

Ismaning

Renovierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit kleiner Terrasse in gefragter Lage von Ismaning

Objektnummer: 26225031



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,07 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Auf einen Blick

Objektnummer	26225031	Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78,07 m ²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 81 m ²
Baujahr	1972	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	85.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Die Immobilie



Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Die Immobilie



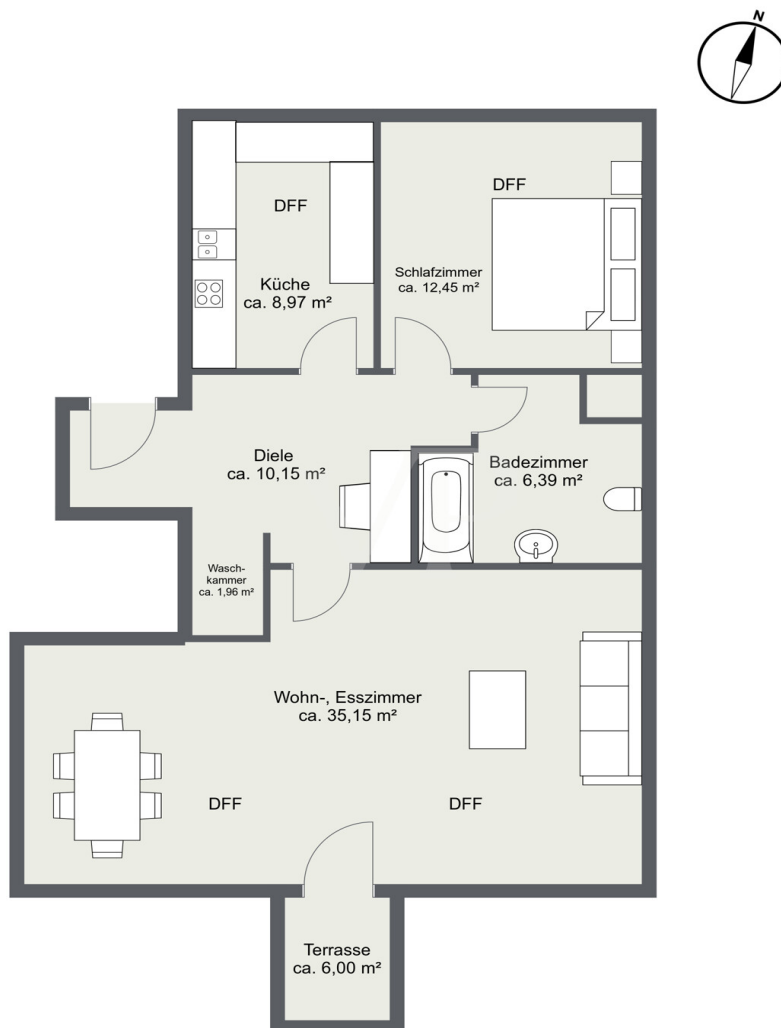
Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Die Immobilie



Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Ein erster Eindruck

Dachgeschosswohnung mit kleiner Dachterrasse und Entwicklungspotenzial

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Ismaning befindet sich diese 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 78,07 m².

Die Raumaufteilung umfasst eine Diele, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer kleinen Terrasse auf dem Dach des Hauses.

Die Wohnung präsentiert sich in einem einfachen, renovierungsbedürftigen Zustand. Sie bietet daher eine gute Grundlage für eine Modernisierung und eröffnet Käufern die Möglichkeit, die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Außenstellplatz, an dem ein entsprechendes Sondernutzungsrecht besteht. Damit steht den Bewohnern eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Haus zur Verfügung.

Auch für Kapitalanleger stellt diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit dar. Die Immobilie ist derzeit vermietet und bietet somit die Möglichkeit, unmittelbar von bestehenden Mieteinnahmen zu profitieren. In Verbindung mit dem vorhandenen Entwicklungspotenzial, dem eigenen Außenstellplatz und der gefragten Lage in Ismaning eröffnet sich hier eine interessante Perspektive für eine nachhaltige und wertbeständige Investition.

Ein interessantes Angebot für alle, die den Charme einer Dachgeschosswohnung schätzen und ein Zuhause mit Potenzial in gefragter Lage von Ismaning suchen – ebenso wie für Kapitalanleger, die von einer bereits vermieteten Immobilie mit Entwicklungsperspektive profitieren möchten.

Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

- * **2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss**
- * **ca. 78,07 m² Wohnfläche**
- * **gepflegtes Mehrfamilienhaus**
- * **praktische Raumaufteilung**
- * **Diele, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer**
- * **großzügiger Wohn- und Essbereich**
- * **kleine Terrasse auf dem Dach des Hauses**
- * **Eigener Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht**
- * **interessante Wohnung mit Gestaltungspotenzial**
- * **gute Grundlage für individuelle Modernisierung**
- * **attraktive Lage in Ismaning**

Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in äußerst begerter Lage von Ismaning, einer der gefragtesten Wohnadressen im Münchner Norden. Die Gemeinde überzeugt seit jeher durch ihre gelungene Verbindung aus hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gepflegten, angenehmen Nachbarschaft und einer harmonischen Mischung aus ansprechender Wohnbebauung, ruhigen Straßenzügen und gewachsenen Strukturen, die ein ebenso repräsentatives wie lebenswertes Ambiente schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken sind in bequemer Reichweite vorhanden und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Lage. Auch Familien profitieren von dem attraktiven Umfeld, denn Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege sowie die Nähe zu den Isarauen verleihen dem Standort darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert und schaffen einen reizvollen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die Verkehrsanbindung erweist sich ebenfalls als ausgesprochen vorteilhaft. Über den öffentlichen Nahverkehr bestehen sehr gute Verbindungen sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen München. Darüber hinaus sorgen die schnell erreichbaren überregionalen Verkehrsachsen für eine komfortable Anbindung an das gesamte Münchner Umland. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnlage als ideale Kombination aus Ruhe, Infrastruktur, naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – eine Adresse, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger in besonderem Maße attraktiv ist.

Objektnummer: 26225031 - 85737 Ismaning

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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: 26225031 - 85737 Ismaning

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com