

Exposé

Mehrfamilienhaus in Taufkirchen (Vils)

Ein Zuhause mit Raum für Ideen – inkl. 3 separaten Wohneinheiten



Objekt-Nr. **OM-448146**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **769.000 €**

Ansprechpartner:
Florian

84416 Taufkirchen (Vils)
Bayern
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	714,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	263,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus vereint gemütliches Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Wohngebäude bietet flexible Wohnlösungen und kann entweder als ein zusammenhängendes Wohnhaus oder in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt genutzt werden.

Auf einem ca. 714 m² großen Grundstück stehen rund 210 m² Wohnfläche zur Verfügung, aufgeteilt in ein unterkellertes Wohnhaus mit drei separaten Wohneinheiten, verteilt über drei Etagen und alle erreichbar über das Treppenhaus sowie einem abgetrennten Bereich mit zusätzlichen Räumlichkeiten zur vielseitigen Nutzung.

Im Erdgeschoss befindet sich der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich mit zwei markanten Holz-Kachelöfen, sowie zwei Türen zur Südterrasse und ein großer Garten rund ums Haus. Außerdem sind zwei weitere Zimmer sowie ein geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne, Teil des Wohnbereichs im Erdgeschoss. Der große Garten mit zwei separaten Terrassenbereichen im Erdgeschoss schafft mehrere ruhige Rückzugsorte mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das Anwesen bietet eine großzügige Doppelgarage von ca. 50 m² mit einem abgetrennten Raum der als Lagerraum, Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden kann sowie zwei zusätzliche Räume, sowie einen Raum für Gartenbedarf mit insgesamt über 40m² zur Nutzung als Hobbyräume, Werkstatt und/oder Stauraum.

Im Obergeschoss kann eine weitere Wohnung mit identischem Schnitt zum Erdgeschoss und großzügigem Balkon bezogen werden. Diese beeindruckt ebenfalls mit einer großen Küche sowie einem hellen, einladenden Wohnbereich mit direktem Zugang zu einem ca. 6m langen Südbalkon. Ein zusätzliches Zimmer, ebenfalls mit Balkonzugang, sowie ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Büro und das geräumige Bad mit Badewanne und Dusche runden diese Etage perfekt ab.

Das Dachgeschoss, bequem über das Treppenhaus erreichbar, beherbergt eine moderne und frisch renovierte Wohneinheit mit Küchen-/Essbereich einem großzügigen Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Nutzung als Büro oder Schlafzimmer, sowie einem modernem Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und viel Raum unter den hohen und großzügigen Dachschrägen.

Die abgetrennten drei eigenständigen Wohneinheiten eignen sich perfekt für erwachsene Kinder, für die Eltern oder als Einkommensquelle durch Vermietung.

Das großzügige Grundstück, die südausgerichteten Terrassen und der umfangreiche Gartenbereich sowie die zusätzliche Räumlichkeiten garantieren vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

HIGHLIGHTS

- Flexibles Wohnkonzept mit drei separaten Wohneinheiten
- Großzügiges Haupthaus mit vielseitig nutzbaren Räumen über drei Etagen
- Sehr großer Hof mit Doppelgarage inkl. Nebenräumen/Werkstatt
- Drei Kellerräume und drei Räume zur zusätzlichen Nutzung im EG
- Lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche mit Südbalkon
- Sonnige Südausrichtung mit zwei Terrassen und Garten
- Großzügiger Innenhof mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Perfekt für Mehrgenerationenfamilien oder zur zwei-/dreifachen Vermietung
- Grundstückswert lt. Bodenrichtwert ca. 428.000€ (Stand: 01.01.2024)

Der sehr gute Endenergieverbrauch von 79 kWh/m² (Klasse C) laut Energieausweis unterstreicht die hochwertige Bausubstanz – ein Wert, der in dieser Baualtersklasse selten erreicht wird.

