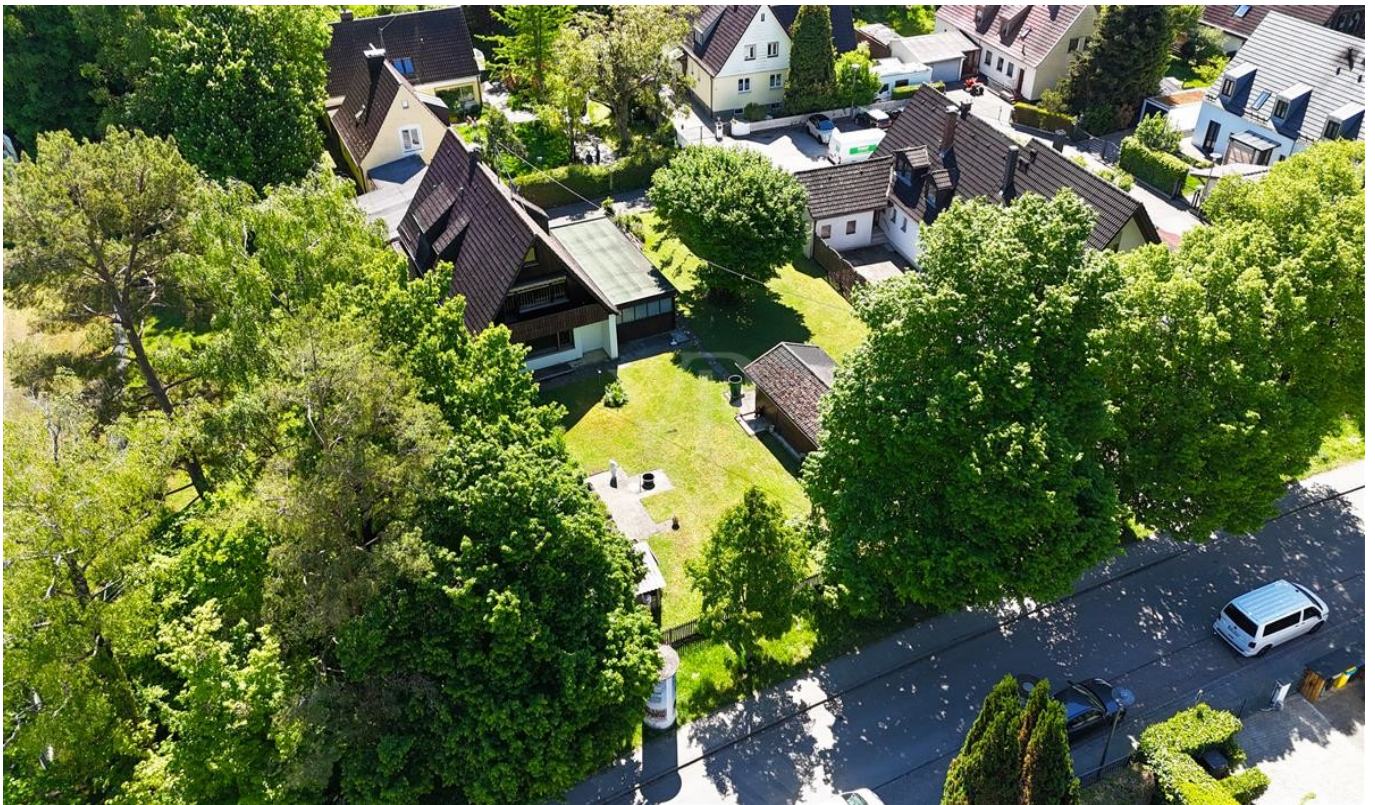


Ismaning

# Oportunidad única en una ubicación privilegiada en Ismaning: terreno edificable

Número de propiedad: 25118025



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.258 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

