Ismaning

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in einer geteilten Doppelhaushälfte

CODE DU BIEN: 24118060

PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 82,5 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24118060
Surface habitable	ca. 82,5 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	560.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 3 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.03.2027
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	198.00 kWh/m²a
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

La propriété

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

La propriété

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

La propriété

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

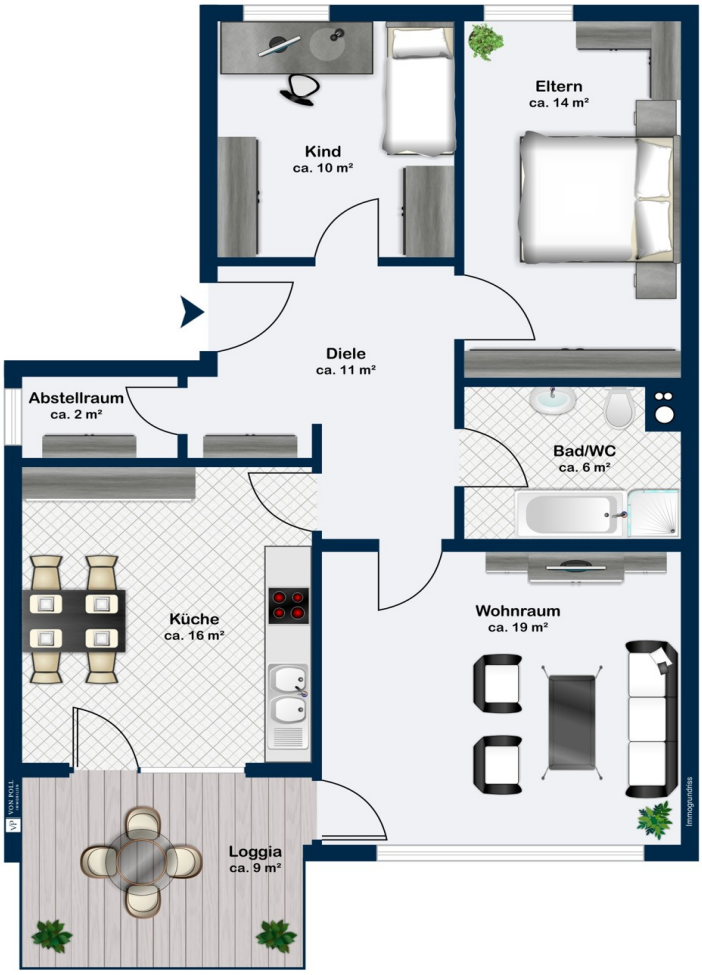
La propriété

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

La propriété

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

Une première impression

Die hier angebotene Etagenwohnung wurde im Jahr 1975 erbaut und befindet sich in einer gepflegten, aufgeteilten Doppelhaushälfte in ruhiger Lage nahe dem Erholungsgebiet Eisweiher. Mit einer Wohnfläche von ca. 82,5 m² besticht die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein ansprechendes Platzangebot. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer. Zusätzlich stehen eine großzügige Wohn-Essküche, ein Abstellraum und ein Badezimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der nachträglich vergrößerte, teilüberdachte Balkon mit Markise, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Die Ausstattung der Wohnung ist funktional und entspricht einer soliden Standardqualität. Das großzügige Wohnzimmer bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungen. Die beiden Schlafzimmer sind flexibel nutzbar und eignen sich ideal als Hauptschlafzimmer sowie als Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Badezimmer ist mit den üblichen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. In den vergangenen Jahren wurden mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen: 2011: Erneuerung der Fenster und des Dachs 2025: Frischer Anstrich der gesamten Wohnung, Austausch der Wohnungstür sowie aller Innentüren Herbst 2025: Geplante Umstellung der Heizungsanlage von Ölzentralheizung auf modernes Geothermie-Fernwärmesystem Durch den Wegfall des Ölkessels entsteht ein neuer, ca. 14 m² großer Kellerraum, der ab Herbst 2025 als zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung steht und optional zusätzlich erworben werden kann. Die geplante Umstellung auf Geothermie-Fernwärme wird zudem die Energieeffizienz der Immobilie erheblich verbessern. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und profitiert von der Nähe zum Erholungsgebiet Eisweiher. Diese attraktive Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

Détails des commodités

* Carport
* kleiner Kellerraum
* gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
* Einbauküche inkl. Elektrogeräte
* Markise Balkon
* Badezimmermöbel

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

Tout sur l'emplacement

Ismaning ist eine attraktive Gemeinde im Norden von München, die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, hohe Lebensqualität und die Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt besticht. Der Ort kombiniert ländliche Idylle mit urbaner Anbindung und bietet sowohl Familien als auch Pendlern ideale Bedingungen. Ismaning verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen gibt es ein vielfältiges Freizeitangebot. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemeinärzte, Fachärzte und Apotheken gesichert. Auch gastronomisch hat Ismaning mit traditionellen bayerischen Wirtshäusern, internationalen Restaurants und Cafés einiges zu bieten. Schulen und Kindergärten: Familien profitieren von einer breiten Auswahl an Bildungseinrichtungen. In Ismaning gibt es mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, darunter sowohl kommunale als auch private Einrichtungen. Für die schulische Bildung stehen eine Grundschule, eine Mittelschule, eine Realschule, eine Walddorfschule sowie das ISGY-Gymnasium zur Verfügung. Ergänzend gibt es Musikschulen und Volkshochschulen für die Weiterbildung. Einkaufsmöglichkeiten: Ismaning bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgerei sowie Bio- und Feinkostläden sorgen für eine gute Versorgung. Daneben gibt es Apotheken, Drogerien und kleinere Boutiquen sowie Einzelhändler, die das Einkaufsangebot abrunden. Freizeitangebote: Die Gemeinde bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Der Schlosspark Ismaning lädt zu Spaziergängen und Erholung ein. Sportvereine bieten zahlreiche Aktivitäten wie Fußball, Tennis, Fitness und Wassersport. Das Hallenbad ist ein weiteres beliebtes Freizeitangebote. Kulturell interessierte Bewohner können das Kallmann-Museum besuchen oder an zahlreichen Veranstaltungen in der Kultur- und Sporthalle teilnehmen. Zudem werden regelmäßig Märkte und Feste organisiert, die das gesellschaftliche Leben in Ismaning bereichern. Öffentliche Verkehrsmittel: Ismaning ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Linie S8 verbindet die Gemeinde direkt mit dem Münchner Stadtzentrum und dem Flughafen München. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an die umliegenden Orte. Autoverkehr: Für Autofahrer bietet Ismaning eine schnelle Anbindung an die A9 und die A92, sodass München, der Flughafen und andere Städte zügig erreichbar sind. Die Bundesstraße B388 verläuft ebenfalls durch den Ort und erleichtert die Anreise in das Umland. Ismaning ist eine lebenswerte Gemeinde mit ausgezeichneter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer optimalen Anbindung an München und das Umland. Die Kombination aus Tradition, Moderne und hoher Wohnqualität macht Ismaning zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24118060 - 85737 Ismaning

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51 Ismaning
E-Mail: ismaning@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com