Ausstattung

Raumaufteilung und Wohnflächen

Hauptgebäude - ca. 210 m² Wohnfläche

Erdgeschoss (ca. 85 m², gleiche Raumaufteilung wie OG)

- zwei Schlafzimmer (ein großes, ein kleines, könnten auch als Büro genutzt werden)
- zwei Wohnbereiche (inkl. Kachelöfen und Terrassenzugang)
- ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- großzügige Küche mit Blick auf Innenhof und Garten
- Große Doppelgarage (ca. 50 m²) mit zusätzlich angebundenem kleinen Raum
- zwei Terrassen und großflächiger Garten sowie Innenhof
- Zusätzlicher Raum mit Zugang zur zweiten Terrasse (als Hobby-/Abstellraum nutzbar)

Obergeschoss (ca. 85 m², gleiche Raumaufteilung wie EG)

- zwei Wohnbereiche mit Balkonzugang (welche auch als Schlafzimmer genutzt werden können)
- ein zusätzliches Schlafzimmer
- eine großzügige Küche, ebenfalls mit Blick auf Innenhof und Garten
- ein kompaktes Zimmer, welches auch als Büro genutzt werden könnte
- ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Dachgeschoss (ca. 40 m², renoviert)

- Über das Treppenhaus erreichbar, mit funktionalem Eingangsbereich
- Offene Küche angebunden an einen großzügigen Wohn-/Essbereich
- modernes Badezimmer
- ein Schlafzimmer
- ein zusätzliche Zimmer (kann als Büro genutzt werden)
- großzügiger Stauraum unter den überdurchschnittlich hohen Dachschrägen

Keller (ca. 48 m² nutzbare Fläche)

- eine Waschküche mit Wasseranschluss
- zwei zusätzliche Räume zur flexiblen Nutzung

Anbau am Hauptgebäude:

- zwei separate Geräte-/Stauräume auf beiden Seiten des Hauses
- zusätzliche Süd-Terrasse
- Hobbyraum mit Terrassenzugang

Außenanlagen und Freiflächen

- Grundstücksfläche gesamt: ca. 714 m²

- Außenfläche gesamt: ca. 400 m² (inkl. gepflasterter Hof, Zufahrt und Gärten)
- Großzügiger Innenhof mit Stellplätzen für ca. 8 Fahrzeuge
- Sonniger Garten rund ums Haus (Ost, Süd, West) mit zwei Süd-Terrassen
- Eingefriedetes Grundstück mit guter Abgrenzung zu Nachbargrundstücken

Nutzungsmöglichkeiten

- Flexibel als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung mit bis zu 3 separaten Wohneinheiten nutzbar
- Ausreichend Gartenfläche, (Hobby)Räumlichkeiten und Werkstatt-/Garagenfläche zur vielfältigen Freizeit- und Hobbygestaltung

Objekt & Grunddaten

- * Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück, Keller und Räumen zu zusätzlichen Nutzung
- * Baujahr Gebäude 1955 und Anbau sowie Wärmeerzeuger 1987 lt. Energieausweis
- * Ca. 210 m² Gesamtwohnfläche
- * Davon Haupthaus ca. 170 m² (EG + OG)
- * Moderne Einliegerwohnung im DG ca. 40 m²
- * Großzügiger Keller mit drei Räumen und drei Räume im EG abgetrennt vom Wohnbereich zur zusätzlichen Nutzung
- * Grundstücksfläche von ca. 714 m²
- * Ruhige Lage in einer gemütlichen Siedlung

Energie, Technik & Zukunftssicherheit

- * Eine gute Isolierung sorgt für einen Endenergieverbrauch von nur 79 kWh/m² (Klasse C) lt. Energieausweis
- * Solarthermieanlage zur Warmwasserversorgung
- * Sehr große nach Süden ausgelegte Dachflächen zu Nachrüstung einer PV-Anlage

Zusätzliche Standortqualität entsteht durch:

- Die geplante Ortsumfahrung B388 OU Taufkirchen

(geplante Fertigstellung Ende 2027) verbessert nochmals die Anbindung Richtung Erding, Flughafen München und Landshut.

