

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 ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	249,00 m ²	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 m² Wohnfläche und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten ist das Objekt ideal für anspruchsvolle Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Beim Betreten des Hauses beeindruckt sofort die großzügigen Sichtachsen und die Deckenhöhe von 2,60 m- 8,00 Meter, die für ein luftiges, luxuriöses Raumgefühl sorgt. Der rund 70 m² 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 Querton

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:

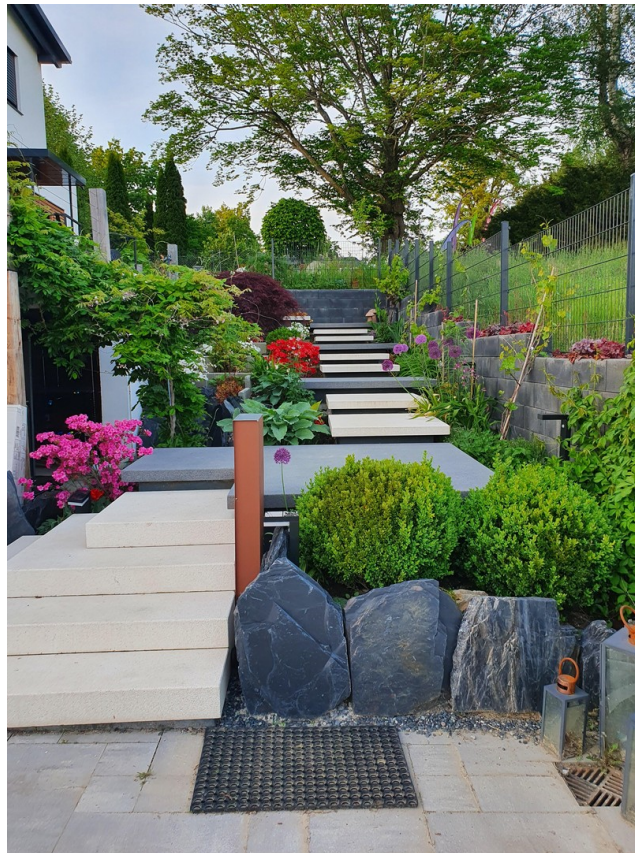
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausaufgang

Exposé - Galerie



Außenansicht Süden



Gesamtansicht und Lage

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie

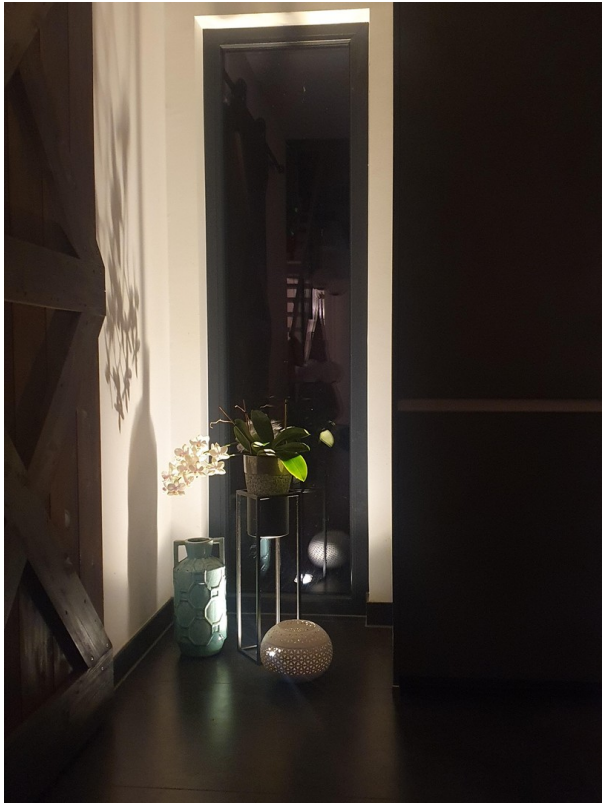


Küche gesamt



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Lichtdetails



Treppe zum ersten OG

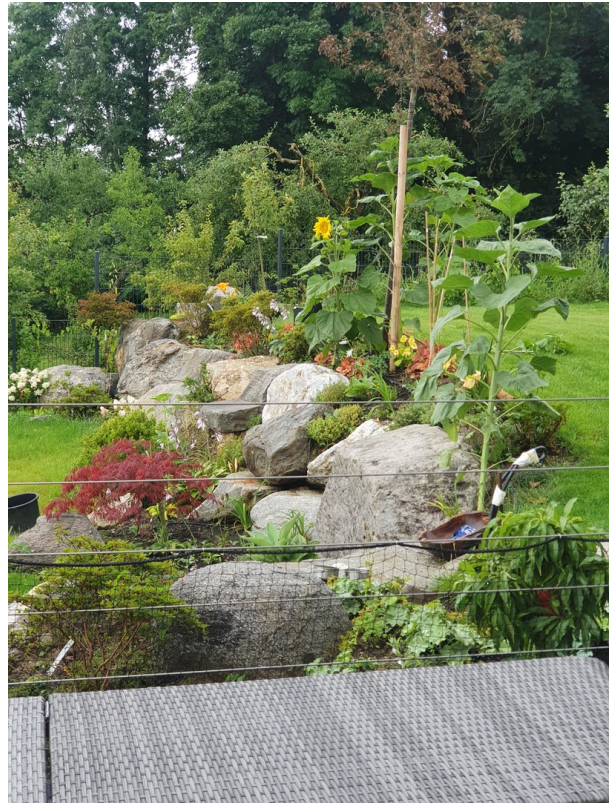


Blick nach Süden

Exposé - Galerie



Blick nach Osten



Westseite Garten



Hochbeete und Ansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Kinderspielhaus



