

Ismaning

## Appartement moderne de 3 pièces, bien loué, dans un quartier recherché d'Ismaning

**CODE DU BIEN: 25118042**



**PRIX D'ACHAT: 573.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78,23 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25118042 - 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: 25118042 - 85737 Ismaning**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25118042	Prix d'achat	573.000 EUR
Surface habitable	ca. 78,23 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Balcon
Année de construction	2014		
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2034	Consommation finale d'énergie	59.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

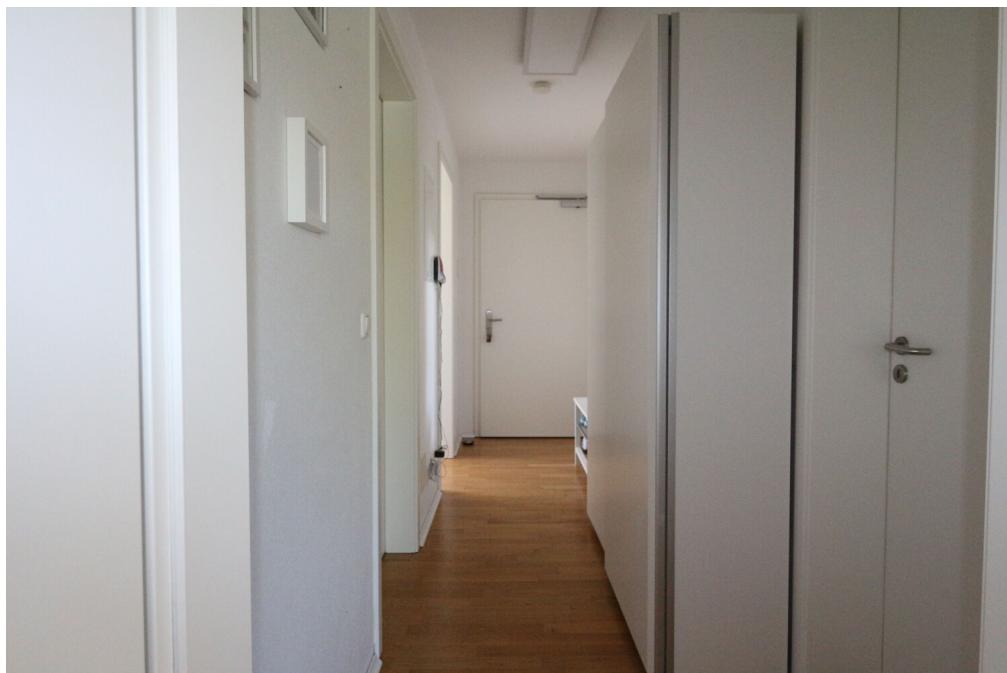
CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

## La propriété



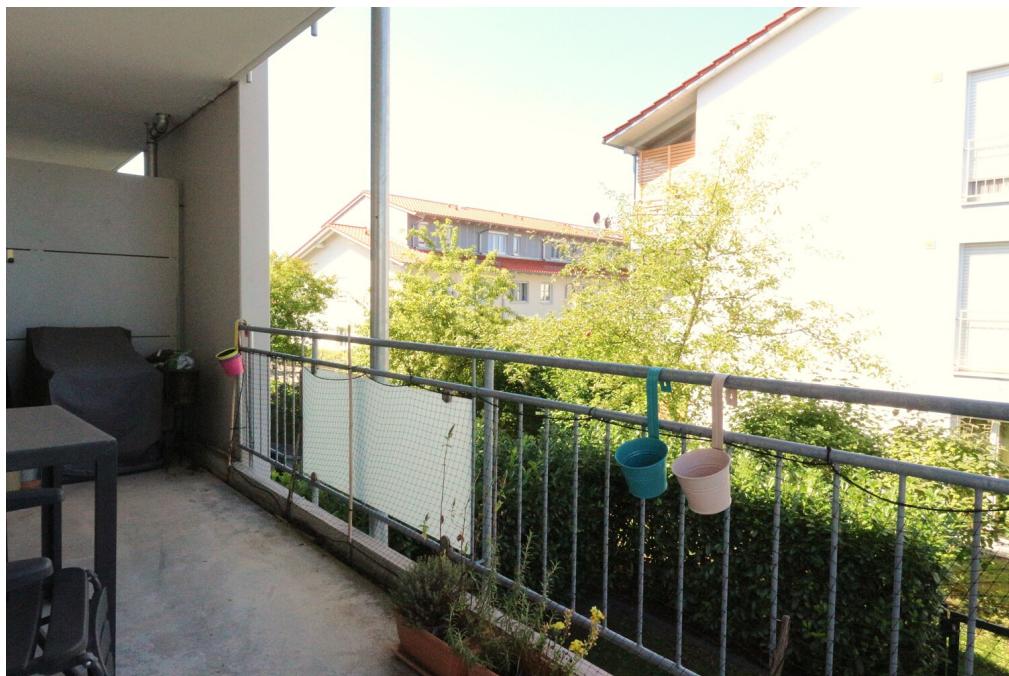
CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