- Das neue Kinder- und Ärztezentrum „Gutswiese“

(geplante Fertigstellung Oktober 2027) ist in unmittelbarer Nähe

Diese Kombination aus Infrastruktur, Natur und Anbindung macht die Lage langfristig attraktiv und wertstabil.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Das Haus steht leer und wird vor Verkauf vollständig ausgeräumt.

Alle Angaben in diesem Inserat wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann ich für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen.

Lage

Makrolage

Das Anwesen befindet sich in Taufkirchen (Vils), einer charmanten Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Erding mit rund 5.500 Einwohnern. Die günstige Lage im Dreieck zwischen den wirtschaftsstarken Zentren München, Landshut und Erding macht diese Gemeinde besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht schnellen Zugang zu wichtigen Knotenpunkten der Region:

- München Hauptbahnhof: ca. 55 km – ca. 45 Minuten mit dem Auto über die A94
- Flughafen München: ca. 30 km – ca. 30 Minuten mit dem Auto
- Therme Erding (größte Therme der Welt): ca. 18 km – ca. 20 Minuten mit dem Auto
- Erding (Stadtzentrum): ca. 20 km – ca. 20 Minuten mit dem Auto
- Vilsbiburg: ca. 20 km – ca. 20 Minuten mit dem Auto
- Landshut: ca. 30 km – ca. 30 Minuten mit dem Auto

Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A94 (München-Passau) eine schnelle Verbindung nach München sowie in östliche Richtung. Die Bundesstraße B388 führt direkt durch Taufkirchen und verbindet die Gemeinde mit Erding im Westen und Vilsbiburg im Osten.

Die Region zeichnet sich durch eine starke Wirtschaft aus, mit bedeutenden Arbeitgebern im nahen Umfeld:

- Flughafen München als einer der größten Arbeitgeber Bayerns
- Industriestandort Erding mit diversen mittelständischen Unternehmen
- Wirtschaftsraum München mit seinem breiten Spektrum an Arbeitsplätzen
- Landshut mit seiner vielfältigen Industrielandschaft

Mikrolage

Das Objekt liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Taufkirchen (Vils), die sich durch eine angenehme Nachbarschaft und gute Infrastruktur auszeichnet. Die ruhigen Wohnsiedlung ist geprägt von familiär-wohnlichen Strukturen über alle Generationen. Die Nachbarschaft ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und vermittelt ein angenehmes, beständiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die tägliche Versorgung ist hervorragend gewährleistet:

- Mehrere Supermärkte (EDEKA, Norma) in maximal 5 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Bäckereien, Metzgereien und Einzelhandelsgeschäfte im Ortszentrum
- Wochenmarkt mit regionalen Produkten
- Diverse gastronomische Angebote im Ort
- Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Apotheken in der Nähe

Für Familien bietet der Standort optimale Bedingungen:

- Kindergärten in wenigen Gehminuten erreichbar
- Grund-, Mittel- und Realschule Taufkirchen (Vils) in fußläufiger Entfernung
- Weiterführende Schulen in Erding und Dorfen gut mit ÖPNV erreichbar
- Vielfältige Sportangebote durch örtliche Vereine

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über:

- Regelmäßige Busverbindungen nach Erding (MVV Linie 566)
- Von Erding direkte S-Bahn-Verbindung (S2) nach München
- Bahnhof Dorfen an der Bahnstrecke München-Mühldorf-Simbach mit stündlichen Verbindungen

Für Erholung und Freizeit sorgen:

- Der Zwergenwald, das Waldbad sowie das Urzeitmuseum bieten attraktive Freizeitgestaltung für jung und alt
- Taufkirchen zeichnet sich außerdem durch ein aktives Vereinsleben aus, seien es Fußballverein, Tennisclub, freiwillige Feuerwehr, Wanderverein, Kleingartenverein, Liedertafel und viele mehr
- Der naturnahe "Lainer See" (Erlensee) mit Bademöglichkeiten (ca. 3 km entfernt)
- Vielfältige Rad- und Wanderwege entlang der Vils
- Sportplätze und Vereinsangebote im Ort
- Kulturelle Veranstaltungen im nahegelegenen Erding und Landshut