Südgarten

Exposé - Galerie



Treppenaufgang

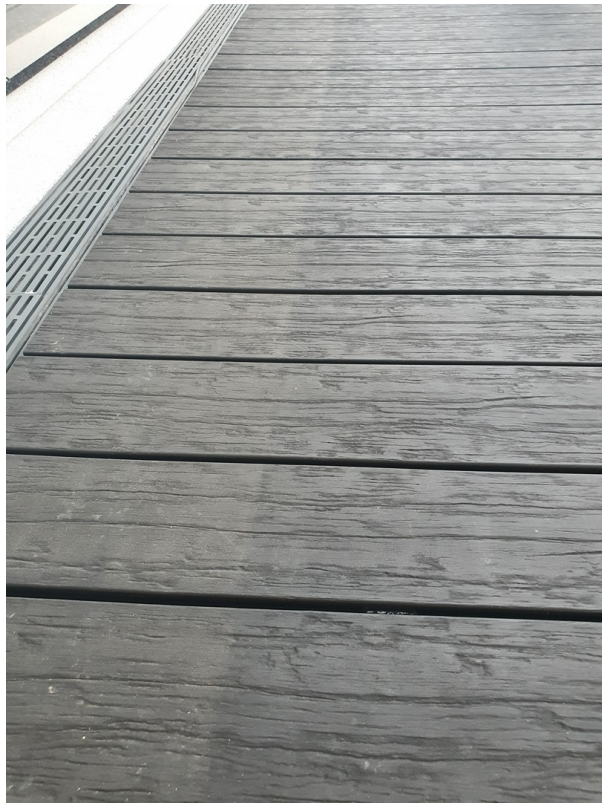


Treppenaufgang Abends

Exposé - Galerie

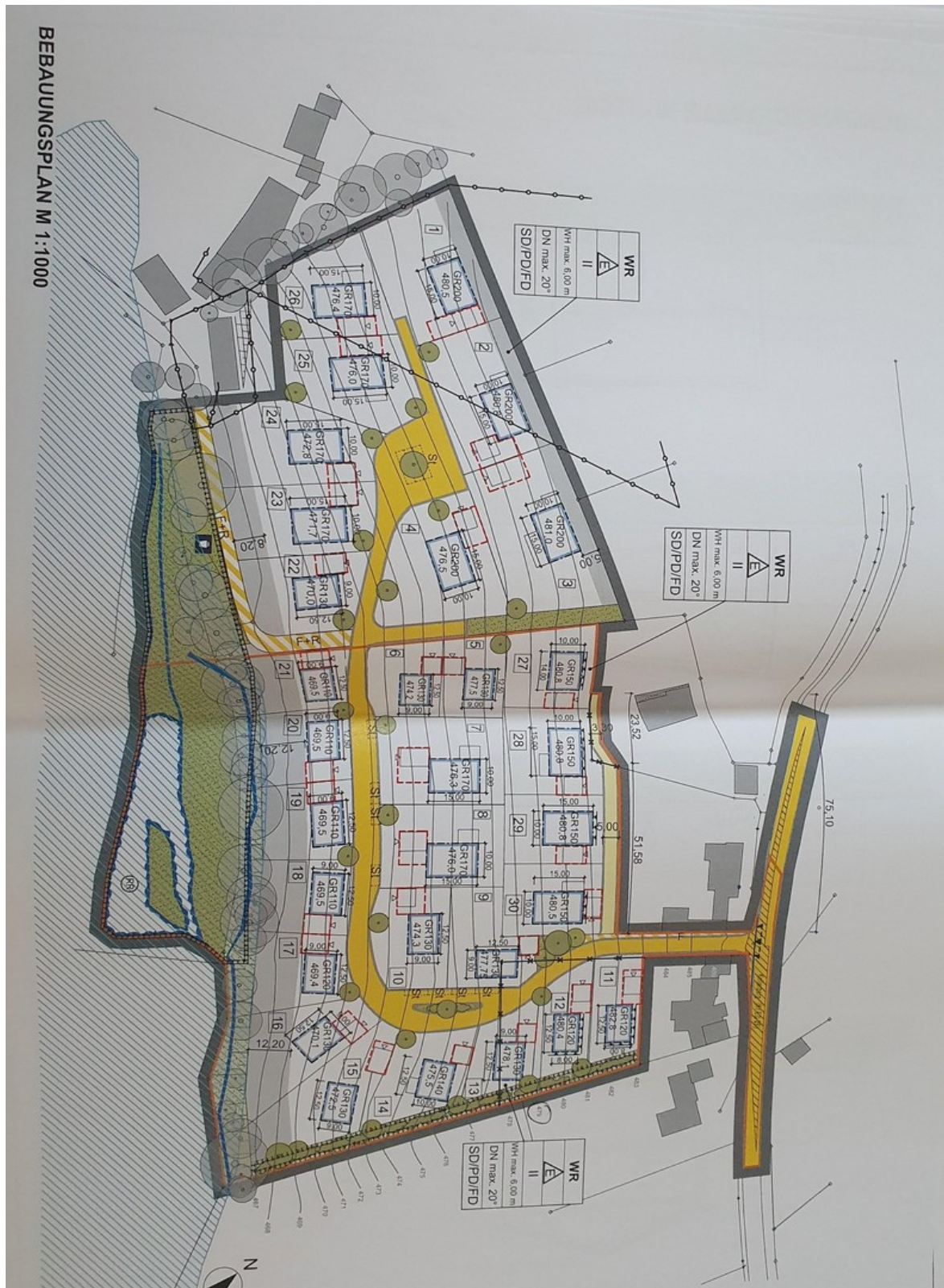


Westblick



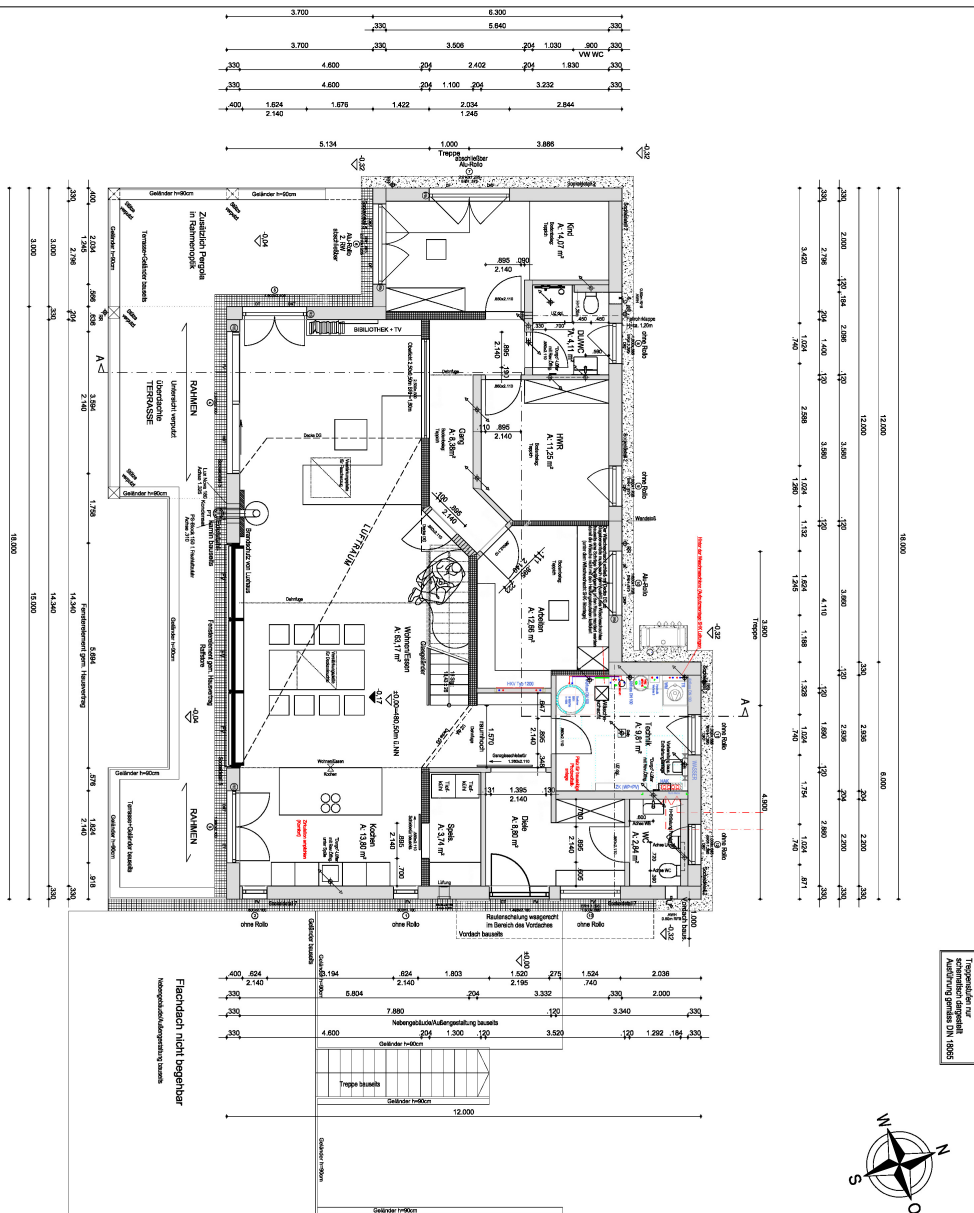
Terrassenbelag

Exposé - Grundrisse



Bebauungsplan

Exposé - Grundrisse

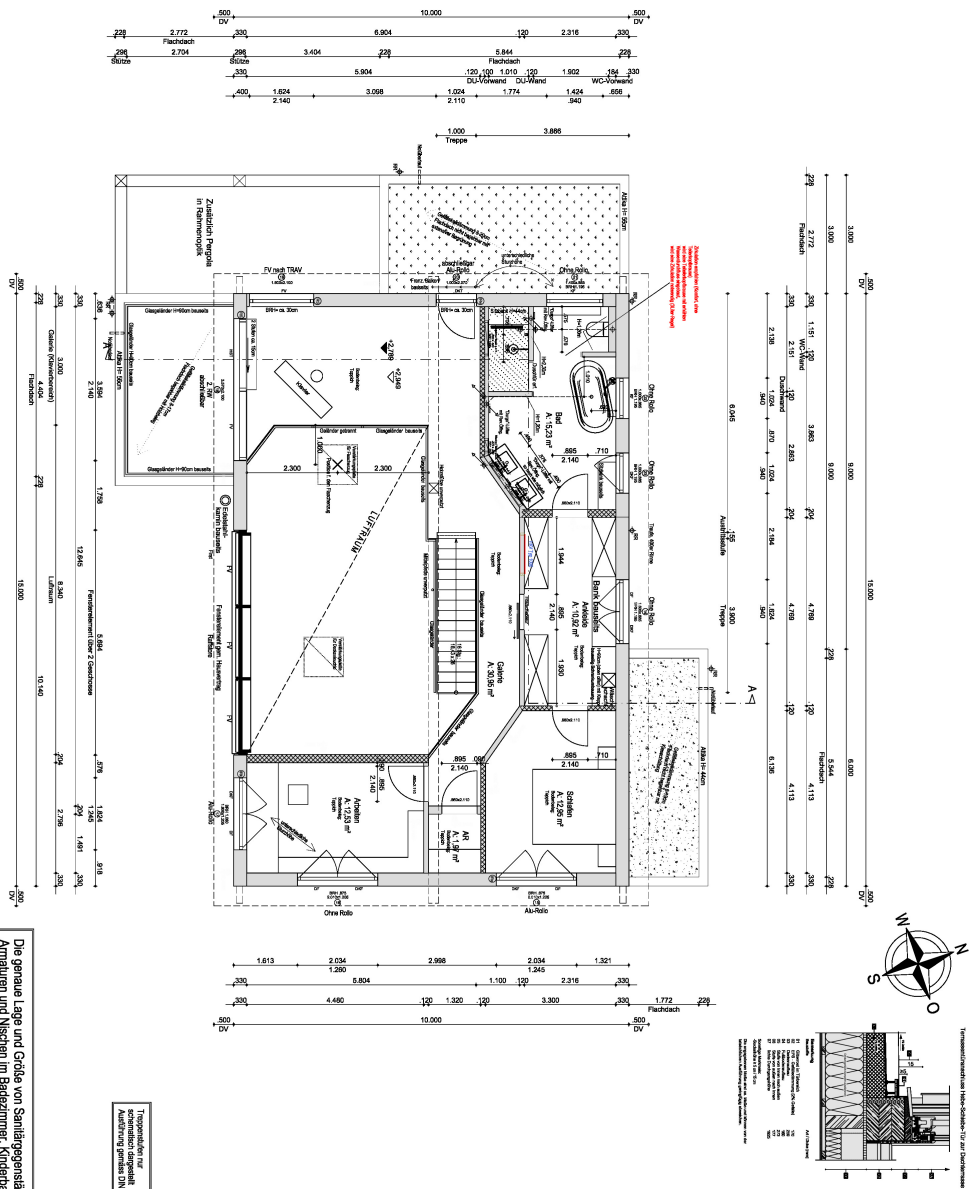


Absolutive Höhenangaben (m. über NN bzw. Adria) sind aus den Bestandsplänen entnommen und nicht vor Ort überprüft.
Sie sind nicht als Grundlage zur Ausführung von Leistungen Dritter (z.B. zur Einmessung des Baukörpers oder zur Ausführung von Außenanlagen usw.) geeignet.

Höhenfestlegung:
OK FFB - EG = 480,500 m ü.NN = +/- 0,00
OK RFB - EG = 480,330 m ü.NN = -0,170
RÜCKST. = ca. 477,650 m ü.NN = ca. -2,85

[illegible]

Exposé - Grundrisse



Absolute Höhenangaben (m über NHN bzw. Adria) sind aus den Bestandsplänen entnommen und nicht vor Ort überprüft. Sie sind nicht als Grundlage zur Ausführung von Leistungen Dritter (z.B. zur Einmessung des Baukörpers oder zur Ausführung von Außenanlagen usw.) geeignet.

