

Ismaning

Renovierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit kleiner Terrasse in gefragter Lage von Ismaning

Property ID: 26225031



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78,07 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

At a glance

Property ID	26225031	Purchase Price	280.000 EUR
Living Space	ca. 78,07 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Needs renovation
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 81 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	85.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.08.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

The property



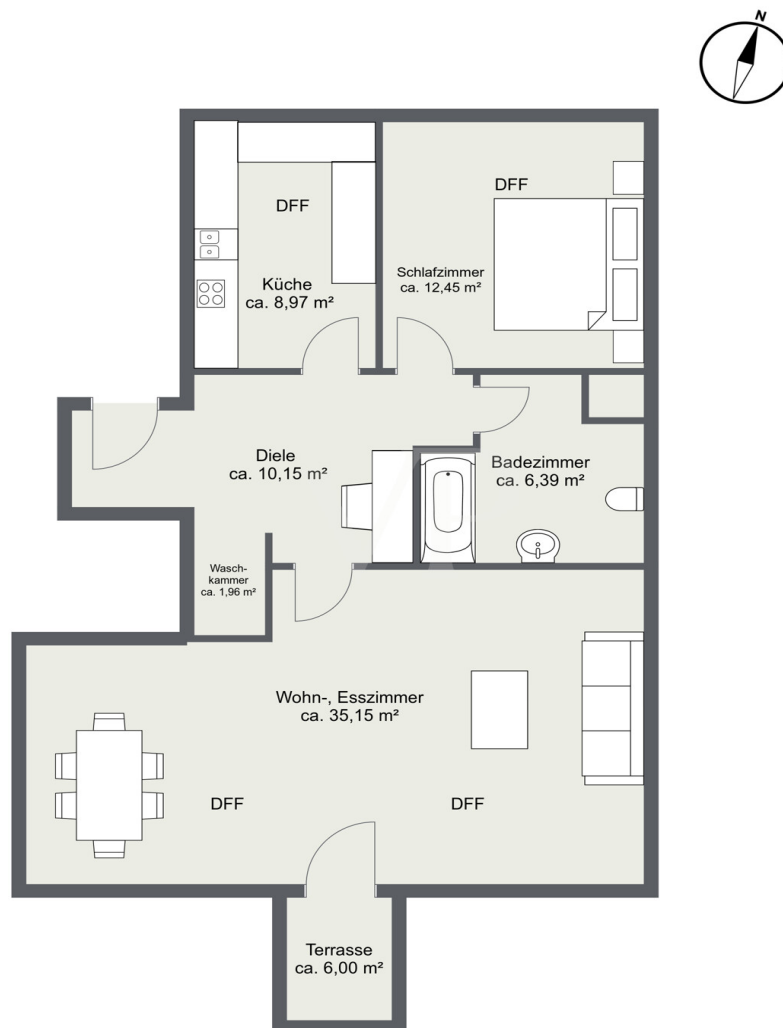
Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

A first impression

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.

Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

Details of amenities

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**

Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

All about the location

Diese Wohnung befindet sich in äußerst begehrter 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.

Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

Other information

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.

Property ID: 26225031 - 85737 Ismaning

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com