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) bietet eine ideale Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur, kombiniert mit der schnellen

Erreichbarkeit von wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Region. Der stabile Immobilienmarkt der Region und die kontinuierliche

Aufwertung des Umfelds versprechen eine nachhaltige Wertentwicklung dieser besonderen Immobilie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



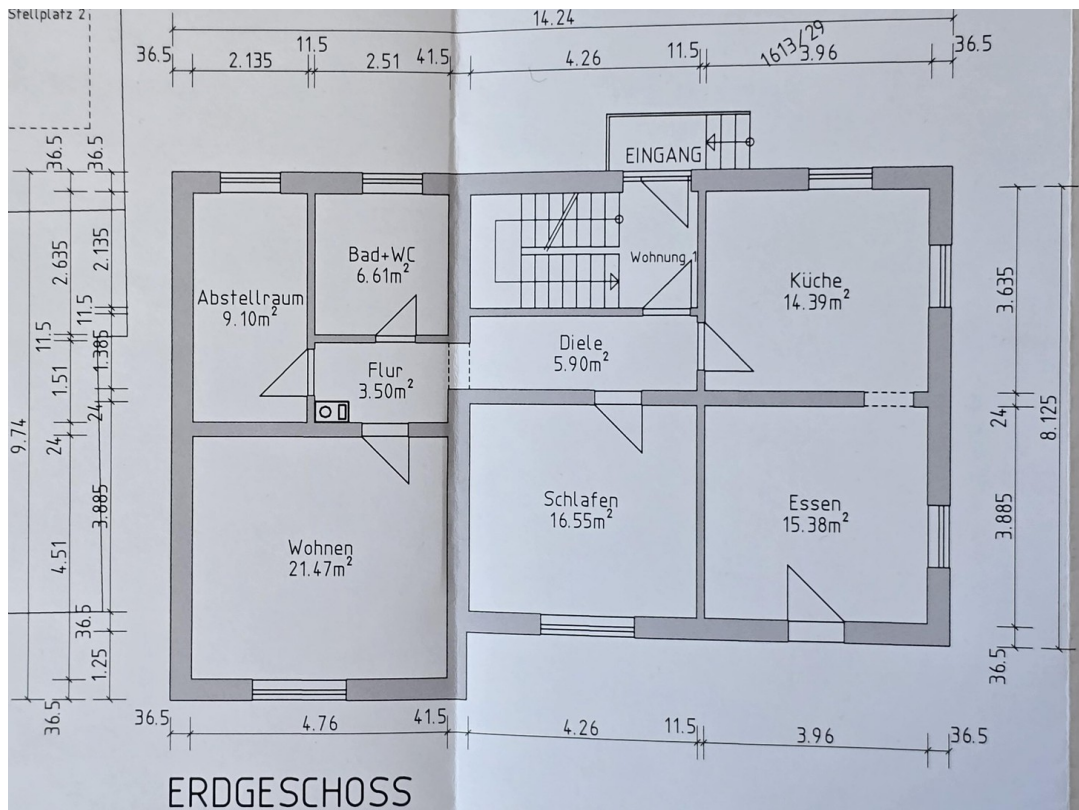
Exposé - Galerie



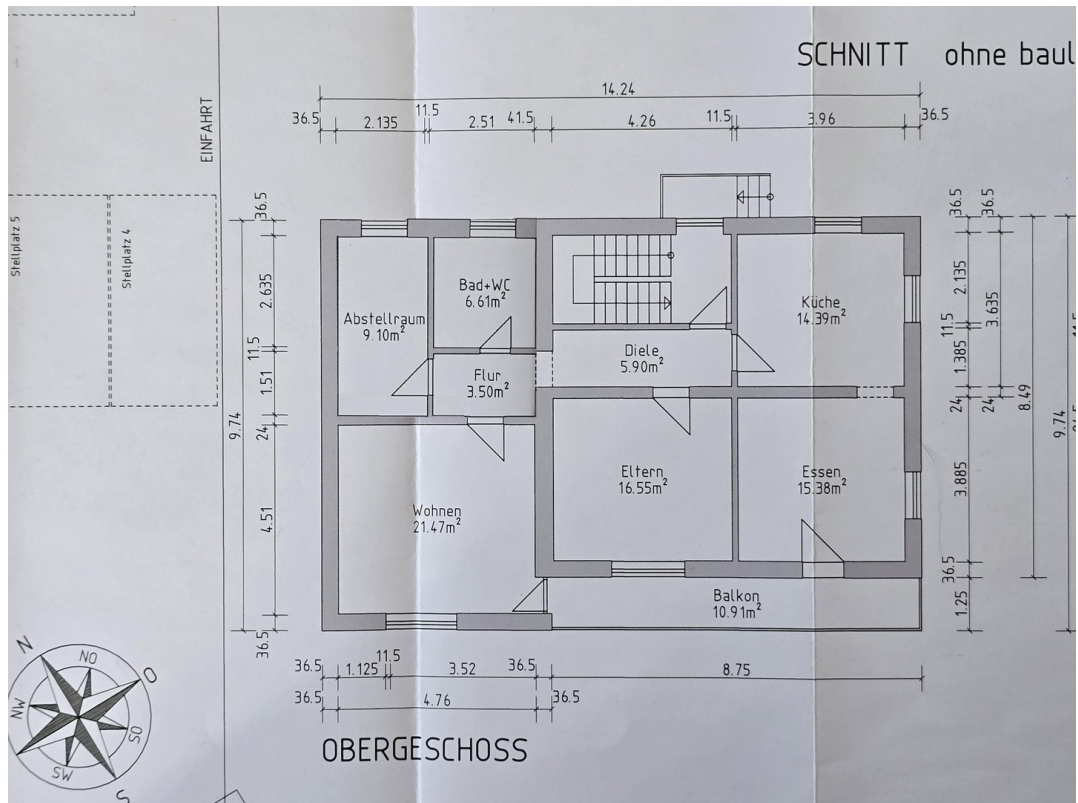
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

