

Ismaning

# Doppelhaushälfte mit exklusiver Ausstattung und moderner Wärmetechnik

Objektnummer: 25118050



KAUFPREIS: 1.485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 219 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25118050 - 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: 25118050 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick

Objektnummer	25118050
Wohnfläche	ca. 152 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.485.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	31.13 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.12.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie

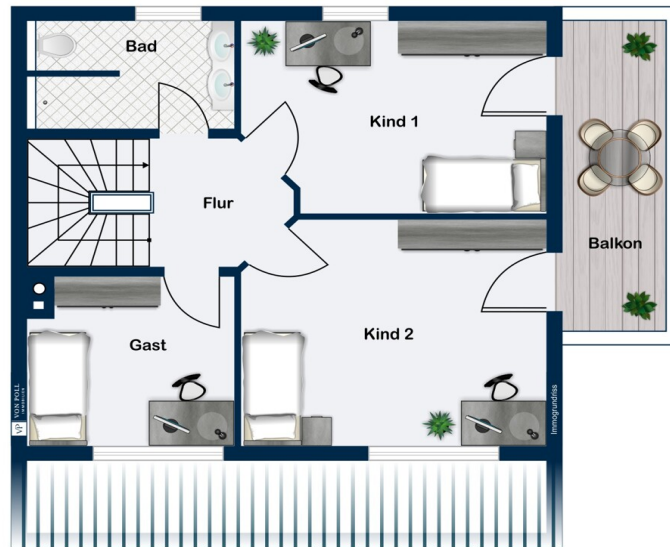


Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

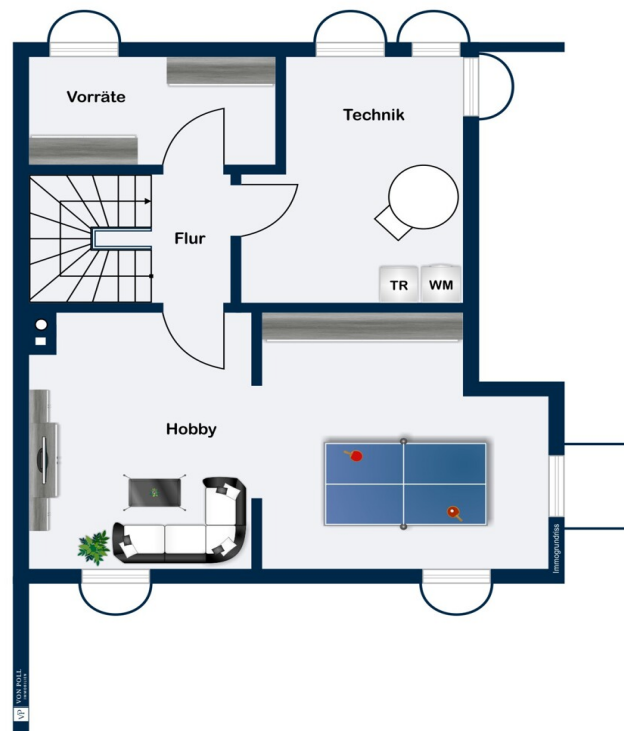
## Grundrisse











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: 25118050 - 85737 Ismaning

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2012 besticht durch eine gelungene Verbindung von Komfort, hochwertiger Ausstattung und moderner Wärmetechnik. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 219 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus eine ideale Raumaufteilung für anspruchsvolle Familien oder Paare, die ein durchdachtes Zuhause mit moderner Ausstattung suchen.

Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, der Grundriss bietet auf jeder Ebene intelligente Lösungen: im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche zur Verfügung. Bodentiefe Fenster sorgen für Wohlfühl-Atmosphäre. Der Sichtkamin im Wohnzimmer setzt an kühlen Abenden ebenso wie an entspannten Wochenenden stimmungsvolle Akzente.

Das Obergeschoss verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer und ein Gästezimmer/Büro, sowie ein stilvolles Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich das Eltern-Schlafzimmer mit direktem Zugang zum eigenen Bad. Praktische Einbauschränke unter den Dachschrägen und ein kleiner Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss bietet ein großer Hobbyraum weitere, vielfältige Möglichkeiten.

Die Fenster sind in allen Räumen aus pflegeleichtem Kunststoff mit 3-fach-Verglasung gefertigt und sorgen gemeinsam mit elektrischen Jalousien (EG und OG) für hervorragende Dämmung und komfortablen Sichtschutz.

Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine hocheffiziente Wärmepumpe, für angenehme Temperaturen. Ergänzt wird das Heizsystem durch einen Wärmetauscher in Kombination mit einer Lüftungsanlage, was ein stets angenehmes und gesundes Raumklima gewährleistet. Ein Wärmespeicher trägt zusätzlich zu einer nachhaltigen und sehr effizienten Energieversorgung bei.

Ein weiteres Highlight ist der beheizbare Pool/Jacuzzi im leicht zu pflegenden Gartenbereich, der zu jeder Tages- und Jahreszeit zum Entspannen einlädt. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei direkt am Haus gelegene, teilüberdachte Außenstellplätze zur Verfügung.

In sämtlichen Details spiegelt sich die hochwertige Ausstattungsqualität wider, von den Bodenbelägen, Eichenparkett und Feinsteinzeug, bis zum modernen Technikpaket.

Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die Wert auf Komfort, energieeffiziente Haustechnik und durchdachte Raumaufteilung legen.

Aktuell ist das Haus sehr gut vermietet und damit auch für Kapitalanleger interessant.

Lassen Sie sich von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der Lage überzeugen – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich selbst von der Qualität dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Ausstattung und Details

- \* Bodenbeläge Eichenparkett und Feinsteinzeug
- \* Fenster Kunststoff mit 3-fach-Verglasung
- \* Offene Küche mit Speis
- \* 2 Bäder im OG und DG
- \* Gäste-WC im EG
- \* Sichtkamin mit Kassette
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus
- \* elektrische Jalousien in EG und OG
- \* elektrische Markise
- \* Einbauschränke unter Dachschrägen
- \* Wärmetauscher in Kombi mit Lüftungsanlage
- \* Wärmespeicher
- \* Pool/Jacuzzi
- \* 2 Außenstellplätze



Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Alles zum Standort

Die Riedererstraße ist eine ruhige Wohnstraße in zentraler Lage von Ismaning, fußläufig keine 10 Minuten von der Isar entfernt. Die charmante Gemeinde Ismaning liegt im Norden von München, bietet eine hohe Lebensqualität und überzeugt mit einer perfekten Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohngefühl.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der historische Ortskern mit seinen Geschäften und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Verweilen ein.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot direkt vor Ort: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, das Gymnasium sowie die Hochschule für angewandtes Management bieten alle Möglichkeiten. Zahlreiche Spielplätze und Vereine unterstreichen die familienfreundliche Atmosphäre der Gemeinde.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die S-Bahn-Linie S8 bringt Sie in kurzer Zeit sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene A99 und B388 schnell die umliegenden Stadtteile und die Münchner City.

Die Riedererstraße selbst zeichnet sich durch ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün aus. Spazier- und Radwege entlang der Isar sowie der idyllische Schlosspark sind schnell zu erreichen und bieten zusätzliche Lebensqualität und Erholung im Alltag. Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe, Sicherheit und Lebensfreude vereint.

Objektnummer: 25118050 - 85737 Ismaning

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 31.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25118050 - 85737 Ismaning

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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