

Ismaning

Gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten

CODE DU BIEN: 26225029



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72,67 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26225029
Surface habitable	ca. 72,67 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	295.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	85.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

La propriété



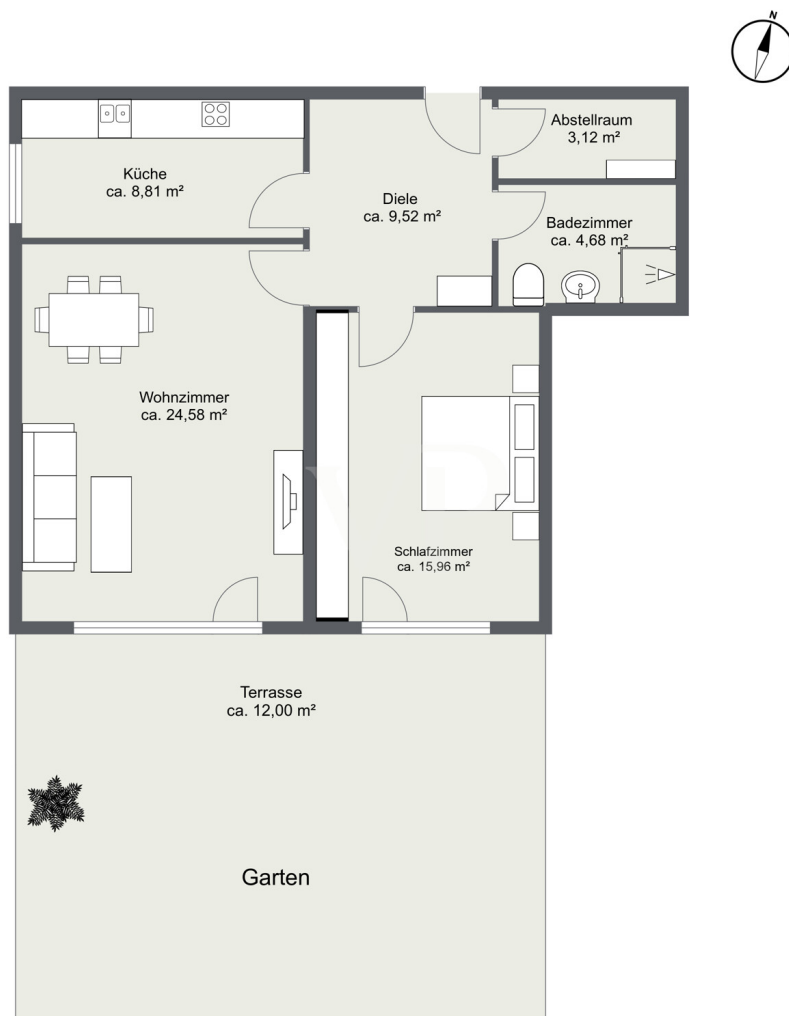
CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

Une première impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1972 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss sowie angenehmem Wohnkomfort auf ca. 72,67 m² Wohnfläche.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus alle Räume sinnvoll erschlossen werden. Die Küche ist mit einem Fenster ausgestattet und profitiert dadurch von angenehmen Lichtverhältnissen sowie einer guten Belüftung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer, die wertvollen Stauraum für den Alltag schafft. Auch das Badezimmer fügt sich funktional in den gut geplanten Grundriss ein.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet und eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und unterstreicht den komfortablen Charakter der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten, den sowohl der Wohn- und Essbereich als auch das Schlafzimmer bieten. Dadurch entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, die den Wohnwert spürbar erhöht und der Wohnung eine besondere Attraktivität verleiht.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre klare, alltagstaugliche Raumaufteilung. Die Erdgeschosslage ermöglicht zudem einen bequemen Zugang und macht die Wohnung besonders interessant für Käufer, die komfortables Wohnen mit einem direkt nutzbaren Außenbereich verbinden möchten.

Die Wohnung ist seit vielen Jahren an eine freundliche Mieterin vermietet und eignet sich daher insbesondere auch für Kapitalanleger, die eine solide vermietete Immobilie in gepflegtem Umfeld suchen.

CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

Détails des commodités

HIGHLIGHTS:

- * **Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss**
- * **Ca. 72,67 m² Wohnfläche**
- * **Vermietete Wohnung mit laufenden Mieteinnahmen**
- * **Durchdachte und alltagstaugliche Raumaufteilung**
- * **Praktische Diele mit Zugang zu allen Räumen**
- * **Separate Küche mit Fenster**
- * **Zusätzliche Abstellkammer mit wertvollem Stauraum**
- * **Großzügiger Wohn- und Essbereich**
- * **Wohn- und Essbereich, sowie Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten**
- * **Schöne Verbindung von Innen- und Außenbereich**
- * **Gepflegter Gesamtzustand**
- * **Komfortable Erdgeschosslage**

CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26225029 - 85737 Ismaning

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com