

Exposé

Villa in München-Taufkirchen

Im Traumhaus Wohnen mit großzügigen Arbeitsräumen in München-Stadtrand-Süd



Atriumgarten + Wohnzimmer 57,70 qm EG

Objekt-Nr. OM-290710

Villa

Verkauf: **3.165.000 €**

Ansprechpartner:
Eric Bach

82024 München-Taufkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	636,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	13,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	432,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	470,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Interessiert ? Nachrichten an : a1eb@arcor.de

Kontakt-Formular funktioniert nicht !!!

Wohnhaus und Büroräume

Die Villa ist in einen eleganten und hervorragenden Zustand.

Vielfache erneuerungs Umbauten sowie Renovierungen bis 2024 wurden durchgeführt. Siehe Aufstellung !

Volle Unterkellerung auf Wohnbasis.

Geschosse : 1 Vollgeschoß 1 Souterraingeschoß 1 Untergeschoß

Nutzung 1 Wohneinheit , 1 Gewerbeeinheit 2 Stellplätze,

EG (Wohnung) Eingangsbereich , Küche , Essbereich, großer Wohnbereich, beheizten Wintergarten und Terrasse, 3 Individualräume, Wannenbad mit Dusche, 2 separate WCs, separater Gästeraum mit Duschbad , Doppelgarage. Lichtenanlage im Gartenbereich.

UG (Arbeitsraum) Eingangsbereich und Empfang, Sanitärraum 2 WCs, 5 Büroräume, Patio,

Aufenthaltsraum, Abstellraum , Großraum Atelier , Heizraum

Wohnung EG lichte Höhe 2,45 – 2,77 m, lichte Höhe Büro 2,40 bis 2,62 m ,

Studio 3,50 m und Abstellraum lichte Höhe 3,50 m

Sehr gute Belichtung der Wohnung im EG, gute Belichtung der Büroräume großer Teilbereich an Fenstern über Abgrabung. Aufenthaltsraum und 1 Büro . Sehr große Doppelfenster im Büro zum öffnen . Patio im Schacht .

Die Wohnung weist einen großzügigen, repräsentativen Grundriss auf. Der L-Förmig um einen Atrium Innenhof liegt.

Die Arbeitsräume im UG weist einen sehr schönen in Arbeitsbereich mit individuellen Grundriss auf. Gästezimmer über Garage oder Gartenbereich zugänglich.

Doppelgarage mit 27 qm Nfl. plus 2 Stellplätze auf der Garagen-Auffahrt.

Es handelt sich um eine sehr gut nutzbare Aufteilung der Wohnung und eine hervorragend nutzbare , individuelle Aufteilung des Souterrainräume.

Das gesamte Gebäude inkl. Souterrain kann als gesamten Wohnraum genutzt werden.

Das Gebäude weist auf einen besonders guten Unterhaltungszustand auf.

Sanierungskosten 2023/24 über € 400.000.- .

Annähernd quadratisches Grundstück mit ca. 25x25m Abmessung und einer Straßenfront von rd. 47 m Ecklage.

L-förmige Bebauung entlang der Straße mit 5 m Abstand zur Straße und integrierte Garage an der östlichen Grundstücksgrenze .

Gut nutzbare Grundstücksabmessungen mit Ausrichtung nach Süden und Westen in unbedeutend kleiner Hanglage.

Außenanlage : sehr repräsentativ , Zuwegung und Außenflächen in Steinplatten 80x80 cm .

Einfriedung , hoher Betonsockel mit Koniferenhecke ca. 3 m Höhe.

Atrium mit Wasserbecken ,Innengarten 130 qm uneinsehbar.

Ausstattung

Das Haus ist geeignet für eine Familie bis 4 Personen.

Ideal für freiberufliche Tätigkeit, Dermatologen Praxis bzw Augenarzt , Architekturbüro, Steuerberatung, Fotodesigner, Werbeagentur, Filmproduktion , Software-/Elektronikentwicklung sowie normale Bürotätigkeit.

Natürlich können Sie die großen hellen Souterrain Räume auch als Wohnraum benützen.

