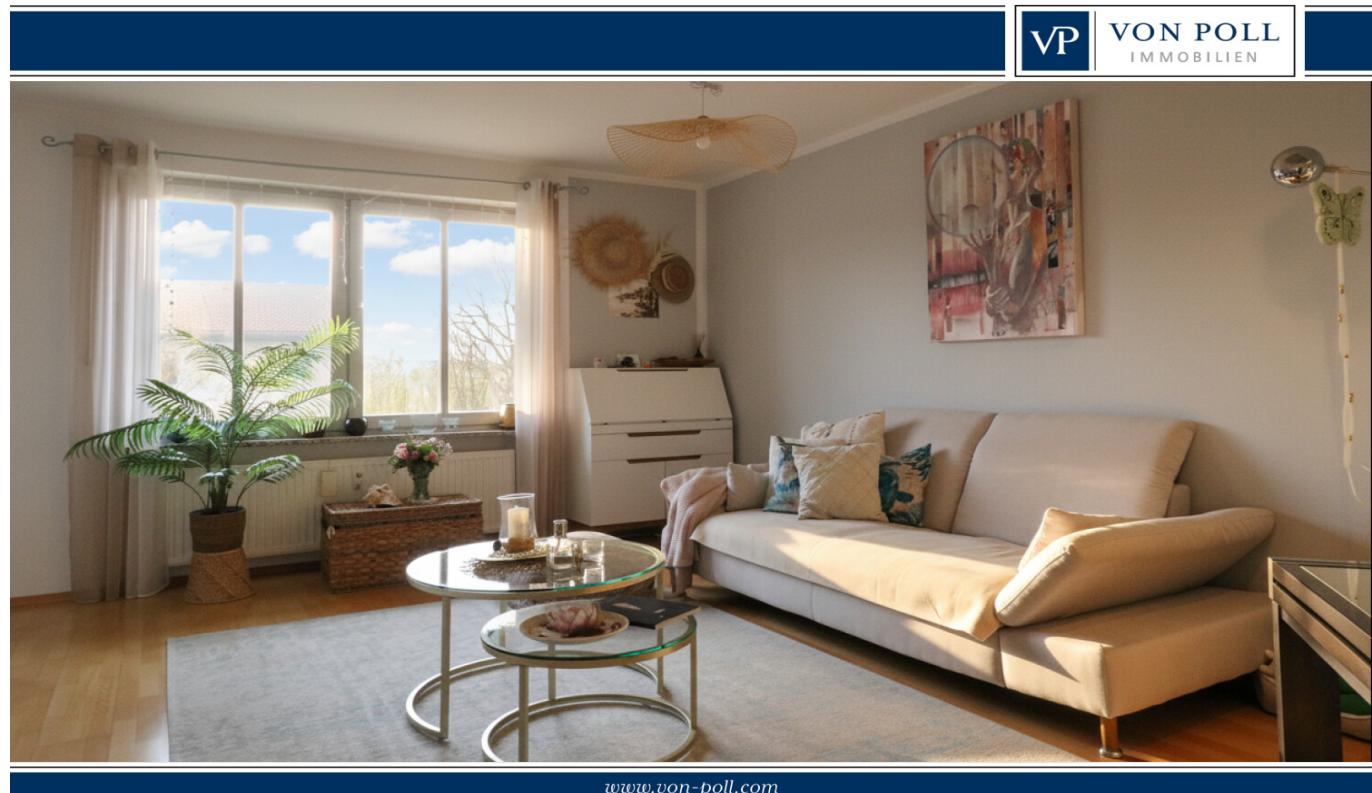


Ismanning

Logement confortable – Appartement lumineux de 4 pièces avec loggia et deux salles de bains, loué à un locataire sérieux.

CODE DU BIEN: 25118057



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 665.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96,1 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25118057 - 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: 25118057 - 85737 Ismaning

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25118057	Prix d'achat	665.000 EUR
Surface habitable	ca. 96,1 m ²	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2000		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage, 20000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2027	Consommation finale d'énergie	73.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

La propriété



**Immobilienbewertung –
exklusiv und professionell.**

von Poll Immobilien

The smartphone screen displays a real estate application interface. The top bar shows 'IMMOBILIEN 3 Musterstraße 34, Musterstadt'. Below this, a section titled 'Marktpreis' (Market Price) provides a detailed analysis: 'Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 594.594 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 513.200 € und 666.600 € liegen.' It also notes a 'Konfidenzwert für die Bewertung: niedrig'. The price '594.594€' is highlighted in blue. Below this, 'Marktpreisschätzung' is shown with a value of '4.158€'. The bottom of the screen shows 'Preis / m²' and '+0.58% VS 03'21'.

