

Ismaning

¡RESERVADO! Vivienda elegante y confortable:
condominio modernizado de 4 habitaciones en un
entorno natural.

Número de propiedad: 25118068



PRECIO DE COMPRA: 579.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86,3 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25118068 - 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: 25118068 - 85737 Ismaning

De un vistazo

Número de propiedad	25118068
Superficie habitable	ca. 86,3 m ²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 12000 EUR (Venta)

Precio de compra	579.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	11.02.2028
Fuente de energía	Geotérmico

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	100.03 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

Planos de planta



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: 25118068 - 85737 Ismaning

Una primera impresión

Este atractivo apartamento de alta calidad, ubicado en la primera planta, se encuentra en un edificio de nueve apartamentos, construido en 1977 y en constante modernización. Con aproximadamente 86,23 metros cuadrados de superficie habitable, esta propiedad ofrece una variedad de usos en cuatro habitaciones bien distribuidas, ideal para parejas, familias o personas que buscan espacio adicional para trabajar o disfrutar de sus aficiones. El apartamento está alquilado desde el 1 de mayo de 2023. La renta mensual es de 1.625,00 €, más 10,00 € por la plaza de aparcamiento exterior y aproximadamente 200,00 € de gastos adicionales. Por lo tanto, esta unidad es ideal para quienes buscan una propiedad bien alquilada para preservar su patrimonio a largo plazo o para propietarios. El apartamento se renovó por completo en 2015, incluyendo la sustitución de todo el cableado eléctrico y la fontanería. El resultado son habitaciones luminosas y un ambiente contemporáneo caracterizado por acabados de alta calidad. El salón-comedor de planta abierta, así como los dormitorios, cuentan con suelos de parqué de madera auténtica, que crean un ambiente agradable y armonizan a la perfección con los suelos de piedra natural de gran formato. Los amplios ventanales dejan entrar abundante luz natural, creando un ambiente luminoso y acogedor. Durante la reforma de 2015, se sustituyeron todas las ventanas por ventanas de PVC de triple acristalamiento con persianas eléctricas. La cocina independiente ofrece espacio para modernos electrodomésticos empotrados y amplio espacio de almacenamiento. Además del espacioso salón, hay tres dormitorios, que pueden utilizarse individualmente como dormitorios, habitaciones de invitados o despachos. El baño es especialmente destacable, con suelos y paredes de piedra natural de alta calidad, al igual que el aseo de invitados. Incluye bañera y ducha independientes, lo que garantiza la comodidad diaria. Un moderno sistema de calefacción central geotérmica, instalado en 2023, garantiza temperaturas agradables durante todo el año. El agua caliente sanitaria se suministra mediante un eficiente sistema solar térmico, también renovado en 2023. Esto contribuye no solo a un alto nivel de confort, sino también a la eficiencia energética de la propiedad. En 2010 se realizó el aislamiento de la fachada exterior y la renovación de la cubierta plana. La casa se encuentra en excelentes condiciones y se mantiene en constante mantenimiento. Hay un pequeño jardín comunitario bien cuidado a disposición de los residentes frente al edificio. La ubicación es especialmente atractiva, muy cerca del área recreativa Bürgerpark en Ismaning. Con sus amplias zonas verdes, senderos para caminar y andar en bicicleta, invita a pasar horas de relax al aire libre y mejora aún más la calidad de vida. Quien busque un apartamento elegante, bien cuidado y modernizado con acabados de alta calidad en una ubicación agradable, encontrará esta atractiva oferta. El precio total de compra es de 579.000 €, más 12.000 € por la plaza de

aparcamiento exterior. Estaremos encantados de presentarle esta propiedad con más detalle durante una visita personal. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

Detalles de los servicios

- * hochwertiger Echholzparkett
 - * Natursteinboden in Küche und den Badezimmern
 - * elektrische Rollläden
 - * Badezimmer mit Dusche & Wanne
 - * separates Gäste - WC
 - * Kellerraum
 - * zusätzlich ein zweiter Kellerraum anmietbar für 25 Euro monatlich mit Waschmaschinenanschluss
 - * vermietet an sehr solide Mieter seit 01.05.2023 für 1.625 € Kaltmiete + 10 € Stellplatz
- Sanierungen:
- * Sanierung Flachdach und Aussenfassaden Dämmung 2010
 - * Sanierung Heizungsanlage Geothermie 2013
 - * Kernsanierung Wohnung inkl. Fenster 2015
 - * Solarthermie für Warmwasseraufbereitung 2023

Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt in zentraler Lage in der Hauptstraße im Herzen von Ismaning. Der Standort überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

S-Bahn (S8) in Richtung München (ca. 25 Min.) und Flughafen (ca. 15 Min.) sowie mehrere MVV-Buslinien sind schnell erreichbar. Über die A9 und A99 besteht zudem eine optimale Anbindung an das Straßennetz.

Einkauf & Versorgung:

Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich in fußläufiger Umgebung und sichern eine komfortable Nahversorgung.

Bildung & Betreuung:

Ismaning bietet ein breites Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie Hochschulen. Musikschule, VHS und Bibliothek ergänzen das Angebot.

Freizeit & Erholung:

Der nahe Schlosspark und die Isarauen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kulturelle Einrichtungen wie das Kallmann-Museum oder die Seidl-Mühle sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die zentrale Lage in Ismaning überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie durch ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Damit bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Erholung.

Número de propiedad: 25118068 - 85737 Ismaning

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.03 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

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 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: 25118068 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com