Höhenanfertigung:

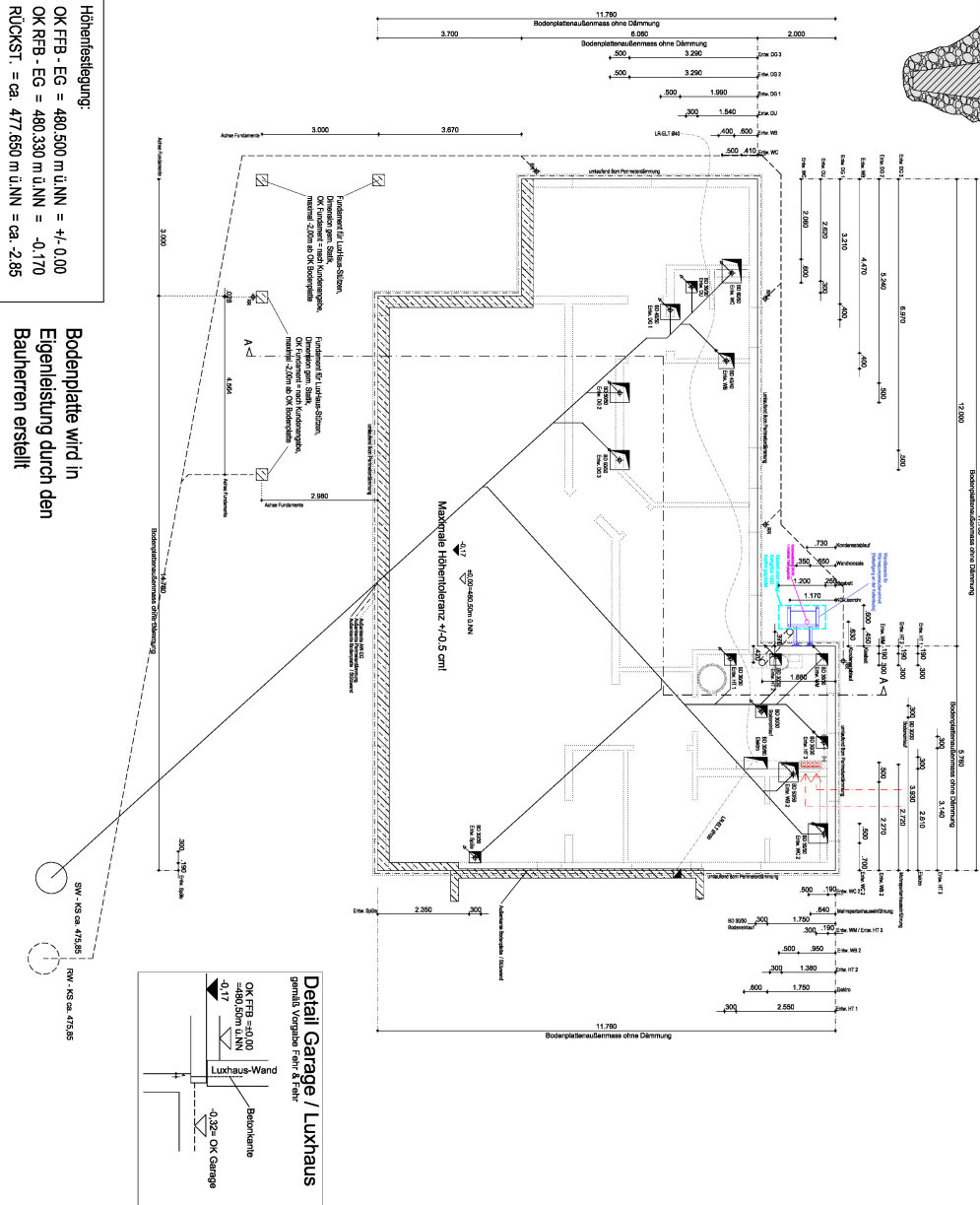
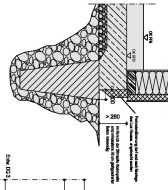
OK FFB - EG = 480.500 m ü.N.N. = +0.00
OK RFB - EG = 480.330 m ü.N.N. = -0.170
BÜCKST. = ca. 477.650 m ü.N.N. = ca. -2.85

Die genaue Lage und Größe von Sanitärgegenständen, Armaturen und Wäscben im Badezimmer, Kinderbad und Gäste WC sind dem Ausstattungsprotokoll so wie der gesonderten Bauplanung zu entnehmen.

