

# Exposé

## Reihenendhaus in Taufkirchen

**Erstbezug nach Sanierung – Reiheneckhaus in ruhiger Lage von Taufkirchen @ Ahornring 17**



Objekt-Nr. OM-419621

### Reihenendhaus

Vermietung: **2.350 € + NK**

Ahronring 17  
82024 Taufkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Summe Nebenkosten	300 €
Grundstücksfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	7.050 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	45,78 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	140 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einen Blick:

- Seitlich und hinter dem Haus verlaufende Gartenfläche: ca. 210 m<sup>2</sup>
- Südseitige Ausrichtung mit Terrasse & Balkon mit Sonne von morgens bis abends
- Zusätzlich beheizbarer Hobbyraum mit ca. 25 m<sup>2</sup>
- Nur ein direkter Nachbar – sehr privat und ruhig gelegen
- Abschließbare Garage im separaten Garagenhof für 40€/Monat
- Vorgartenfläche: ca. 27 m<sup>2</sup>

MIETBEGINN: ab 15. Januar 2025 oder nach Vereinbarung

AUßENBEREICH: Der Garten erstreckt sich seitlich und hinter dem Haus und bietet mit rund 210 m<sup>2</sup> Fläche außergewöhnlich viel Platz und Privatsphäre. Ob als Spielfläche für Kinder, gemütlicher Loungebereich, Kräuter- und Gemüsegarten oder Ort für Gartenfeste

WOHNUNGSUMFELD:

Mischung aus Reihenhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen.

Ruhige Nachbarschaft mit freundlicher Atmosphäre.

## Ausstattung

Das Haus wurde 2025 umfassend modernisiert und überzeugt durch hochwertige Ausstattung:

- Dreifachverglaste Fenster mit erhöhtem Schallschutz und neuen Rollläden
- Neue Heizkörper und modernisierte Haustechnik
- Komplett erneuerte Elektrik
- Neuer Bodenbelag in Holz-Optik für eine warme, wohnliche Atmosphäre

Dieses modernisierte Reihenendhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Außenbereich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenkonzept, das sich harmonisch in den Wohnraum einfügt – ideal für gemeinsames Kochen, Leben und Genießen. Der direkte Zugang zur Südterrasse und zum großen Garten schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen.

Ein besonderes Plus bietet der großzügige, beheizbare Hobbyraum im Untergeschoss. Er lässt sich flexibel nutzen – zum Beispiel als Fitnessraum, Spiel- oder Musikzimmer, Homeoffice, Atelier oder einfach als Rückzugsort für Hobbys und persönliche Entfaltung.

Der seitlich und hinter dem Haus verlaufende Garten mit rund 210 m<sup>2</sup> Fläche bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen und Gestalten. Dank der privilegierten Endhauslage genießen Sie hier mehr Licht, Ruhe und Privatsphäre – ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit dem Wunsch nach Raum und Natur.

### Fußboden:

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

IMPRESSUM:

ANGABEN GEMÄSS § 5 TMG

TURNING BLOCKS GmbH

Holzstraße 35

80469 München

KONTAKT

Telefon: 089 200080998

E-Mail: info@turning-blocks.com

Handelsregister: HRB 283308

Registergericht: Amtsgericht München

Vertreten durch:

Benjamin Bartmann

Felix Haberstumpf

Adrian Schrödter

UMSATZSTEUER-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE360161067

## Lage

Top-Anbindung an München:

- S-Bahn Taufkirchen (S3) in ca. 12 Minuten zu Fuß erreichbar.
- Direkte Verbindung zum Marienplatz in rund 20 Minuten.
- Buslinien mit Anschluss in alle Richtungen.

Schnell auf der Autobahn:

Über A995, A99 und A8 sind Sie rasch in München, im Umland oder in den Alpen.

Perfekt für Pendler und alle, die flexibel unterwegs sein möchten.

Grün und ruhig wohnen:

Der Perlacher Forst liegt nur etwa 10 Gehminuten entfernt – ideal zum Spazieren, Laufen oder Radfahren. Parks, Spielplätze und Naherholungsflächen direkt in der Umgebung.