Baubeschreibung , Plan, und weitere Infomation gerne auf Anfrage.

Alle Bilder und Text sind urheberrechtlich geschützt : Copyright by Eric Bach / Victor

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Erstbesitzer , ohne Verkaufsprovision. Der Verkauf erfolgt aus schließlich aus Altersgründen. Das Objekt ist bereits seit 2024 voll renoviert und ab 1.4. beziehbar.

Anfragen, direkt an den Bauherr. Email : a1eb@arcor.de

Lage

Lage

München-Land 6 km von der südlichen Stadtgrenze München-Stadt , 10,5 km zur Stadtmitte Marienplatz. Nähe am Münchner Perlacher-Forst in der süd-östlichen Gemeinde Taufkirchen-

Ortsteil am Wald ca. 1000 m zur Ortsmitte und zu Fuß 15 Minuten über Park mit Bus 5 Minuten zur S-Bahn Station nach München 20 Minuten Fahrzeit Stadtmitte.

Das Anwesen liegen an der Ecke einer Anliegerstrasse. Wenig befahrene Wohngebiets-Anwohner Straße diese endet in 300 Meter im Perlacher Forst . Bushaltestelle direkt gegenüber den Haupteingang des Anwesens. Nördlich der Straße befindet sich ein Park . Parkmöglichkeiten befinden sich in ausreichender Anzahl im öffentlichen Straßenraum. Individualanbindung ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A995 in 800 m sehr gut gegeben. Lärmemissionen sind kaum wahrnehmbar , aufgrund eines Lärmschutzwalls und der dazwischen vielen liegenden Einfamilienhaus Bebauungen. Im Ortsteil befinden sich über 100 Einfamilienhäuser /Reihenhäuser. Nach Grünwald 4 Km führt ein Rad und Wanderweg. Trimmlichpfad in 300 m erreichbar. Größter Münchner Biergarten in 30 m Gehzeit auf halber Strecke nach Grünwald erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

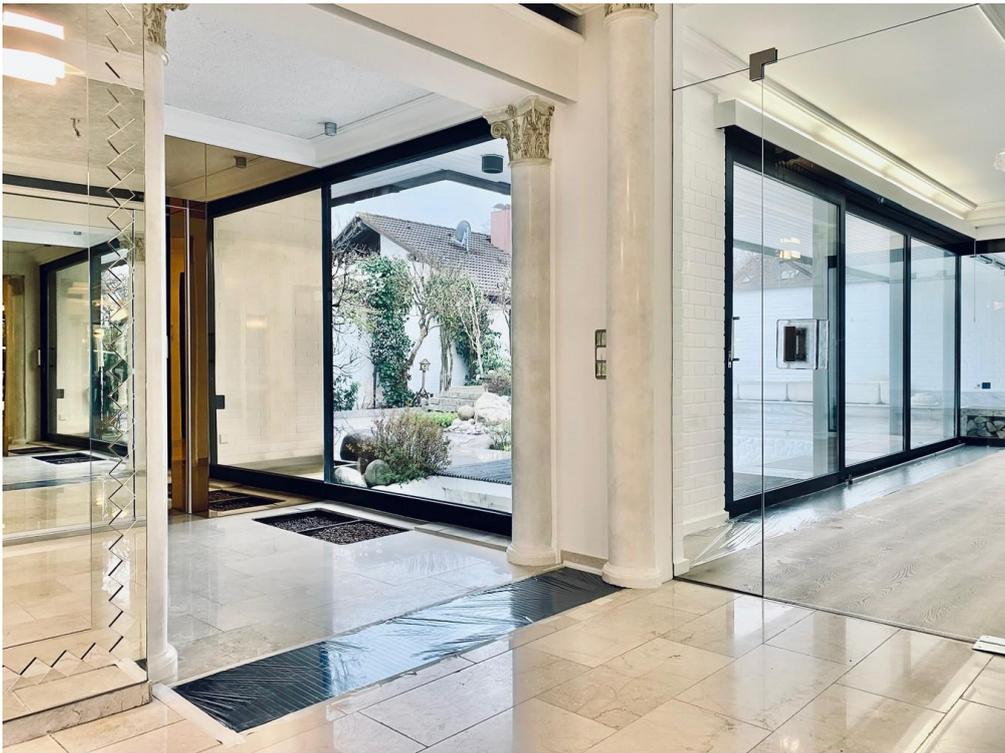
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

