

Exposé

Erdgeschosswohnung in Taufkirchen

Ruhige, helle 4-Zimmer-Erbpachtwohnung mit Südloggia und extra Hobbyraum



Objekt-Nr. **OM-289875**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:
Ruth Chudzinski

82024 Taufkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	20,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	540 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr helle, gepflegte 4-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre eines sehr gut instandgehaltenen 5-stöckigen Wohngebäudes mit insgesamt 36 Wohnungen. Sie ist stufenlos über einen geräumigen Aufzug oder wahlweise über einige wenige Stufen des Treppenhauses zu erreichen. Die Wohnanlage entstand 1972 auf einem Erbbaugrundstück.

Die geräumige Südloggia ist durch Bäume und Sträucher gut sichtgeschützt und bietet viel Sonne und Blick ins Grüne.

Küche, Gäste-WC und Bad wurden bereits modernisiert. Im Bad wurde eine zusätzliche Toilette eingebaut. Außerdem könnte die Badewanne bei Bedarf durch eine ebenerdige Dusche ersetzt werden.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet.

Im Wohn- und Schlafzimmer ist Parkett verlegt, die übrigen Räume sowie der Flur sind mit Fliesenboden ausgestattet.

Ein zusätzliches Highlight der Wohnung:

Im Keller, der über das Treppenhaus zu erreichen ist, befindet sich ein modernisierter, Hobbyraum von 12 qm mit Tageslicht, Heizung und Waschbecken .

Ein ca. 6 qm großes Kellerabteil und ein TG-Einzelstellplatz gehören auch zum Angebot.

Der Tiefgaragenplatz ist von außen über die Tiefgarageneinfahrt zu erreichen.

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 540 EUR und beinhaltet den Erbpachtzins bereits. Dieser liegt momentan bei 707 EUR jährlich.

Die Restlaufzeit des Erbpachtvertrages beläuft sich auf rund 47 Jahre.

Ausstattung

Mikrowelle, Waschmaschine und Armatur sind nicht Teil der Küchenausstattung (Geräte) und werden von den Mietern bei Auszug (ca.Mitte 2024) mitgenommen.

Die Mieter haben aus Privatsphäre-Gründen darum gebeten, von der Veröffentlichung von Fotos ihrer Schlafzimmer abzusehen. Natürlich können diese bei einem Ortstermin besichtigt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

WICHTIG FÜR SIE ALS INTERESSENTEN:

Es handelt sich um eine Erbpacht-Wohnung.

Sollte eine Finanzierung über eine Bank erfolgen müssen, klären Sie bitte VOR einem Besichtigungstermin ab, ob diese für eine Finanzierung zur Verfügung steht!

Die Erbpacht-Geberin unterschreibt KEINE STILLHALTE-VEREINBARUNG!

EIN HOHES EIGENKAPITAL-VOLUMEN IST ERFORDERLICH

ERFAHRUNGSWERTE ZEIGEN DIE FINANZIERUNG SOLLTE AUSSCHLIEßLICH MIT EIGENKAPITAL ERFOLGEN

Ich bitte um Verständnis, dass ich nur dann Besichtigungen der Wohnung vereinbare, sofern dieser Sachverhalt geklärt ist.

Alle näheren Informationen zur Wohnung wie Beschlussprotokolle der letzten 3-5 Jahre, die Beschluss-Sammlung, Erbpacht-Vertrag, Energieausweis und Ähnliches stelle ich jederzeit gerne zur Verfügung, aber auch erst dann, wenn die Finanzierung grundsätzlich geklärt ist.

Lage

- Ruhige Wohnlage in verkehrsberuhigter Zone
- Bushaltestelle ca. 200m entfernt (Linie 241) für Fahrt zum S-Bahnhof Taufkirchen etc.
- Taufkirchener S-Bahnhof (S3) in ca 10-15 Gehminuten erreichbar
- Gewerbegebiet mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten fußläufig in 10 Minuten erreichbar
- Ärzte, Apotheken, Restaurants fußläufig erreichbar
- Grundschule, sowie Mittelschule und Realschule nur wenige Gehminuten entfernt
- Gymnasium Unter- sowie Oberhaching mit S3 schnell erreichbar
- sehr gute Anbindung an die A995, in wenigen Minuten mit dem Auto in München
- Last but not least: Der Perlacher Forst mit seinen zahlreichen Wander- und Radwegen bietet viel Platz für Erholungsmöglichkeiten praktisch um die Ecke

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	116,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Wohnzi. m angrenzender Loggia

