Ismaning

Gut vermietete, moderne 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Ismaning

CODE DU BIEN: 25118042

PRIX D'ACHAT: 573.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 78,23 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25118042 - 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: 25118042 - 85737 Ismaning

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25118042
Surface habitable	ca. 78,23 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	573.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.06.2034
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	59.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

La propriété

CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

La propriété

CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

La propriété

CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

Plans d'étage

Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25118042 - 85737 Ismaning

Une première impression

Mit einer Wohnfläche von ca. 78,23 m² überzeugt diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung sowohl durch ihren modernen Grundriss als auch durch die wertige Bauweise (Baujahr 2014 mit Effizienzklasse KfW 70). Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und eignet sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die zeitgemäßes Wohnen in angenehmer Nachbarschaft schätzen.

Durch die offene Küche wirkt der einladende Wohn- und Essbereich großzügig und lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, der nach Süd-Westen ausgerichtet ist – ein idealer Bereich, um sonnige Nachmittage entspannt zu genießen oder den Tag angenehm ausklingen zu lassen. Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei Schlafräume, von denen einer ebenfalls Zugang zum Balkon hat. Das moderne Tageslichtbad besitzt eine Badewanne sowie eine Dusche und ausreichend Platz für Schränke und Stauraum.

Für eine gemütliche Atmosphäre sorgen hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen, während Fliesen in Küche und Badezimmer praktische Langlebigkeit bieten. Der besondere Wohnkomfort wird auch durch die Fußbodenheizung gewährleistet, die in allen Zimmern für angenehme Temperaturen sorgt. Große Fensterflächen mit Isolierverglasung bringen viel Tageslicht in die Räume und reduzieren den Energieverbrauch nachhaltig. Die Ausstattung entspricht aktuellen Ansprüchen an eine moderne Immobilie.

Das gepflegte Mehrparteienhaus befindet sich in einem sehr guten Zustand und liegt in einer ruhigen Wohngegend, die sich durch ein harmonisches Umfeld und eine angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine gute Anbindung an die Innenstadt oder das Umland.

Im Haus befindet sich ein gepflegter Waschraum für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner, in der Tiefgarage gibt es genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Ein Stellplatz in der Tiefgarage wird mitverkauft (zzgl. € 25.000,- = Gesamtkaufpreis € 598.000,-).

Die Wohnung ist aktuell gut und verlässlich vermietet, weshalb wir mit diesem Angebot vor allem auch Kapitalanleger ansprechen möchten. Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter nicht alle Räume im Exposé abbilden

und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

Détails des commodités

> Sehr gepflegte Einbauküche mit Elektogeräten (Eigentum der Mieter)
> Badezimmer mit Badewanne und Dusche
> Bodenbeläge Parkett und großformatige Fliesen
> Fußbodenheizung
> Fernwärme
> großer Balkon in Süd-West-Ausrichtung
> Personenaufzug
> Kellerabteil
> Waschraum
> Tiefgaragen-Stellplatz

CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

Tout sur l'emplacement

Ismaning, nordöstlich von München gelegen, hebt sich mit seiner Nähe zu den Nachbargemeinden Garching und Unterföhring sowie zum Flughafen als gemütliche Gemeinde mit Dorf-Charakter in Oberbayern hervor. Nach wie vor wird der Ortskern von den stattlichen Bauernhäusern und deren großartigem sommerlichen Blumenschmuck geprägt. Das Schloss, in dem heute das Rathaus beherbergt ist, sowie der Schlossgarten und die katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist bilden das Zentrum Ismanings. Die Isarauen bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, wie Radl-Fahren, Spazierengehen und Laufen. Das Schlossmuseum sowie das Kallmann-Museum gewähren kulturell Interessierten ein reichhaltiges Angebot. Verschiedenste Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Medienbereich nutzen das verkehrsgünstige Ismaning als Standort.
Mit der im Ort unterirdisch verlaufenden S8 erreichen Sie in Kürze den Flughafen und die Münchner Innenstadt. Über die Autobahnen A9 und A 99 gelangen Sie in ca. 15 Minuten nach München-Schwabing und haben einen direkten Anschluss Richtung Salzburg, Nürnberg und Stuttgart.
Mit dem Bus erreichen Sie bequem Garching und Unterföhring sowie im weiteren Verlauf die U6 in Studentenstadt oder die Tram in Oberföhring.
Die Busverbindungen sind von der Wohnung aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, die nächste Autobahnauffahrt in ca. 6 Minuten.
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Im Ort befinden sich unter anderen: Aldi, Lidl, Kistenpfennig als Bäcker, Rewe, Edeka, dm-Markt, ein Hallenbad und alle Arten von Schulen.

CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25118042 - 85737 Ismaning

Contact

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

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning
Tel.: +49 89 - 41 11 927 0
E-Mail: ismaning@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com