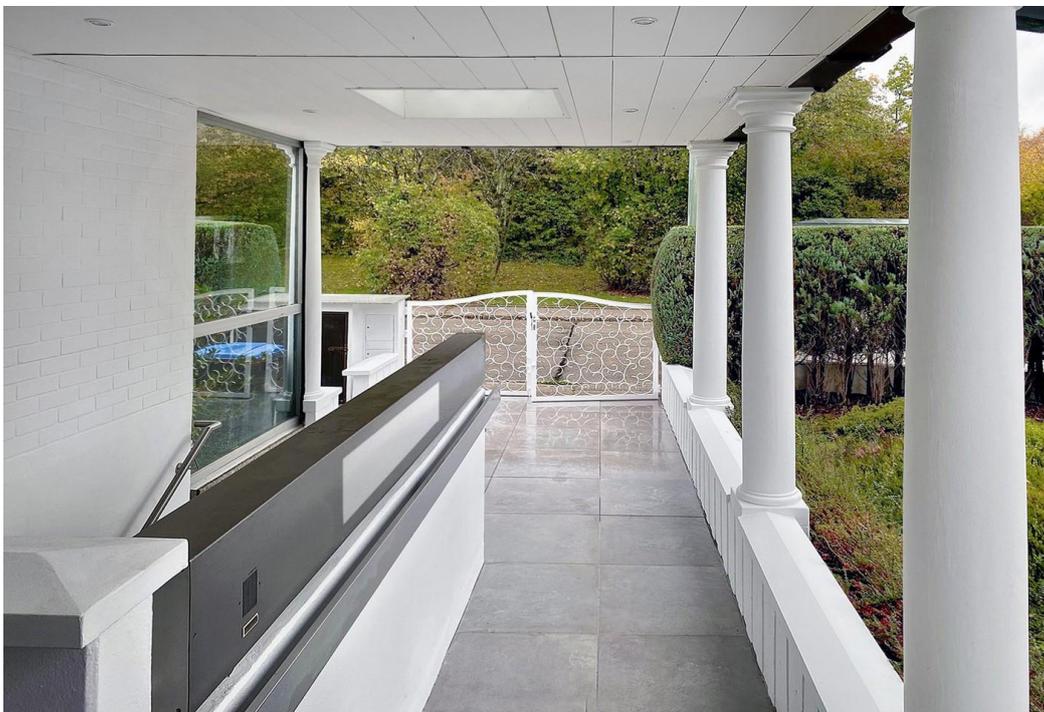


Haupteingang Nordseite

Exposé - Galerie



von Diele zum Wohnzimmer und Schlafzimmer



Haupteingang Nordseite EG + Souterrain

Exposé - Galerie



Haupteingang Diele 18 qm EG



Schlafzimmer Eingang + Atrium EG

Exposé - Galerie



Küche 11 qm EG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer 15,60 qm Schiebetür zum Atrium