Gute Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten (Edeka Simmel, Aldi), Schulen, Kitas und Restaurants in kurzer Distanz.

Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote direkt vor Ort.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer & Offene Küche



Schlafzimmer - Eltern OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Hausflur



Gästebad EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Kind 1 OG



Schlafzimmer - Kind 2 OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Flur OG



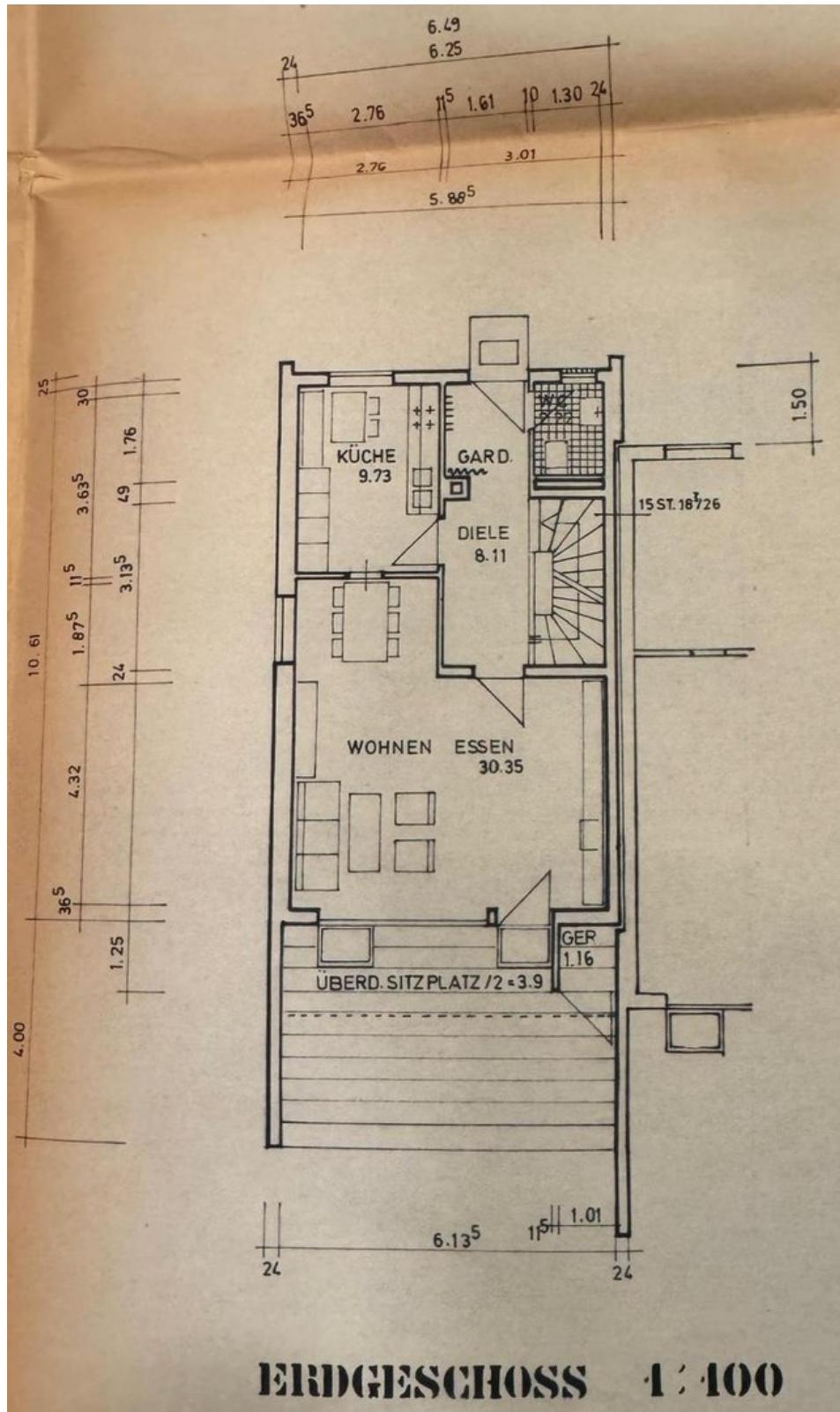
