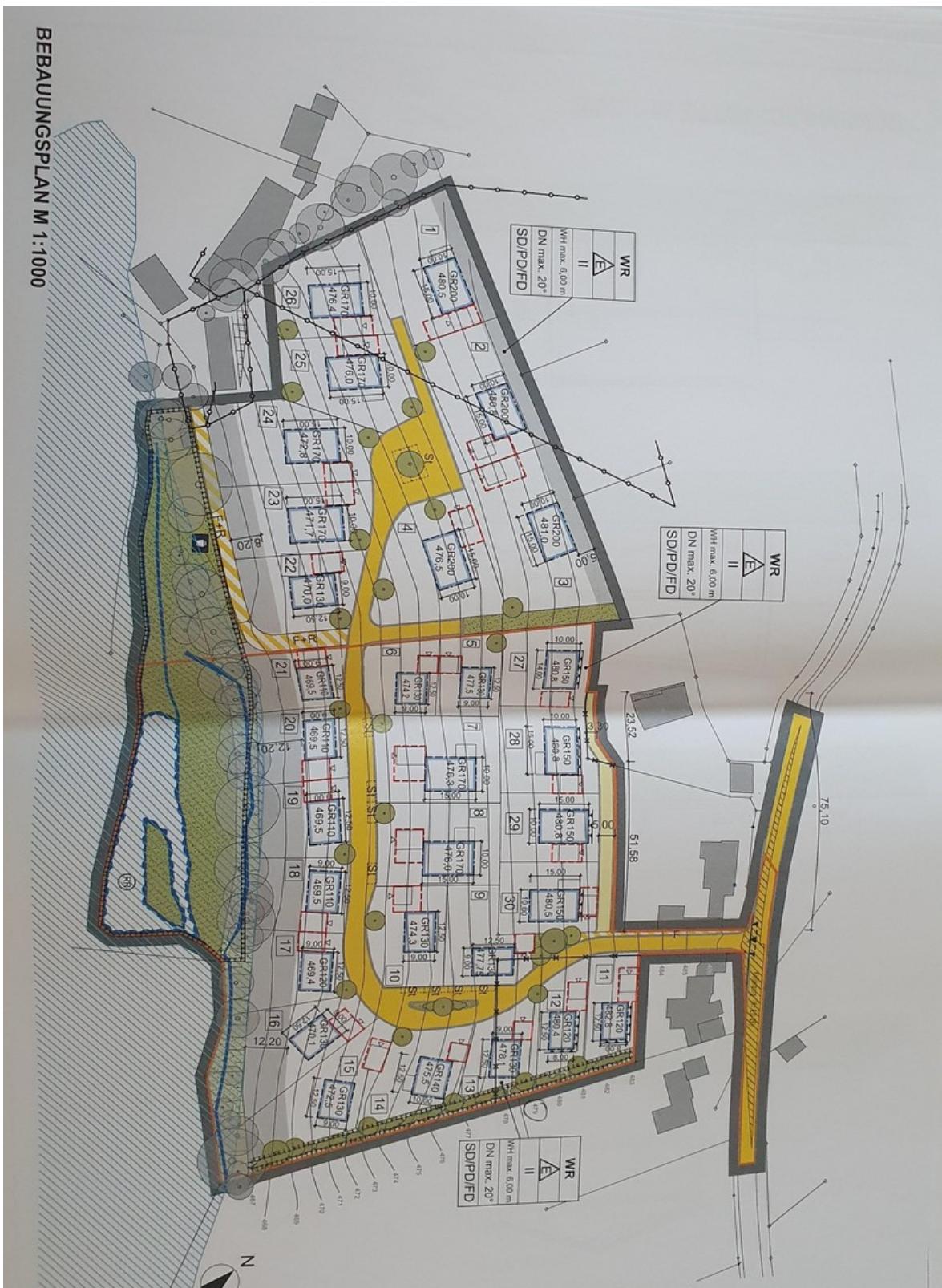
Westblick



Terrassenbelag

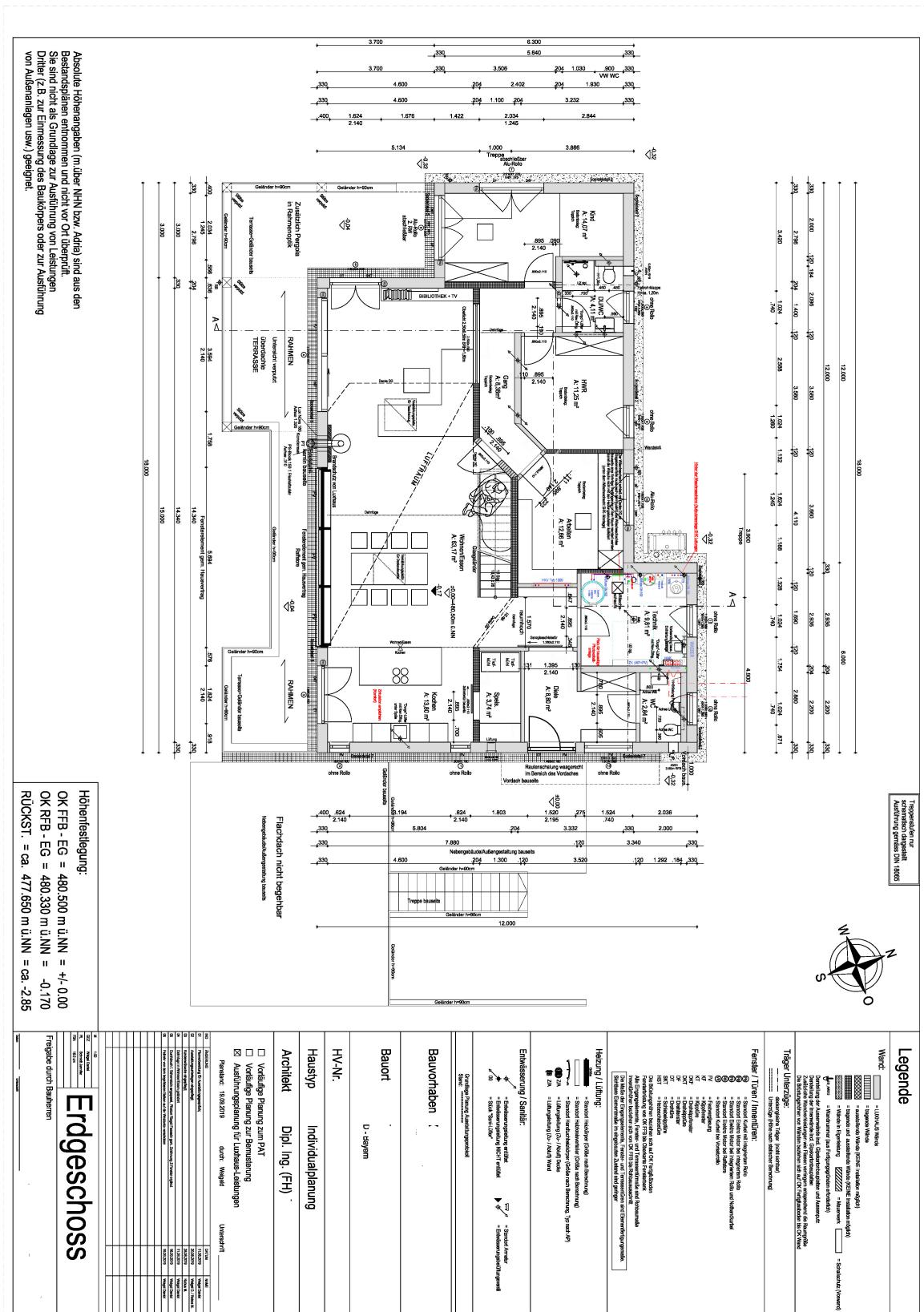
# Exposé - Grundrisse

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

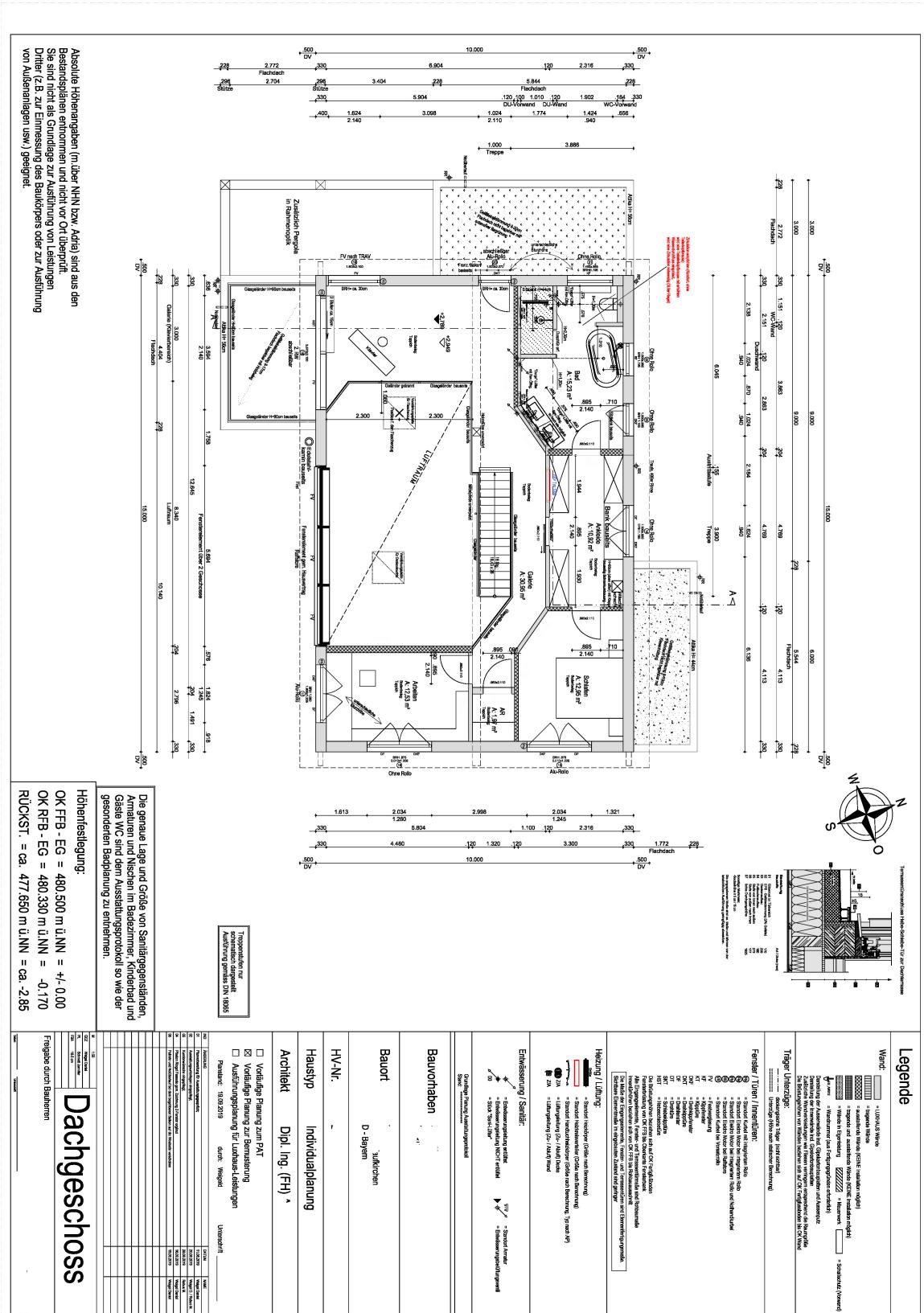


## Bebauungsplan

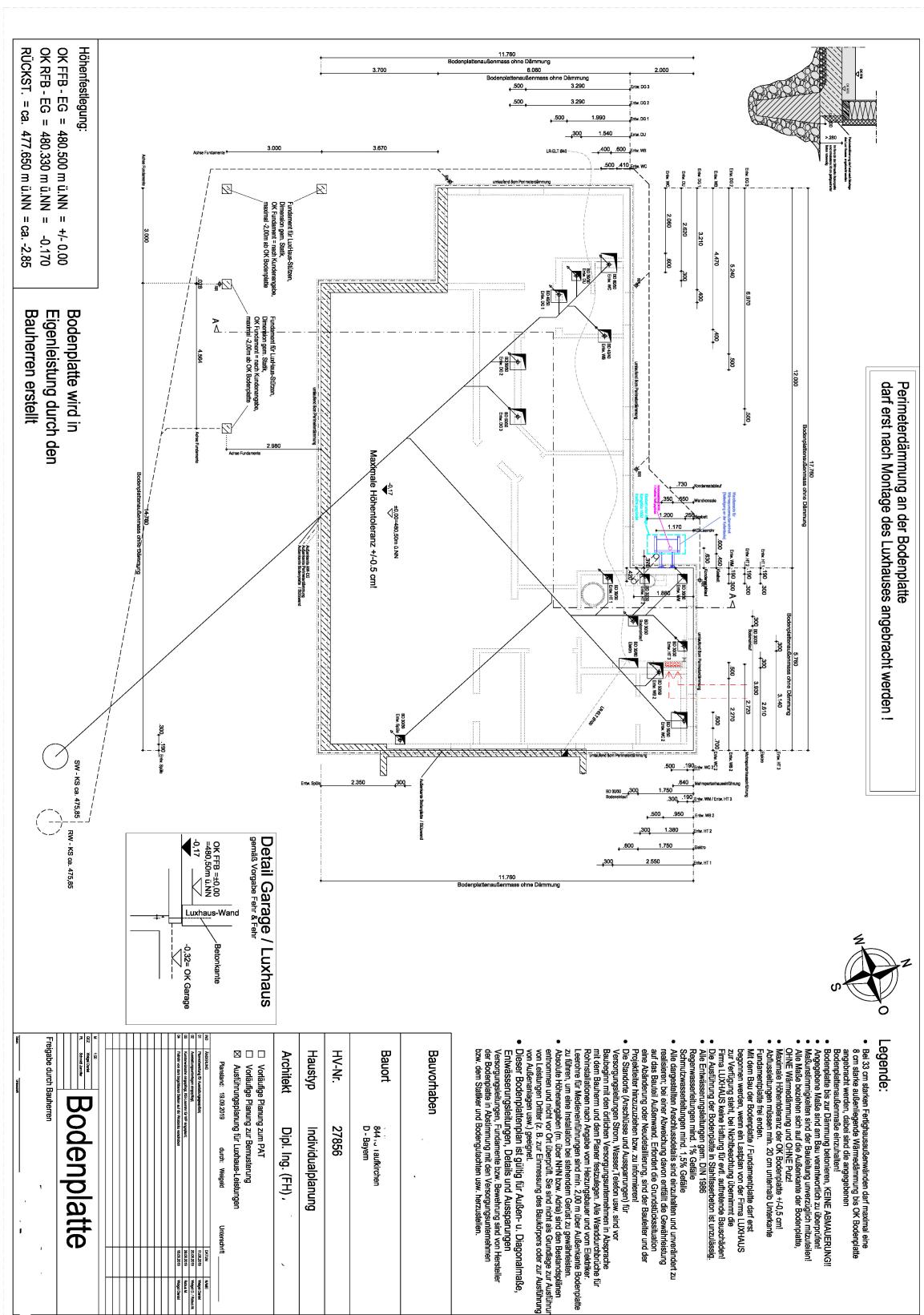
# Exposé - Grundrisse



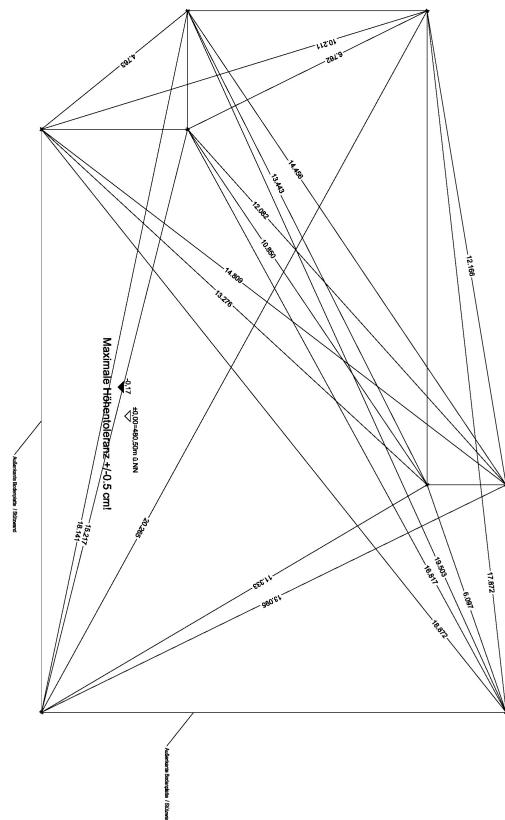
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



