

Ismaning

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ismaning

VP azonosító: 26225022

www.von-poll.com**VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 71,39 m² • SZOBÁK: 2**

VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

Áttekintés

VP azonosító	26225022
Hasznos lakótér	ca. 71,39 m ²
Emelet	1
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	320.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 76 m ²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	85.00 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Távfutás	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



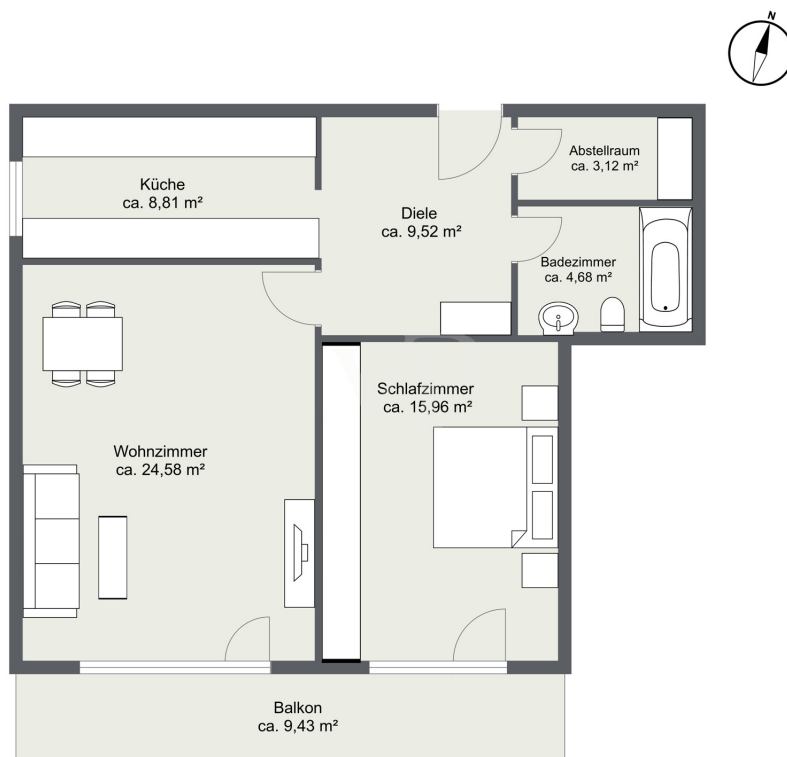
VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

Az elso benyomás

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf rund 71,39 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit vielseitigem Potenzial.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die alle Räumlichkeiten auf angenehme und funktionale Weise miteinander verbindet und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus erschließen sich sämtliche Wohnbereiche, wodurch ein durchdachter und alltagstauglicher Grundriss entsteht.

Das Wohnzimmer präsentiert sich hell und einladend und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet und zum Verweilen im Freien einlädt.

Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe sowie den direkten Zugang zum Balkon, wodurch eine besonders luftige und offene Wohnatmosphäre entsteht. Die großzügigen Fensterflächen sorgen auch hier für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Charakter des Raumes.

Die Küche ist funktional und länglich geschnitten und verfügt über ein eigenes Fenster, das für natürliche Belichtung und eine gute Belüftung sorgt. Sie ist klar vom Wohnbereich getrennt und bietet Platz für eine praktische Küchenlösung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, das den privaten Bereich der Wohnung komplettiert. Zusätzlich steht innerhalb der Wohnung ein separater Abstellraum zur Verfügung, der wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände bietet und den Alltag spürbar erleichtert.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, bietet zugleich jedoch Potenzial für individuelle Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen. Dadurch eröffnet sich die attraktive Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen und persönlichen Wohnwünschen zu gestalten und das vorhandene Potenzial optimal auszuschöpfen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Garagenstellplatz.

VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

Részletes felszereltség

HIGHLIGHTS

- * **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,39 m² Wohnfläche**
- * **Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen**
- * **Durchdachter Grundriss mit großzügiger Diele**
- * **Helles Wohn- und Schlafzimmer mit jeweils direktem Balkonzugang**
- * **Große Fensterflächen für angenehm viel Tageslicht**
- * **Separierte Küche mit eigenem Fenster**
- * **Zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung**
- * **Gepflegter Zustand mit Potenzial zur individuellen Modernisierung**
- * **Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger**
- * **Gefragte Wohnlage in Ismaning**

VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26225022 - 85737 Ismaning

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com