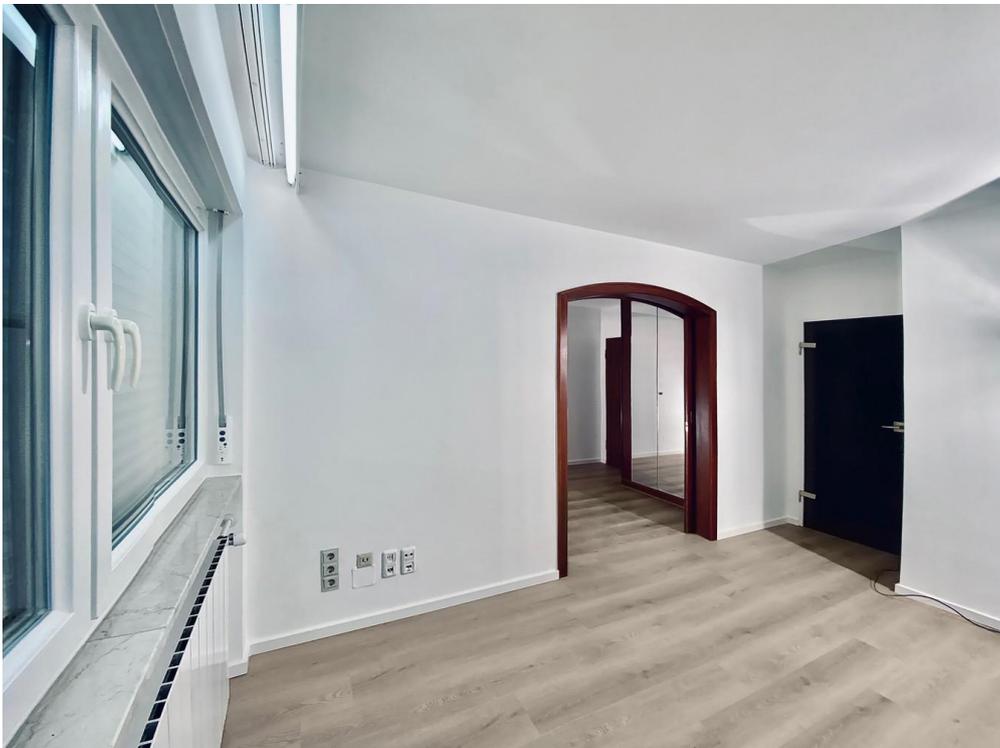


Umkleideraum Schrankwand 5,90 m

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne, Dusche und Fenster 11,50 qm



Kinderzimmer 1 10,80 qm Ostseite EG

Exposé - Galerie



Wintergarten Nordostseite 18,40 qm EG



Exposé - Galerie



Gästezimmer + WC Dusche 17,80 qm Westseite EG



Atriumgarten 130 qm mit Blick auf Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Atrium Bungalow Wohnzimmer 57 qm Terrasse 34 qm