### Legende:

- Bei ca. 30 starker Feingefügschwundwärme der Rahmen eine örtlich starke auflebende Wärmedämmung, die bei Bodenplatte angebracht werden, um die Rahmen zu unterstützen.
  - Als Maß beobachten sich die Ausdehnungswerte der Bodenplatte.
  - OHNE Wärmedämmung der OH-Bodenplatte -10°C Punkt
  - Ausmaßende Rahmen im ca. 20 cm unterhalb der Innenseite
  - Bei dem Bau der OH-Bodenplatte (Fertigstellung) steht erst beobachten, wenn ein Längen der Firma LUXHAUS zur Verfügung steht, bei Wachbeobachtung wird die Firma LUXHAUS keine Verfügung für evtl. auftretende Brücheisen! Die Ausführung der Bodenplatte in SLS-Holz ist unzulässig.
  - Nach Erweiterung der Bodenplatte (ca. 10 cm) - 1996
  - Schmittzessenswertes von 15 - 15 cm
  - Alle dargestellten Anschlussdetails sind detailliert und unverändert zu realisieren, bei einer Anwendung davon darf die Gestaltung auf dem Bauteil aufgewandt. Erfordert die Grundrissdetaillierung der Anschlussbildung und die Zeichnung der Bauteile.
  - Die Standard-Anschlussdetails sind in den Zeichnungen für Baubegleitung und für die Ausführung vorgesehen.
  - Versorgungsleitung Strom, Wasser, Telefon usw. sind vor dem Bauern mit den örtlichen Planer festzulegen. Die Wandschaltleitungen nach Anfrage vom Planer festzulegen.
  - Leitungen in der Heizungsleitung müssen mit min. 2,5 m der Außenwand befestigt werden.
  - Auf der Außenwand darf die Heizungsleitung nicht befestigt werden, um die Heizung nicht zu beschädigen.
  - entnommen und nicht vor Ort befestigt. S ist nicht als Grundlage für die Befestigung der Heizungsleitung zu verwenden.
  - Diese Bodenplatten sind glühtig für Außen- u. Dachgeschosse, von Außenlegenden neu gezeugt.
  - Entwicklungsleitungen, Beläge und Ausspannungen verhindern die Ausbildung von Rissen, Belebung und von Heizleiter beschädigung mit den Verkäufen gemeinsamem Bau und Sanierung, und Beseitigung von Rissen.