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC

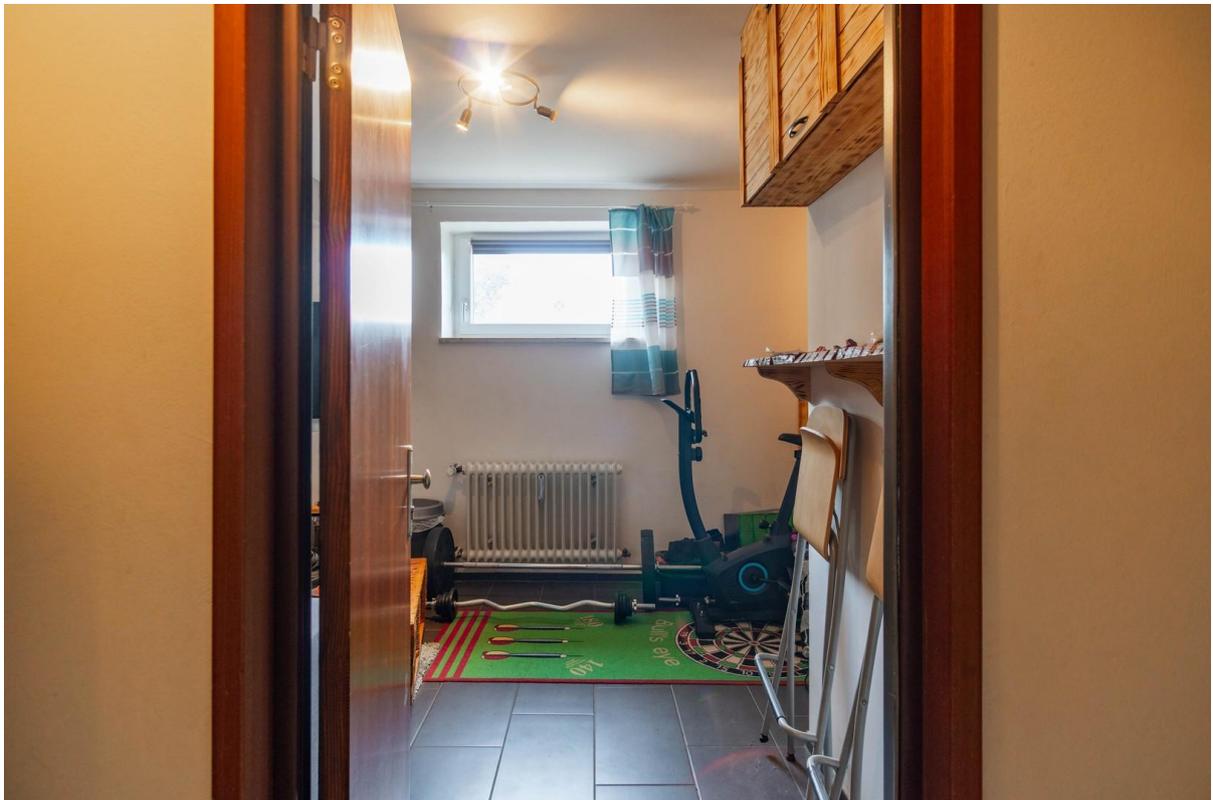


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum-Fenster nach Westen



Tiefgaragen-Einfahrt

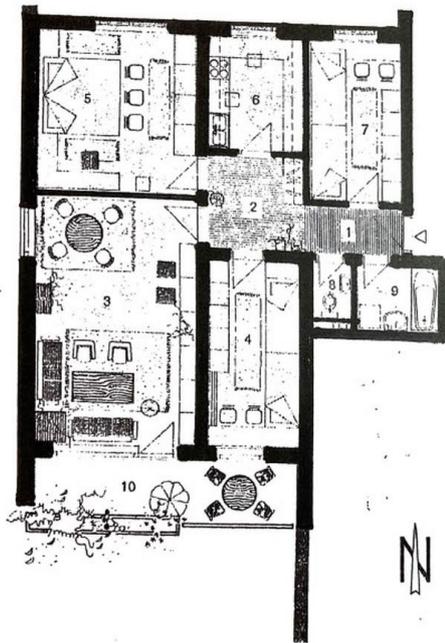
Exposé - Grundrisse

12 Hobbyräume im Kellergechoß



Grundriss gelb Hobbyraum

Exposé - Grundrisse



6 Vier-Zimmerwohnungen
mit 97,40 qm Wohnfläche

Nr. 201

211
221
231
241
251

1 - Flur	3,31 qm
2 - Diele	6,61 qm
3 - Wohnraum	28,70 qm
4 - Kinder	12,85 qm
5 - Eltern	18,58 qm
6 - Küche	8,20 qm
7 - Kinder	10,96 qm
8 - WC	1,71 qm
9 - Bad	3,96 qm
10 - Loggia $\frac{1}{2} \times 11,02 =$	5,51 qm
	<u>100,41 qm</u>
- 3% Putz	3,01 qm
	<u>97,40 qm</u>

Grundriss Wohnung Hochparterre