

Ismaning

# Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung lässt keine Wünsche offen!

Número de propiedad: 23118044\_2



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

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## De un vistazo

Número de propiedad	23118044_2
Superficie habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	595.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Espacio utilizable	ca. 7 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	FERN	Demanda de energía final	57.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.04.2024	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Una primera impresión

Diese attraktive, fast neuwertige Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2013 und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Beim Betreten der Wohnung spürt man sofort das warme und gemütliche Ambiente. Ins Auge fallen die hochwertigen Bodenbeläge: Solnhofener Naturstein in Flur, Bad und Küche, Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen. Man fühlt sich auf Anhieb wohl. Der offene Grundriss verbindet den großzügigen Wohn- und Essbereich mit der modernen Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Hier lassen sich kulinarische Köstlichkeiten spielend zubereiten. Für ein harmonisches Wohngefühl sorgt auch das geschmackvolle Badezimmer, das mit hochwertigen Schreinerarbeiten ausgestattet ist. Perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen und zur Ruhe zu kommen. Das gilt auch für den große Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie in angenehmer Atmosphäre die Sonne genießen oder laue Sommerabende mit Freunden und der Familie verbringen. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt und gleichzeitig Energiekosten spart. Die Ausstattungsqualität ist gehoben, gemütlich und hochwertig, wodurch ein exklusives Wohngefühl entsteht. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, fernab von Lärm und Hektik. Dennoch erreichen Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls vorhanden, die S8 nach München und zum Flughafen erreichen Sie fußläufig in 10 Minuten. Im Haus befindet sich ein gepflegter Waschraum für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner, in der Tiefgarage gibt es genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Ein Stellplatz in der Tiefgarage wird mitverkauft (zzgl. € 25.000,- = Gesamtkaufpreis € 620.000,-). Das Objekt wird spätestens zum 01.06.2024 bezugsfrei.

Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Detalles de los servicios

- > Sehr gepflegte Einbauküche mit Elektogeräten
- > Badezimmer mit Schreinerarbeiten, Badewanne und Dusche
- > Bodenbeläge Solnhofener Naturstein und Eichenparkett
- > Fußbodenheizung
- > Fernwärme
- > großer Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- > Personenaufzug
- > Kellerabteil
- > Waschraum
- > Tiefgaragen-Stellplatz

Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Todo sobre la ubicación

Ismaning, nordöstlich von München gelegen, hebt sich mit seiner Nähe zu den Nachbargemeinden Garching und Unterföhring sowie zum Flughafen als gemütliche Gemeinde mit Dorf-Charakter in Oberbayern hervor. Nach wie vor wird der Ortskern von den stattlichen Bauernhäusern und deren großartigem sommerlichen Blumenschmuck geprägt. Das Schloss, in dem heute das Rathaus beherbergt ist, sowie der Schlossgarten und die katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist bilden das Zentrum Ismanings. Die Isarauen bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, wie Radl-Fahren, Spaziergehen und Laufen. Das Schlossmuseum sowie das Kallmann-Museum gewähren kulturell Interessierten ein reichhaltiges Angebot. Verschiedenste Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Medienbereich nutzen das verkehrsgünstige Ismaning als Standort. Mit der im Ort unterirdisch verlaufenden S-Bahn erreichen Sie in Kürze den Flughafen und die Münchner Innenstadt. Über die Autobahnen A9 und A 99 gelangen Sie in ca. 15 Minuten München-Schwabing und haben einen direkten Anschluss Richtung Salzburg, Nürnberg und Stuttgart. Mit dem Bus erreichen Sie bequem Garching und Unterföhring sowie im weiteren Verlauf die U 6 in Studentenstadt oder die Tram in Oberföhring. Die Busverbindungen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, die nächste Autobahnauffahrt in ca. 6 Minuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Am Ort befinden sich unter anderen: Aldi, Lidl, Kistenpfennig als Bäcker, Rewe, Edeka, dm-Markt, Hallenbad und alle Arten von Schulen.

Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2024. Endenergiebedarf beträgt 57.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Número de propiedad: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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