## La propriété



CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

## La propriété



CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25118042 - 85737 Ismaning**

## Une première impression

D'une surface habitable d'environ 78,23 m<sup>2</sup>, ce charmant appartement de 3 pièces séduit par son agencement moderne et sa construction de haute qualité (réalisée en 2014 selon la norme énergétique KfW 70). Situé dans un quartier résidentiel calme, il est idéal pour les célibataires, les couples ou les petites familles appréciant le confort d'un cadre de vie contemporain dans un environnement agréable. La cuisine ouverte crée un espace de vie spacieux et lumineux, comprenant un salon et une salle à manger. De là, vous accédez directement à un grand balcon exposé sud-ouest, un lieu idéal pour se détendre et profiter des après-midi ensoleillés ou se relaxer en fin de journée. L'appartement dispose également de deux chambres, dont une avec accès au balcon. La salle de bains moderne et lumineuse est équipée d'une baignoire et d'une douche, et offre un espace généreux pour les rangements. Le parquet de qualité dans les pièces à vivre crée une ambiance chaleureuse, tandis que le carrelage de la cuisine et de la salle de bains garantit une grande durabilité. Le chauffage au sol assure une température agréable dans tout l'appartement. De grandes fenêtres à double vitrage isolant laissent entrer abondamment la lumière naturelle et contribuent à réduire la consommation d'énergie. Cet appartement répond aux standards actuels d'un bien immobilier moderne. Cet immeuble collectif, en excellent état, est situé dans un quartier résidentiel calme, offrant un environnement harmonieux et un voisinage agréable. Commerces, médecins, crèches et écoles sont facilement accessibles, et les transports en commun permettent de rejoindre aisément le centre-ville et les environs. L'immeuble comprend une buanderie bien équipée pour votre lave-linge et sèche-linge, et le parking souterrain offre un espace de rangement pour les vélos. Une place de parking dans le garage est incluse dans la vente (25 000 € supplémentaires, soit un prix total de 598 000 €). L'appartement est actuellement loué à des locataires fiables et sérieux, ce qui explique notre intérêt particulier pour les investisseurs. Afin de préserver la confidentialité des locataires actuels, nous n'avons pas inclus de photos de toutes les pièces dans le descriptif du bien et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

**CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning**

## Détails des commodités

- > Sehr gepflegte Einbauküche mit Elektogeräten (Eigentum der Mieter)
- > Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- > Bodenbeläge Parkett und großformatige Fliesen
- > Fußbodenheizung
- > Fernwärme
- > großer Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- > Personenaufzug
- > Kellerabteil
- > Waschraum
- > Tiefgaragen-Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning**

## Tout sur l'emplacement

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, Spazierengehen 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 S8 erreichen Sie in Kürze den Flughafen und die Münchener Innenstadt. Über die Autobahnen A9 und A 99 gelangen Sie in ca. 15 Minuten nach 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 U6 in Studentenstadt oder die Tram in Oberföhring.

Die Busverbindungen sind von der Wohnung aus 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. Im Ort befinden sich unter anderen: Aldi, Lidl, Kistenpfennig als Bäcker, Rewe, Edeka, dm-Markt, ein Hallenbad und alle Arten von Schulen.

**CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25118042 - 85737 Ismaning**

## Contact

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

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)

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

---

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