Ismaning

ERSTBEZUG nach Renovierung - 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage mit großzügiger Raumaufteilung

Property ID: 24118008

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 61,81 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 24118008 - 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: 24118008 - 85737 Ismaning

At a glance

Property ID	24118008
Living Space	ca. 61,81 m²
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 3 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	13.04.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	101.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

The property

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

The property

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

The property

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

The property

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

The property

Property ID: 24118008 - 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: 24118008 - 85737 Ismaning

A first impression

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 62 m² und idealem Grundriss. Die notwendigen Renovierungsarbeiten wurden bis auf die Fenster bereits durchgeführt. Das Haus hat einen neuen, geräumigen Personenaufzug, ist in einem guten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2007 modernisiert. Die Wohnung liegt im 1. Stock und verfügt über einen Ostbalkon mit Zutritt vom Wohn- und Schlafzimmer. Der Wohnbereich ist großzügig und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich. Im Schlafzimmer findet sich ausreichend Platz für ein Doppelbett mit Nachtschränkchen sowie einen Kleiderschrank. Die Ostausrichtung ergibt einen schönen Ausblick auf die zumeist grüne Umgebung. Beide Wohnräume wurden mit einem hochwertigen Vinylboden in Holzoptik Eiche ausgestattet. Die komplette Wohnung wird noch neue Fenster mit 3fach-Verglasung erhalten. In der geräumigen Diele, in der Küche und im Bad wurden bereits neue Bodenfliesen in dunkler Holzoptik verlegt. Das neue Badezimmer überzeugt mit großen, weißen Wandfliesen und verfügt jetzt über eine begehbare Dusche anstelle der Badewanne. Sehr praktisch ist die kleine Nische zwischen Badezimmer und Schlafzimmer, die mit einem Waschmaschinenanschluss versehen wurde und ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner bietet. Das Objekt wird ohne EBK verkauft. Die Wohnung wird noch über eine Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern beheizt. In der Eigentümerversammlung 2023 wurde aber bereits eine Umstellung auf Geothermieanschluss aus der Instanhaltungsrücklage beschlossen. Zudem ist auf dem Flachdach eine Solarthermieanlage für die Warmwasseraufbereitung angebracht. Bestandteil des Angebots sind außerdem ein Kellerabteil und ein Gemeinschaftswaschkeller; ein Stellplatz in der bereits sanierten Tiefgarage kann ebenfalls erworben werden. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung zusätzlich vorhanden. Die Lage der Immobilie ist recht zentral und verkehrsgünstig. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso einige Restaurationsbetriebe. Die Anbindung an das Autobahnnetz und an die weiterführenden öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gut, sodass die umliegenden Städte schnell erreicht werden können. Sie haben hier die Gelegenheit, eine hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung zu erwerben, die sich ideal für Singles, Paare und auch ältere Personen eignet, die ein gemütliches und gut gelegenes Zuhause mit raschem Zugang zu herrlichen Spazierwegen suchen. Auch als Kapitalanlage ist das Objekt äußerst interessant. Bei Interesse kann die Wohnung jederzeit gerne mit uns besichtigt werden. Wie freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

Details of amenities

* Badezimmer mit begehbarer Dusche, Waschbecken und WC
* Neue Vinylböden und Fliesen in Holzoptik
* in Planung: neue 3 fachverglaste Fenster
* Waschmaschinenanschluss in Flurnische
* Ostbalkon von beiden Wohnräumen begehbar
* Gemeinschaftsgarten mit Wäschespinne
* Gemeinschaftswaschkeller
* Kellerabteil
* neuwertiger Aufzug
* Fahrradabstellplätze
* Tiefgaragenstellplatz; Zugang durch Untergeschoss

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

All about the location

Ismaning liegt im Nordosten der Landeshauptstadt München und verfügt über einen direkten S-Bahnanschluss (Linie S8) in die Münchner Innenstadt wie auch zum Münchner Flughafen. Innerörtlich besteht ein Bussystem mit 4 verschiedenen Linien, die auch zur Tram und U-Bahn Richtung München-Innenstadt führen. Ismaning ist eine attraktive und geschichtsträchtige Gemeinde mit dem Schloß und einem öffentlichen Schloßpark. Attraktiv ist vor allem die Lage an der Isar; über die isarbegleitenden Radwege ist sowohl die Münchner Innenstadt als auch in der anderen Richtung die Stadt Freising erreichbar. Insofern ist Ismaning idealer Ausgangspunkt für Spaziergänge und Radl-Touren. Das Haus liegt zentrumsnah. Sie erreichen mit dem Radl in ca. 5 Minuten die ca. 1200 m entfernte S-Bahn und die dort befindlichen Geschäfte sowie Gastronomie. Der EDEKA liegt nur ca. 600 m entfernt. Mit rund 18.000 Einwohnern und zahlreichen Gewerbebetrieben ist Ismaning eine wohlhabende Gemeinde. Der Medienpark, das nördliche Gewerbegebiet und das Gewerbegebiet am Lenzenfleck bieten zahlreiche Beschäftigungsverhältnisse, überwiegend im höherwertigen Jobsegment. Ismaning ist mit 7 Kindergärten, 2 Grundschulen, der Hauptschule, einer Realschule, dem neuen Gymnasium und zahlreichen Sporteinrichtungen wie dem neuen, beliebten Hallenbad, Tennis- und Fußballplatzanlagen und dem Eisweiher für alle Altersgruppen attraktiv. Großzügige Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomieangebote mit Biergarten und Terrassen, die Hotellerie und die Flughafennähe runden das Standortprofil sehr vorteilhaft ab. Ismaning verfügt quasi über 2 Auffahrten zur BAB. Einmal im Norden die Auffahrt Garching/Ismaning auf die A9 und einmal im Süden die Auffahrt Aschheim/Ismaning auf den BAB-Ring A99. Insofern sind alle wichtigen Destinationen wie Flughafen MUC, Ingolstadt, Rosenheim, Augsburg und Garmisch zügig zu erreichen.

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 101.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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 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.

Property ID: 24118008 - 85737 Ismaning

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51 Ismaning
E-Mail: ismaning@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com