Teil Atriumgarten 130 qm

Grundstücksfläche 6

Exposé - Galerie



Vorgarten Nordseite



Atriumgarten 130 qm Frühling Südwestseite

Exposé - Galerie



Büro 1 36,50 qm Souterrain UG

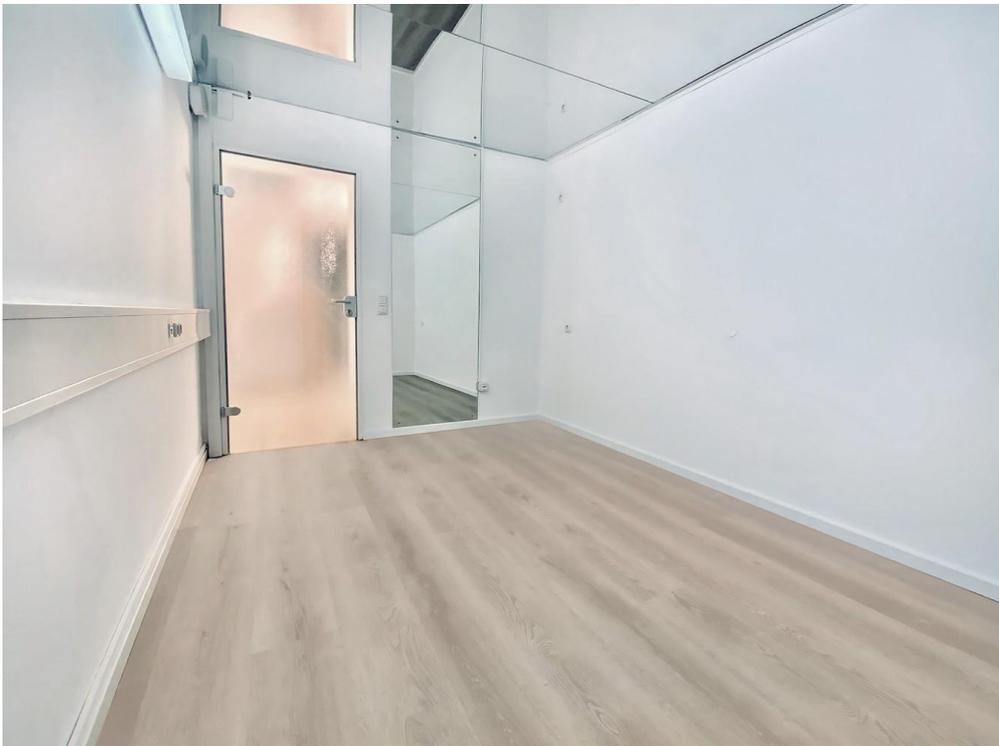


Büro 2 24 qm + Ausgang Patrio UG

Exposé - Galerie



Büro 3 17,35 qm Souterrain UG



Büro 4 10 qm Ostseite UG

Exposé - Galerie



Küche Aufenthaltsraum 14,70 qm UG

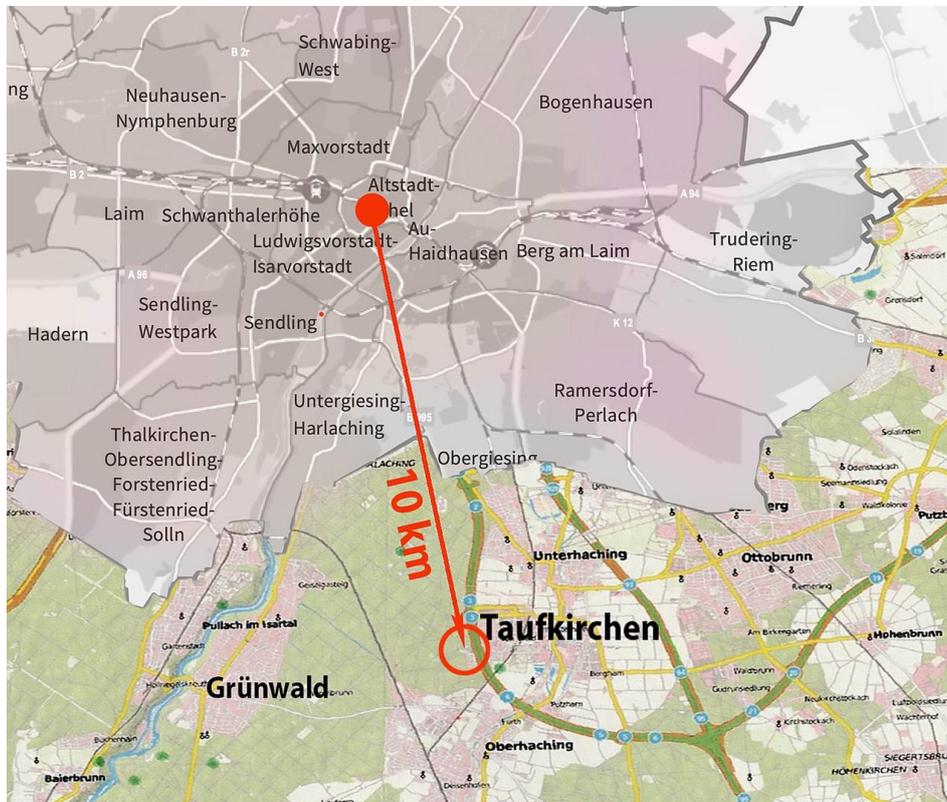


Studio 61,30 qm Höhe 3,50 m UG

Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Schrank 27 qm



Exposé - Galerie

Restaurierungen und Neubauten von 1974 bis 2024 im Haus Bussardstrasse 2. 28024 Taufkirchen

15. Oktober	1974.	Einzug Presseagentur
1. Februar	1975.	Einzug Wohnung
	1977	Erste Gartenanlage neu
April.	1984	Ausbau Souterrain 50 qm Neue Heizung , Austausch Wärmepumpe , Wasserleitung, 2 Fenster mit Gitter Marmorbelag, Elektroinstallation
Mai	1990	Umbau Wohnzimmer Bodenheizung, Küche, Diele. Heizungserweiterung
September	1992	Erweiterung : Schlafzimmer , Bad , Diele, Begehbare Kleiderkammer, Bodenheizung, Wärme-Isolierung zusätzlichen Sandwich Mauerwerk zwischen Garage Bad , Schlafzimmer
August.	1998	Anbau , Wintergarten neu,
Dezember	2000	neue weiße Lack-Küche mit Granitboden, kompl. eingebautes Esszimmer .
2004		Dach-Erneuerung mit Kupfer Attika Gartenmauer, Hecke , Eingang Säulen
2008.		Gästezimmer, Anbau mit Einbaumöbeln Heizungserneuerung Viessmann , Gas.