[illegible]

Exposé - Grundrisse

**Perimeterdämmung an der Bodenplatte
darf erst nach Montage des Luxhauses angebracht werden !**



Legende:

- [illegible]

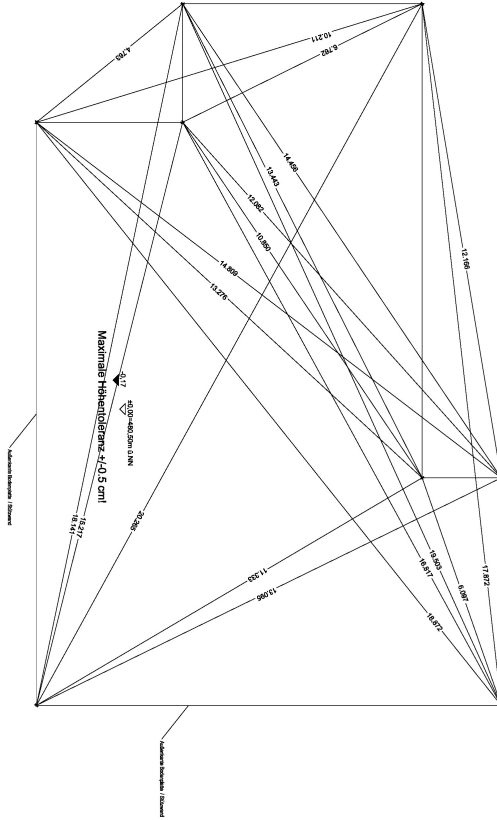
[illegible]

Exposé - Grundrisse

Höhenfestlegung:

OK FFB - EG = 480.500 m ü.NN = +/- 0.00
OK RFB - EG = 480.330 m ü.NN = -0.170
RÜCKST. = ca. 477.650 m ü.NN = ca. -2.85

Bodenplatte wird in Eigenleistung durch den Bauherren erstellt



- [illegible]

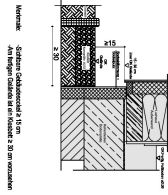
Legende:

Bauformen																																																																																					
Bauort	V Bau- und Anlagen- Dokumente																																																																																				
HV-Nr.	27866																																																																																				
Hausyp	Individualplanung																																																																																				
Architekt	Dipl.-Ing. (FH) *																																																																																				
<input type="checkbox"/> Vorläufige Planung zum PRT <input checked="" type="checkbox"/> Vorläufige Planung zur Baueinstellung <input checked="" type="checkbox"/> Ausführungsplanung für Landaus-Lieferungen																																																																																					
Revisions	13032919 durch: Ingenieur																																																																																				
Lösungswert:																																																																																					
<table><tr><th>Nr.</th><th>Datum</th><th>Name des Ingenieurs</th><th>Fachbereich</th></tr><tr><td>1</td><td>13.03.19</td><td>Ing. J. Kunkel</td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>02.03.19</td><td>Ing. J. Kunkel</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>6</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>8</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>9</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>11</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>12</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>13</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>14</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>15</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>16</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>17</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>18</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>19</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>20</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		Nr.	Datum	Name des Ingenieurs	Fachbereich	1	13.03.19	Ing. J. Kunkel		2	02.03.19	Ing. J. Kunkel		3				4				5				6				7				8				9				10				11				12				13				14				15				16				17				18				19				20			
Nr.	Datum	Name des Ingenieurs	Fachbereich																																																																																		
1	13.03.19	Ing. J. Kunkel																																																																																			
2	02.03.19	Ing. J. Kunkel																																																																																			
3																																																																																					
4																																																																																					
5																																																																																					
6																																																																																					
7																																																																																					
8																																																																																					
9																																																																																					
10																																																																																					
11																																																																																					
12																																																																																					
13																																																																																					
14																																																																																					
15																																																																																					
16																																																																																					
17																																																																																					
18																																																																																					
19																																																																																					
20																																																																																					
Diagonalmassplan																																																																																					
Fragebogen durch Bauherren																																																																																					