		<b>Bauvorhaben</b> <span style="float: right;">...</span>	
		<b>Bauort</b>	V Bavaria - Baulandkreis
		<b>HV-Nr.</b>	D - Bayern
		<b>Haupttyp</b>	Individualplanung
		<b>Architekt</b>	Dipl. Ing. (FH)
		<input type="checkbox"/> Vorliegende Planung zum PdT <input type="checkbox"/> Vorliegende Planung zur Bemerkung <input type="checkbox"/> Ausführungsplanung für Lernraum-Bestellungen	
		Periode:	19.02.2015
		durch:	Weigel
		Unterschrift:	
		Nr.	Ausdruck
		1	10000
		2	10000
		3	10000
		4	10000
		5	10000
		6	10000
		7	10000
		8	10000
		9	10000
		10	10000
		11	10000
		12	10000
		13	10000
		14	10000
		15	10000
		16	10000
		17	10000
		18	10000
		19	10000
		20	10000
		21	10000
		22	10000
		23	10000
		24	10000
		25	10000
		26	10000
		27	10000
		28	10000
		29	10000
		30	10000
		31	10000
		32	10000
		33	10000
		34	10000
		35	10000
		36	10000
		37	10000
		38	10000
		39	10000
		40	10000
		41	10000
		42	10000
		43	10000
		44	10000
		45	10000
		46	10000
		47	10000
		48	10000
		49	10000
		50	10000
		51	10000
		52	10000
		53	10000
		54	10000
		55	10000
		56	10000
		57	10000
		58	10000
		59	10000
		60	10000
		61	10000
		62	10000
		63	10000
		64	10000
		65	10000
		66	10000
		67	10000
		68	10000
		69	10000
		70	10000
		71	10000
		72	10000
		73	10000
		74	10000
		75	10000
		76	10000
		77	10000
		78	10000
		79	10000
		80	10000
		81	10000
		82	10000
		83	10000
		84	10000
		85	10000
		86	10000
		87	10000
		88	10000
		89	10000
		90	10000
		91	10000
		92	10000
		93	10000
		94	10000
		95	10000
		96	10000
		97	10000
		98	10000
		99	10000
		100	10000
		101	10000
		102	10000
		103	10000
		104	10000
		105	10000
		106	10000
		107	10000
		108	10000
		109	10000
		110	10000
		111	10000
		112	10000
		113	10000
		114	10000
		115	10000
		116	10000
		117	10000
		118	10000
		119	10000
		120	10000
		121	10000
		122	10000
		123	10000
		124	10000
		125	10000
		126	10000
		127	10000
		128	10000
		129	10000
		130	10000
		131	10000
		132	10000
		133	10000
		134	10000
		135	10000
		136	10000
		137	10000
		138	10000
		139	10000
		140	10000
		141	10000
		142	10000
		143	10000
		144	10000
		145	10000
		146	10000
		147	10000
		148	10000
		149	10000
		150	10000
		151	10000
		152	10000
		153	10000
		154	10000
		155	10000
		156	10000
		157	10000
		158	10000
		159	10000
		160	10000
		161	10000
		162	10000
		163	10000
		164	10000
		165	10000
		166	10000
		167	10000
		168	10000
		169	10000
		170	10000
		171	10000
		172	10000
		173	10000
		174	10000
		175	10000
		176	10000
		177	10000
		178	10000
		179	10000
		180	10000
		181	10000
		182	10000
		183	10000
		184	10000
		185	10000
		186	10000
		187	10000
		188	10000
		189	10000
		190	10000
		191	10000
		192	10000
		193	10000
		194	10000
		195	10000
		196	10000
		197	10000
		198	10000
		199	10000
		200	10000
		201	10000
		202	10000
		203	10000
		204	10000
		205	10000
		206	10000
		207	10000
		208	10000
		209	10000
		210	10000
		211	10000
		212	10000
		213	10000
		214	10000
		215	10000
		216	10000
		217	10000
		218	10000
		219	10000
		220	10000
		221	10000
		222	10000
		223	10000
		224	10000
		225	10000
		226	10000
		227	10000
		228	10000
		229	10000
		230	10000
		231	10000
		232	10000
		233	10000
		234	10000
		235	10000
		236	10000
		237	10000
		238	10000
		239	10000
		240	10000
		241	10000
		242	10000
		243	10000
		244	10000
		245	10000
		246	10000
		247	10000
		248	10000
		249	10000
		250	10000
		251	10000
		252	10000
		253	10000
		254	10000
		255	10000
		256	10000
		257	10000
		258	10000
		259	10000
		260	10000
		261	10000
		262	10000
		263	10000
		264	10000
		265	10000
		266	10000
		267	10000
		268	10000
		269	10000
		270	10000
		271	10000
		272	10000
		273	10000
		274	10000
		275	10000
		276	10000
		277	10000
		278	10000
		279	10000
		280	10000
		281	10000
		282	10000
		283	10000
		284	10000
		285	100

Bodenplatte wird in Eigenleistung durch den Bauherren erstellt

## Höhenfestlegung:

1

四

30

10

四

wire

五

# Exposé - Grundrisse