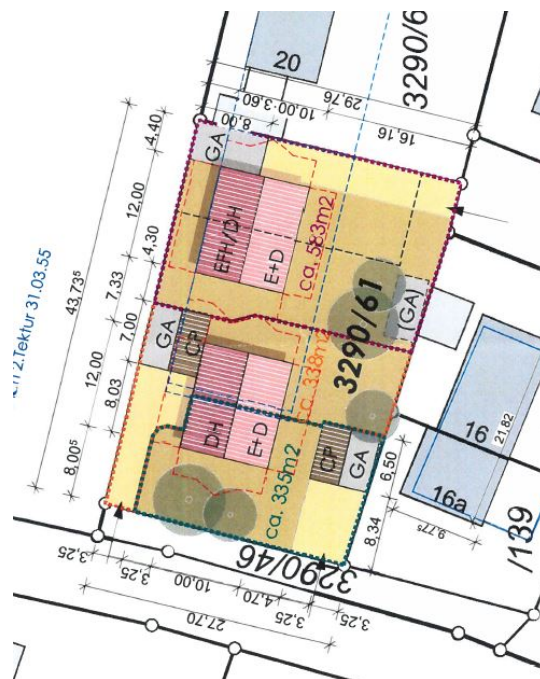
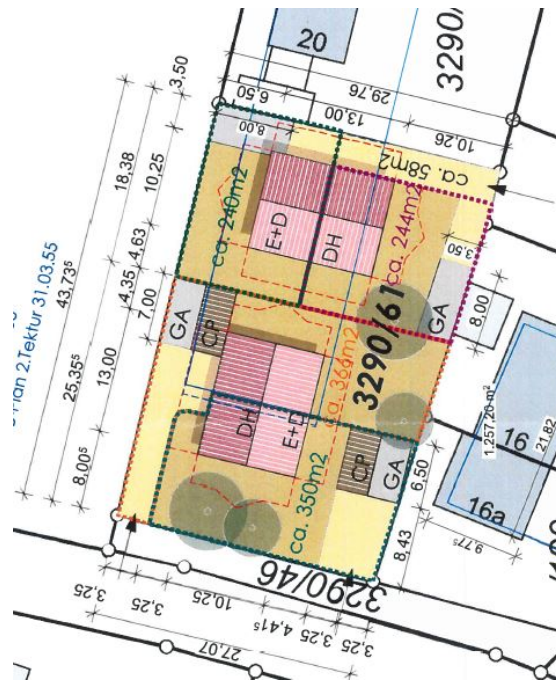
Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## De un vistazo

|                     |          |                  |                                                                           |
|---------------------|----------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad | 25118025 | Precio de compra | A petición                                                                |
|                     |          | Tipo de objeto   | Terreno                                                                   |
|                     |          | Comisión         | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |          | Características  | Jardín / uso compartido                                                   |

Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## Una primera impresión

Nos complace presentarles una parcela excepcional en una ubicación privilegiada, junto a la idílica pradera del Isar en Ismaning. Esta parcela residencial con todos los servicios, con una superficie aproximada de 1258 m<sup>2</sup>, es una auténtica rareza en la zona.

Resumen: \* Superficie de la parcela: aprox. 1258 m<sup>2</sup> \* Plano de desarrollo disponible, con potencial de ampliación según las edificaciones colindantes \* Edificaciones circundantes: predominantemente casas adosadas e independientes \* Opciones de desarrollo alternativo: dos amplias casas independientes, dos casas adosadas o una casa independiente y una casa adosada (si se subdivide). La parcela total comprende aproximadamente 1258 m<sup>2</sup> y actualmente se está preparando para su subdivisión en tres o cuatro parcelas individuales. Ya se ha presentado una solicitud preliminar de construcción. Esta incluye planos para una casa adosada en la parte oeste de la parcela, así como para una casa independiente o, alternativamente, dos casas adosadas. Ya hemos recibido la primera decisión positiva del municipio; actualmente estamos a la espera de la aprobación por escrito de la oficina del distrito. La tubería geotérmica ya pasa por la calle y se puede conectar fácilmente si es necesario. Si está interesado, no dude en contactarnos; estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita personal. Toda la información está sujeta a la aprobación del permiso de obra.

Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## Todo sobre la ubicación

Ein Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zu den Isarauen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren einladen. Die weitläufige Natur entlang der Isar sorgt für Erholung direkt vor der Haustür. Zudem bieten örtliche Sportvereine, ein Hallenbad sowie kulturelle Einrichtungen ein vielfältiges Freizeitangebot.

Die Lindenstraße befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage im Herzen der Gemeinde Ismaning, einer attraktiven und gut angebundenen Vorortgemeinde im Norden von München. Die Lage vereint städtische Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und naturnaher Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Ismaning (S8) liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 25 Minuten bis zum Marienplatz) sowie zum Flughafen München (ca. 15 Minuten) – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Auch mit dem Auto ist die Lage äußerst verkehrsgünstig. Die Anschlussstellen der Autobahnen A9 (München–Nürnberg) und A99 (Autobahnring München) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung in alle Richtungen ermöglicht.

Die Lindenstraße profitiert von einer sehr guten Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte. Zudem sind Banken, Ärzte und Restaurants bequem erreichbar. Das Ortszentrum von Ismaning mit weiteren Dienstleistungsangeboten ist nur wenige Minuten entfernt.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: In Ismaning gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule sowie ein Gymnasium. Zusätzlich stehen diverse Betreuungsangebote und Freizeitprogramme für Kinder und Jugendliche zur Verfügung. Die Nähe zur TU München (Campus Garching) macht die Region auch für Studierende und wissenschaftliches Personal interessant.

Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25118025 - 85737 Ismaning

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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