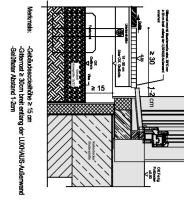
Exposé - Grundrisse

ACHTUNG!
Die Fassadeinstellung, sowie die Darstellung von Fenstern, Hauseingangselementen, Balkongeländer und franz. Golländer können optisch von der Ausführung abweichen.
Malgobrand zur Ausführung sind die Angaben gemäß dem Ausstattungsprotokoll!
Ansichten und Schnitt zur Malentnahme nur bedingt geeignet

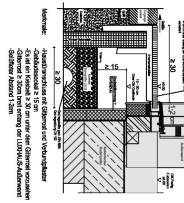
Sockeldetail 2 (25.2.1)
Sockel $\geq 15\text{cm}$ mit Kiesstreifen



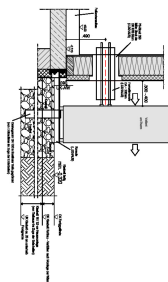
Sockeldetail 5 (25.9.1)
Terrassenbereich mit Holzbelag



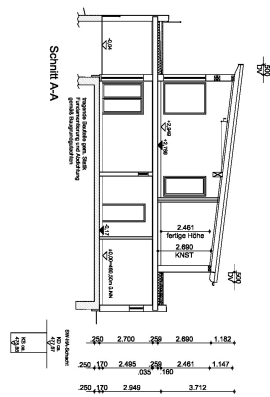
Sockeldetail 7 (25.3.1)
Hauseingang mit Kiesbett



Wärmepumpe in Außenaufstellung mit Konsole bei Sockel 2



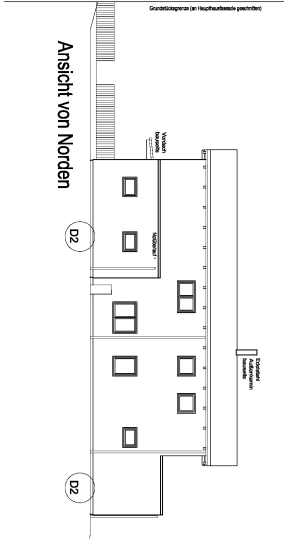
Schnitt A-A



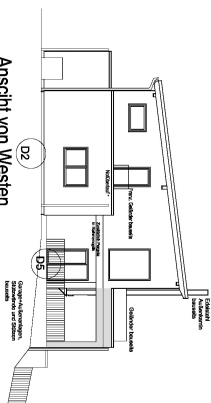
Die im Plan gezeigten Außenanlagen, Maßnahmen zur Entwässerung, Regenwasserrückhaltung, Ver- und Entsorgung sind schematisch dargestellt und können erst im Zuge der Ausführungsplanung durch das beauftragte Fachunternehmen verbindlich geplant werden.

Absolutive Höhenangaben (m über NN/N bzw. Adria) sind aus den Bestandsplänen entnehmen und nicht vor Ort überprüfen. Sie sind nicht als Grundlage zur Ausführung von Leistungen Dritter (z.B. zur Einmessung des Baukörpers oder zur Ausführung von Außenanlagen usw.) geeignet.

Ansicht von Norden

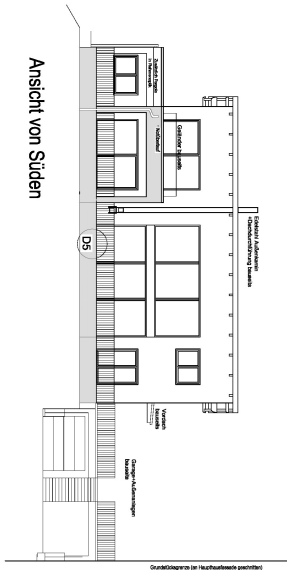


Ansicht von Westen

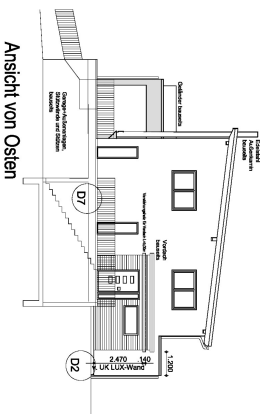


Änderungen der Stützwände, Garage und Pergola nicht berücksichtigen!

Ansicht von Süden



Ansicht von Osten

[illegible]