

Isen

# Wunderschönes geräumiges Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und tollem Ausblick

Objektnummer: 23185005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.234 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23185005          |
| Wohnfläche    | ca. 225 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 6                 |
| Baujahr       | 2006              |
| Stellplatz    | 2 x Garage        |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.490.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 1,79 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Gäste-WC                                                                  |

Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | GAS             | Endenergiebedarf        | 107.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.06.2033      | Energie-Effizienzklasse | D              |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                |

Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Ein erster Eindruck

Das wunderschöne geräumige Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und tollem Ausblick befindet sich im schönen Isen. Das Haus besticht durch seine großzügigen Räumlichkeiten und einem tollen Grundstück, mit schöner Terrasse.

Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Ausstattung und Details

### Untergeschoss:

- Büro
- WC/Bad
- Vorräum
- Technik, Keller
- Vorratsraum
- Flur
- Windfang
- Hobbyraum
- 2 Garagen

### Erdgeschoss:

- Terrasse
- Wohn/Essbereich
- WC
- Vorratsraum
- Eingang/Garderobe
- Küche
- Terrasse1
- Terrasse 2

### Dachgeschoss:

- Eltern-Schlafzimmer
- Kinderzimmer 2
- Gang
- WC
- Bad
- Kinderzimmer 1

Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Alles zum Standort

Isen ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Erding. Isen ist die südlichste und mit knapp 5800 Einwohnern die sechstgrößte Gemeinde des Landkreises. Isen hat eine sehr gute Verkehrsanbindung zur Autobahn und man kann München in ca. 20 Minuten erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich im Ort, wie Edeka, Netto, Apotheke, Bäckerei, Metzgerei.

Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 23185005 - 84424 Isen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Hren

---

General-von-Nagel-Straße 8 Freising

E-Mail: [freising@von-poll.com](mailto:freising@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)