Hauseingang

# Exposé - Galerie



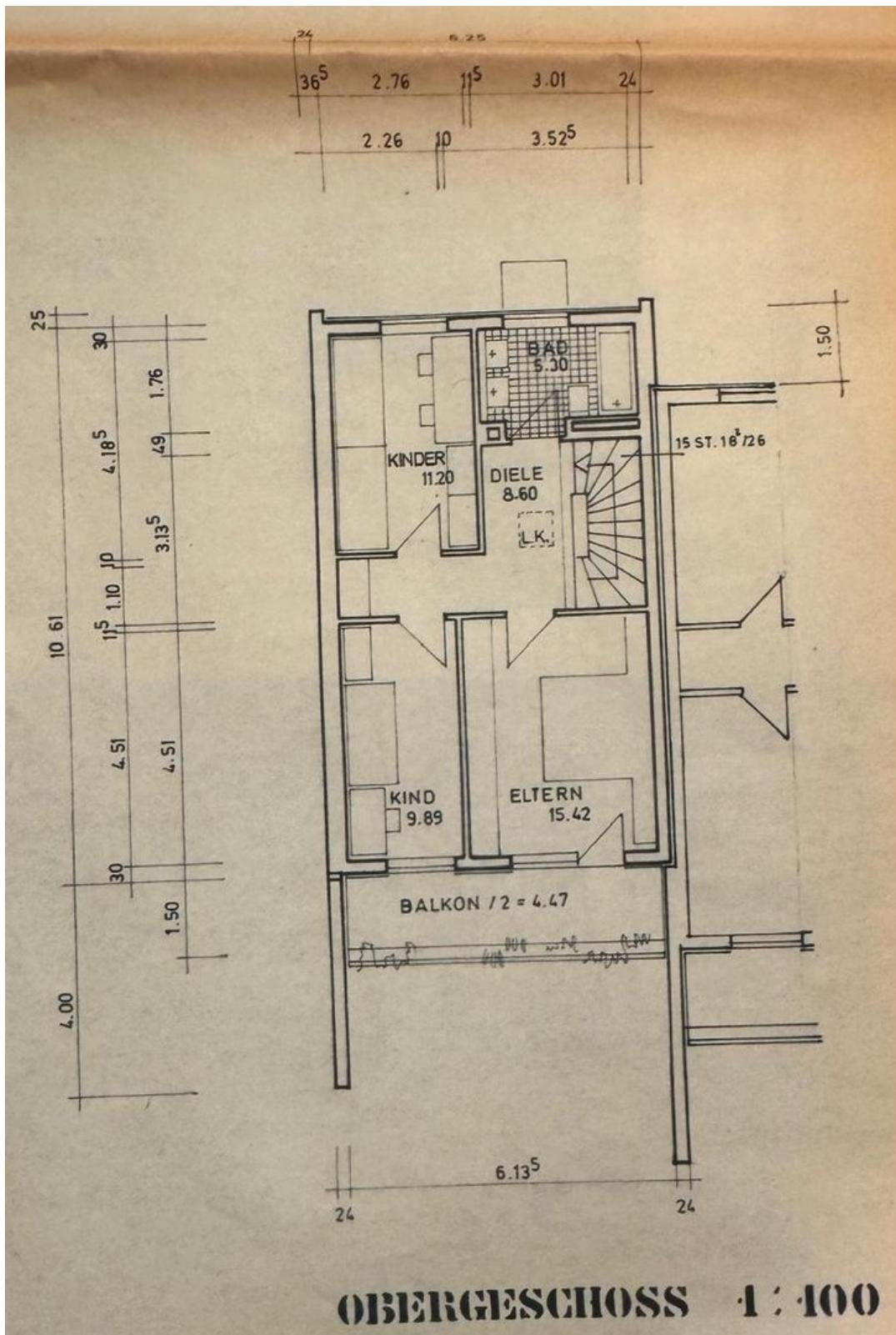
Hobbyraum - Keller

# Exposé - Grundrisse



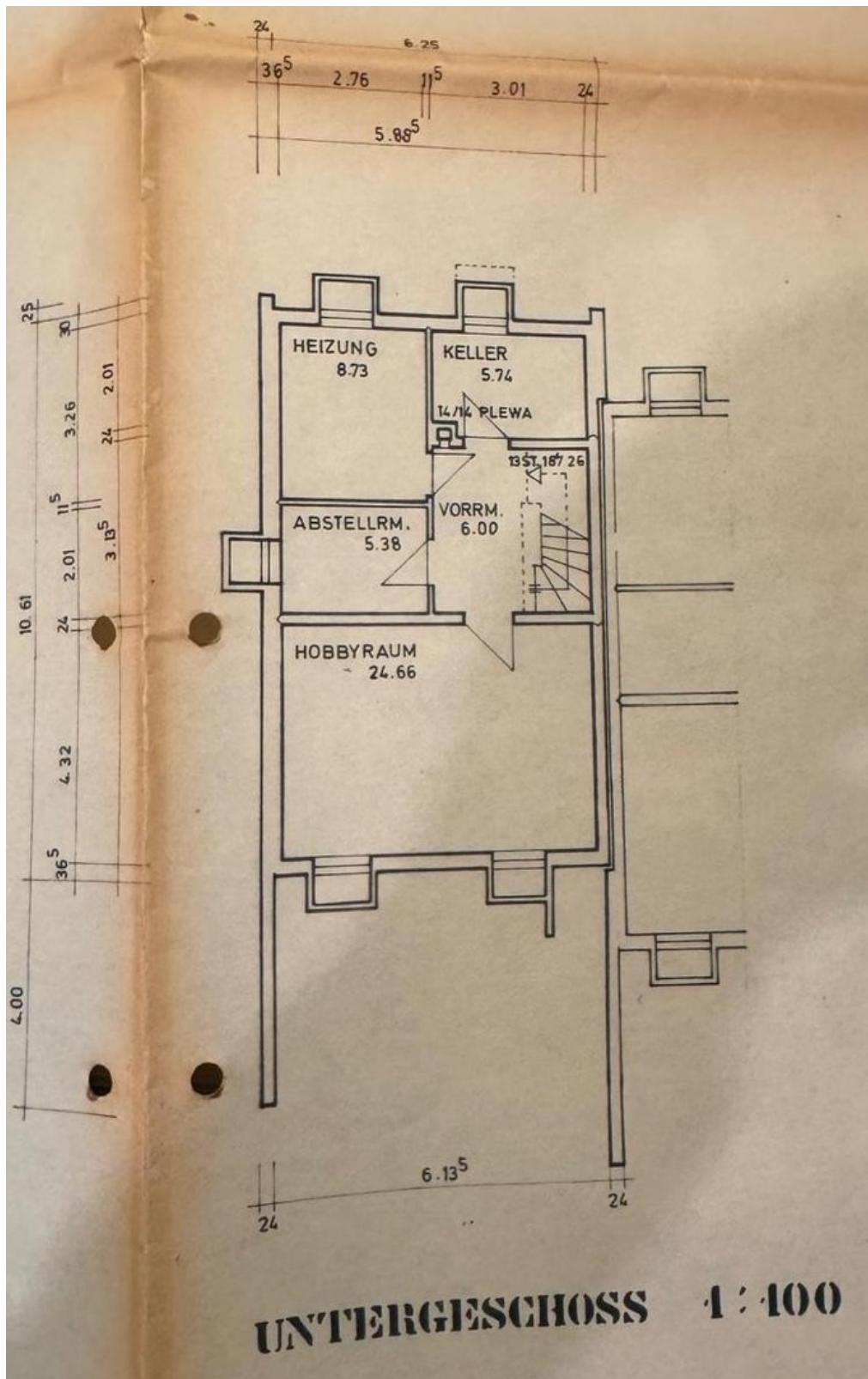
EG - Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



OG - Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



KG - Keller