CODE DU BIEN: 25118057 - 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: 25118057 - 85737 Ismaning

Une première impression

Ce superbe appartement, construit en 2000, offre environ 96,1 m² de surface habitable répartis dans quatre pièces aux proportions harmonieuses, alliant confort et fonctionnalité. Il se situe dans un immeuble moderne et soigné, ne comptant que six appartements dans cet immeuble. Bénéficiant d'une construction robuste et d'un entretien régulier, l'immeuble est en excellent état. Cet appartement est donc idéal pour les familles, les couples ou les célibataires exigeants qui apprécient les grands espaces. Dès l'entrée, une atmosphère agréable vous accueille, sublimée par un agencement bien pensé. Toutes les pièces sont accessibles depuis le hall d'entrée. Le cœur de l'appartement est un lumineux séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres, offrant un espace convivial pour se retrouver. Depuis le séjour, vous accédez à une loggia exposée plein sud, véritable havre de paix ensoleillé. L'agencement permet une grande flexibilité d'aménagement et invite à la détente. La cuisine dînatoire séparée du hall d'entrée offre un espace suffisant pour une cuisine moderne équipée et un petit coin repas. Trois pièces supplémentaires peuvent servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux et être aménagées selon vos besoins. Les deux salles de bains sont particulièrement pratiques : la plus grande est équipée d'une baignoire, d'un lavabo et de toilettes, idéale pour des soirées de détente. La seconde est équipée d'une douche, d'un lavabo et de toilettes, pour un confort optimal au quotidien. Les deux salles de bains sont décorées dans des tons neutres et intemporels. L'appartement bénéficie de sols en parquet et carrelage faciles d'entretien, ainsi que de fenêtres à double vitrage, contribuant à un cadre de vie confortable. Le chauffage est assuré par le réseau de chauffage urbain, garantissant une température ambiante agréable et des charges réduites. Une cave offre un espace de rangement supplémentaire. Une place de parking extérieure et une place de parking souterrain sont également disponibles. Le prix d'achat total est de 665 000 € pour l'appartement, parking extérieur inclus, auxquels s'ajoutent 20 000 € pour la place de parking souterraine. L'appartement est loué à un frère et une sœur depuis le 1er août 2021 pour 1 636 € par mois, ce qui le rend idéal pour les investisseurs comme pour les propriétaires occupants. Cet emplacement offre un accès facile aux commerces, écoles, crèches et transports en commun. Vous profiterez aussi bien des commodités urbaines que d'espaces verts propices à la détente. Venez découvrir cet appartement moderne et bien entretenu, à l'agencement optimal, et prenez rendez-vous pour une visite ! Nous serons ravis de répondre à votre demande.

CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

Détails des commodités

- * Fußboden: Parkett & Fliesen
- * Zwei Badezimmer: eines mit Dusche, eines mit Badewanne inkl. Badezimmermöbel
- * Waschmaschieneanschluss im Wannen Bad
- * Einbauküche inkl. üblicher Elektrogeräte
- * Kellerraum
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Außenstellplatz
- * Vermietet an sehr solide Mieter/innen seit 01.08.2021 für 1.636 € Kaltmiete

CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

Tout sur l'emplacement

Der Tassiloweg liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Ismanings – ruhig, grün und zugleich hervorragend angebunden. Die charmante Gemeinde im Norden von München überzeugt mit einer perfekten Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohngefühl.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der historische Ortskern mit seinen Geschäften und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Verweilen ein.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot direkt vor Ort: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie die Hochschule für angewandtes Management sind schnell erreichbar. Zahlreiche Spielplätze und Vereine unterstreichen die familienfreundliche Atmosphäre der Gemeinde.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die S-Bahn-Linie S8 bringt Sie in kurzer Zeit sowohl in die Münchener Innenstadt als auch zum Flughafen. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene A99 und B388 schnell die umliegenden Stadtteile und die Münchener City.

Der Tassiloweg selbst zeichnet sich durch ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, liebevoll gestalteten Gärten und einem harmonischen Miteinander. Spazier- und Radwege entlang der Isar sowie der idyllische Schlosspark bieten zusätzliche Lebensqualität und Erholung im Alltag.

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe, Sicherheit und Lebensfreude vereint – ideal für Familien, Paare und alle, die das Leben in einer gewachsenen, modernen Gemeinde mit hoher Lebensqualität schätzen.

CODE DU BIEN: 25118057 - 85737 Ismaning

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

CODE DU BIEN: 25118057 - 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

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

www.von-poll.com