2016		Garagentor erneuert, Garagenauffahrt Platten neu und Steinboden in Garage. Schränkwand in Garage.
2018		Heizungsanlage , neue Pumpen, neuer Heizkessel , elektr. Steuerungselemente. Druckausgleichsbehälter
2020/21.		Komplett neuer Dachaufbau mit höchster Wärmeschutzisolierung , 3- Lagen Dachhaut neuster Standard mit Abdeckung Gehwegplatten 45 Jahre Garantie
2023.		Erneuerungsba Souterrain, neuste Wärmedämmung. große Flügeltüren Komplette Sanierung des gesamten Anwesen. Gartenumbau, Gartenplatten 80x80, Estrich und Bodenbelag neu.
2024		Wintergarten Glasdach neu. Duschbad Installation Fliesen neu.

Nachdem ich in den Anfangsjahren ,24 Jahre , jeweils zwischen
10 und 11 Monate im Ausland war, wurde das Haus in dieser
Zeit wenig benutzt.
Zugefrau 2-3 x wöchentlich 4 Stunden über die gesamten Jahre
für die Reinigung des Haus zuständig . Ebenso ein Gärtner 1 x
wöchentlich.
Zusätzlich zu den aufgelisteten Sanierungen wurden ständig
kleinere Erneuerungen über die Jahre ausgeführt.

Exposé - Grundrisse

Raumbezeichnung EG	qm = m ²	Länge = m	Breite = m	Decken- höhe = m
Wohnzimmer	57,76	7,20/3,80	9,70	2,77
Diele	17,27			2,47
WC-Eingang	1,92	1,60	1,21	2,47
Esszimmer	10,57	3,25	3,25	2,38
Wintergarten	18,38	4,90	3,75	3,25 / 2,55
Küche	11,00	5,00	2,20	2,33
Schlafzimmer	15,60	4,00	3,90	2,45
WC-Schlafzi.	2,21	1,70	1,30	2,47
Ankleide	7,20	1,90	3,80	2,47
Bad	11,55	3,85	3,00	2,47
Kind 1	10,82	4,20	2,65	2,49
Kind 2	11,31	4,45	2,54	2,49
Gästezimmer	17,84	4,10	4,35	2,60
Wohnfläche EG	193,43			
Terrasse gesamt	34,40	8,00	4,30	
Eingang überdacht	15,40	7,00	2,20	
gesamte Wohnfläche EG	243,23			
Garage	27,00	4,35	6,20	2,30
Wohn-Nutzfläche EG	270,23			
Soterrain + UG				
Diele Eingang	12,42	4,60	2,70	2,42
Diele vor WC	6,60	2,13	3,10	2,62
WC	3,40	1,70	2,00	2,62
Büro 1	27,37	7,10	3,70	2,62
Büro 2	24,07	7,40	3,40	2,52
Büro 3	17,36	5,05	3,50	2,32
Eck-Büro 4	9,20	4,00	2,30	2,39
Büro 5	9,83	2,62	3,75	2,40
PatioTerrasse (50 %)	2,80	3,30	1,70	
Küche	14,71	3,85	3,82	2,40
Atelier	61,32	8,85	6,42	3,50
Atelier Nebenraum	11,18	4,47	2,50	3,50
Flächensumme UG	200,26			
Heizung	7,54	1,77	3,85	2,40
Gesamt UG	207,80			
Fläche EG und UG	qm 478,03	Gesamt		
Innen-Artrium Garten	qm 130			
Grundstücksfläche	qm 636			