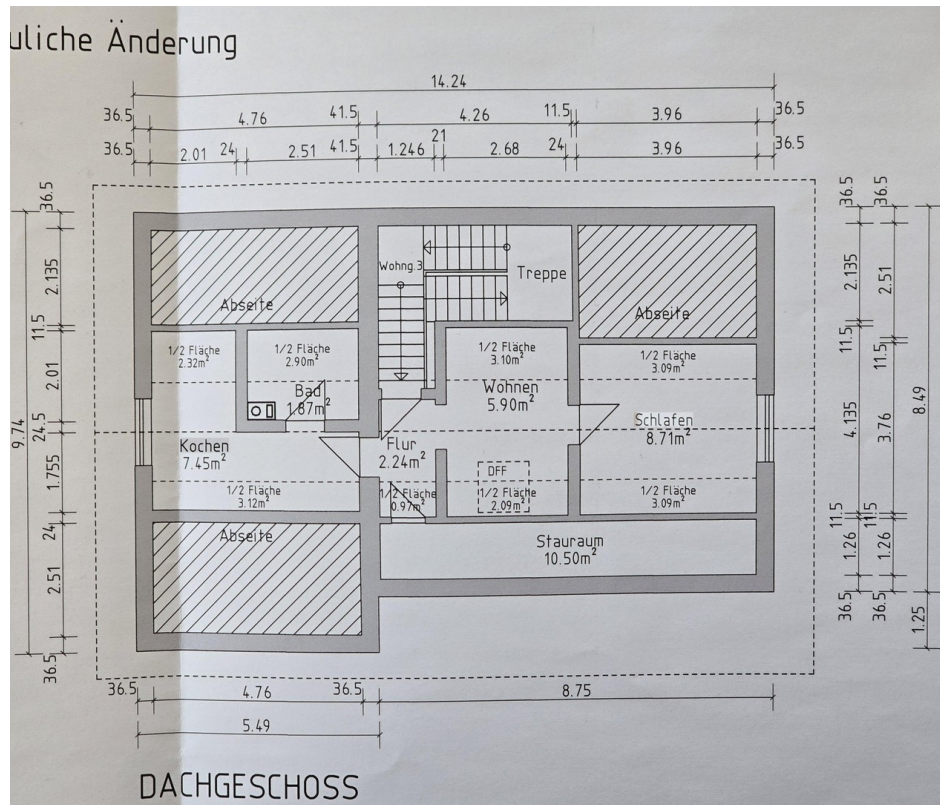


Erdgeschoss

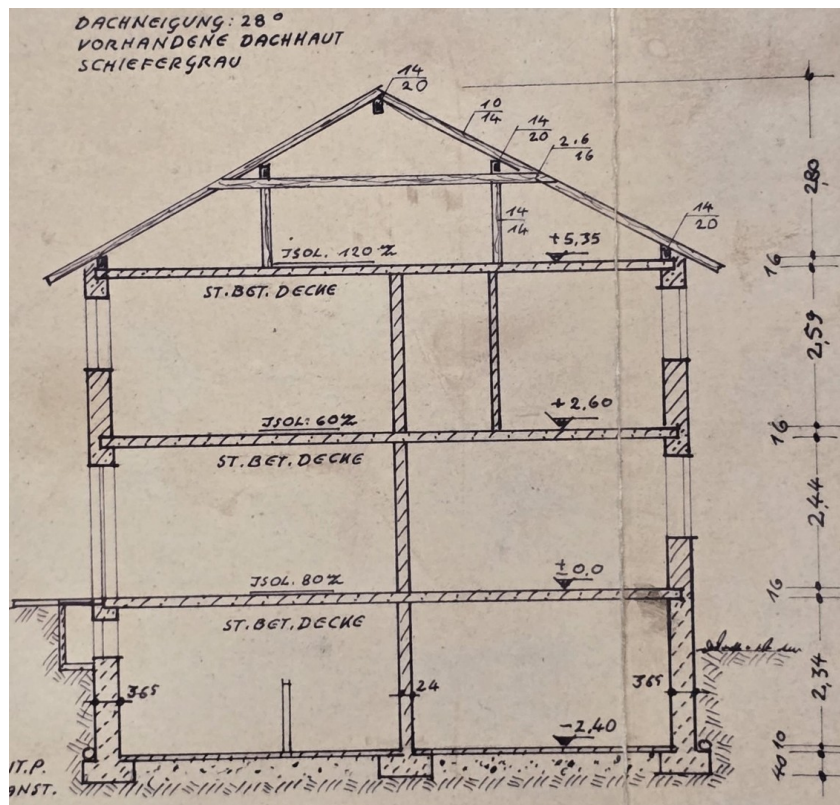


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

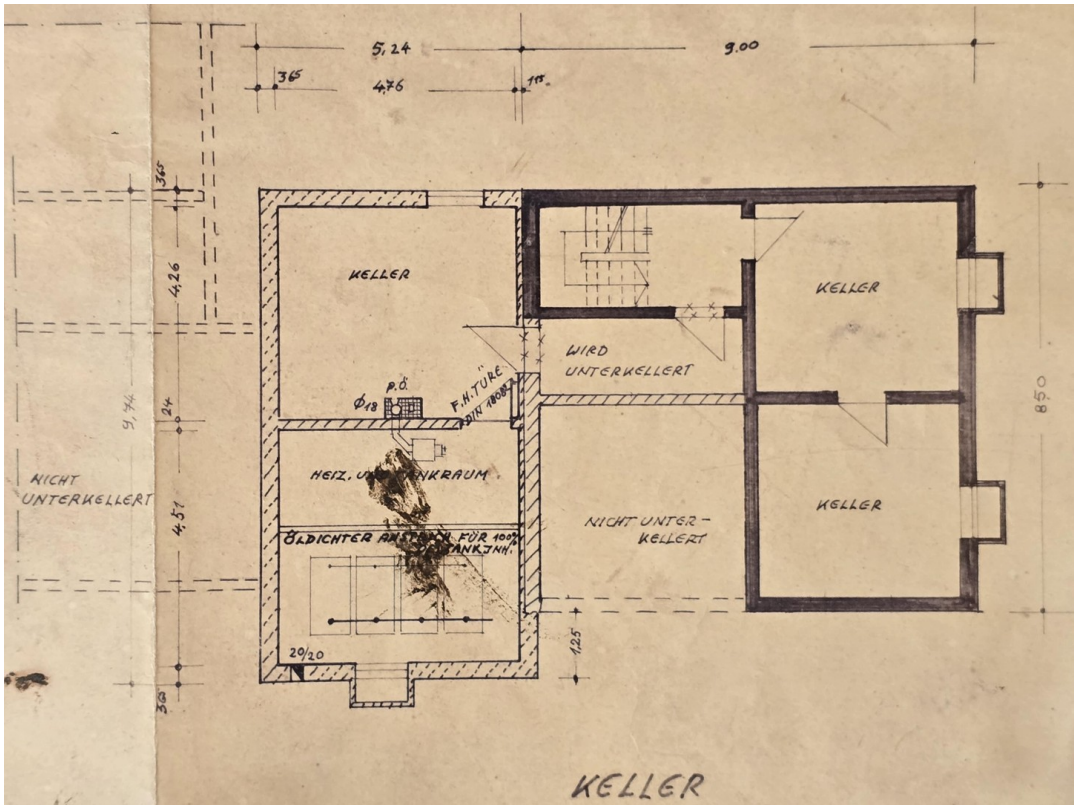


Dachgeschoss



Schnitt A-B

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

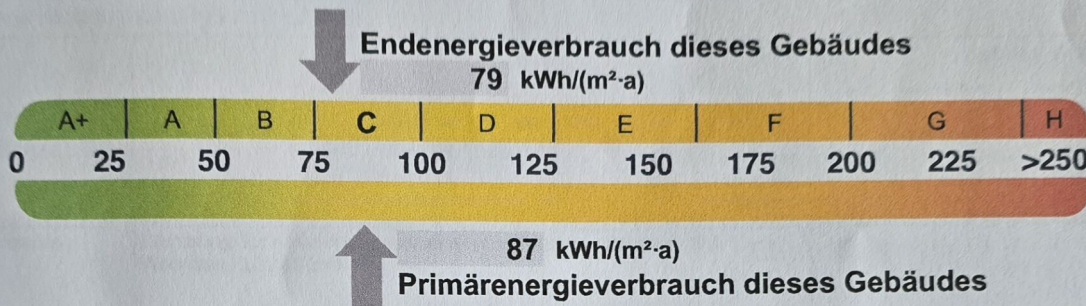
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005132052

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 24,52 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



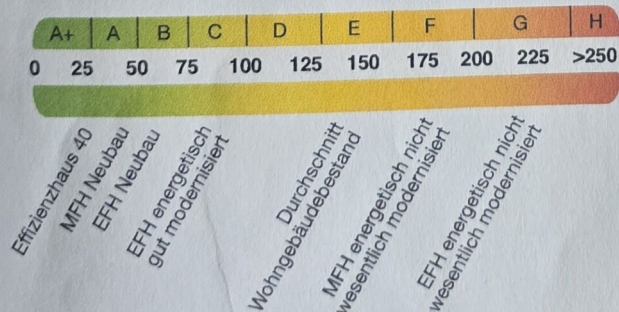
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 79 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.12.2020	30.11.2023	Heizöl	1,1	61.488	21.024	40.464	1,02

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus