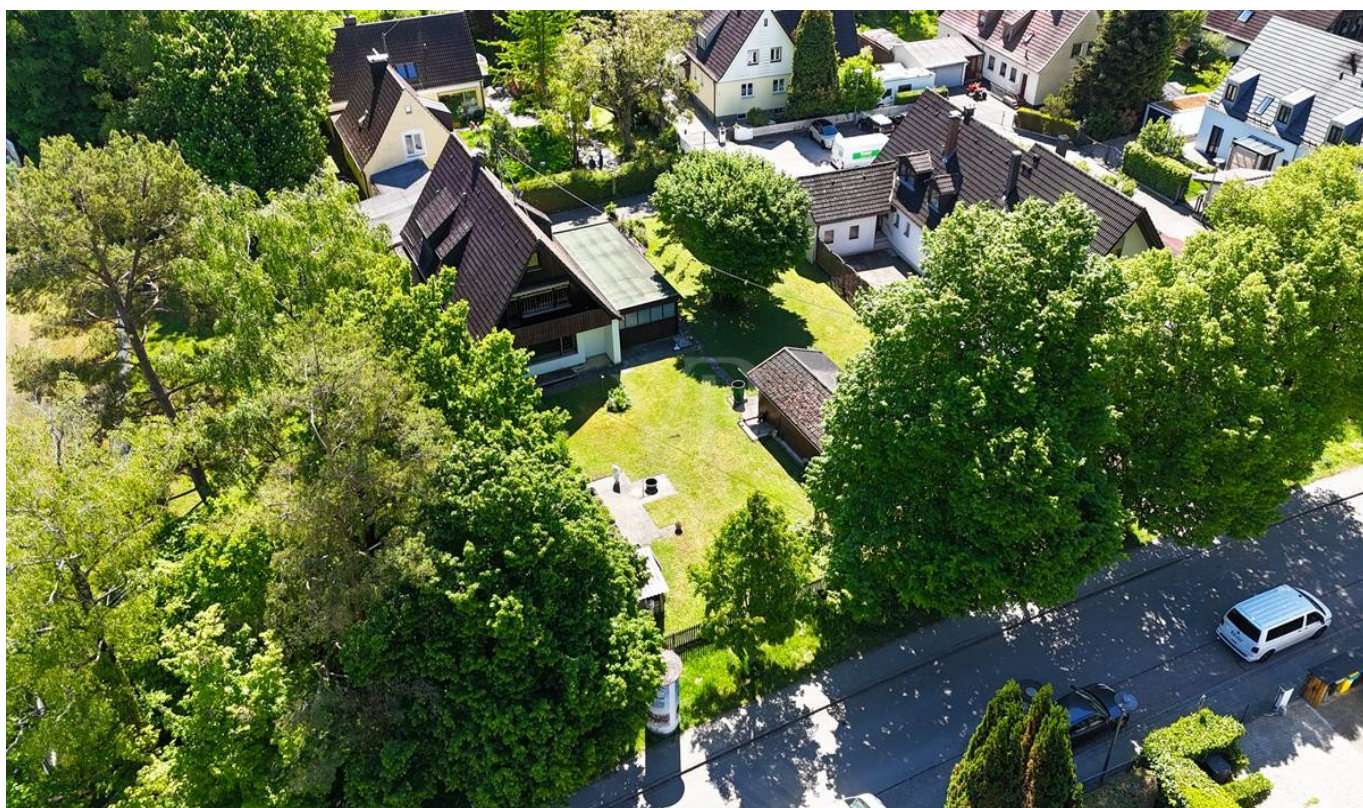


Ismaning

# Ritka lehetőség Ismaningben, kiváló helyen: építési telek

VP azonosító: 25118025



VÉTELÁR: 0 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.258 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

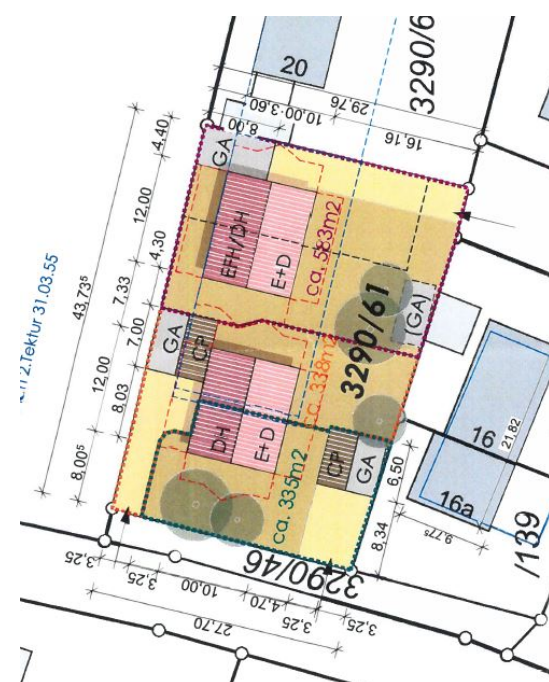
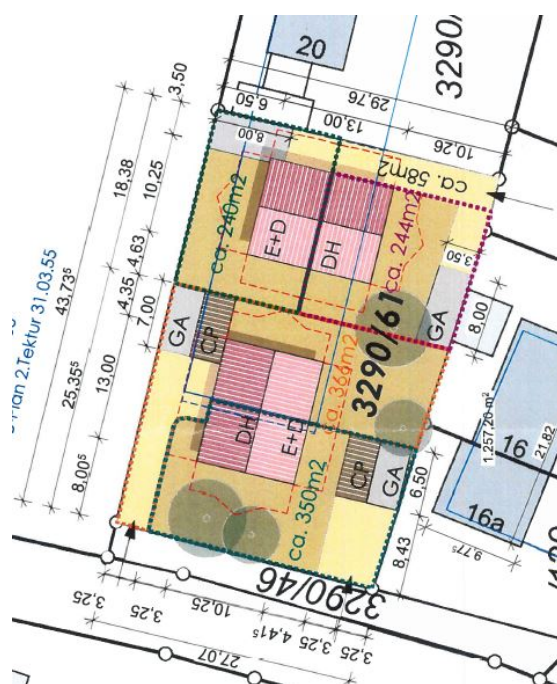
VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

## Áttekintés

|              |          |                 |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító | 25118025 | Vételár         | Érdeklődésre                                                                          |
|              |          | Objektum típusa | Telek                                                                                 |
|              |          | Jutalék         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|              |          | Felszereltség   | Kert / közös<br>használat                                                             |

**VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

## Az első benyomás

Örömmel mutatjuk be ezt a kivételes építési telket egy rendkívül kíváncsi helyen, közvetlenül az idilli ismani Isari rét mellett. Ez a teljes körűen ellátott, körülbelül 1258 m<sup>2</sup>-es lakótelek igazi ritkaságnak számít ezen a környéken. Áttekintés: \* Telekméret: kb. 1258 m<sup>2</sup> \* Beépítési terv elérhető – a szomszédos épületekkel összhangban bővítési lehetőséggel \* Környező épületek: túlnyomórészt iker- és családi házak \* Alternatív fejlesztési lehetőségek: Két tágas családi ház, két ikerház, vagy egy családi ház és egy ikerház ingatlanmegosztás esetén. A teljes telek körülbelül 1258 m<sup>2</sup>-t tesz ki, és jelenleg három-négy különálló telekre való felosztásra készül. Az előzetes építési kérelmet már benyújtottuk. Ez magában foglalja a telek nyugati részén egy ikerház, valamint egy családi ház, vagy alternatívaként két ikerház terveit. Az önkormányzattól már megkaptuk az első pozitív döntést – jelenleg a járási hivatal írásbeli jóváhagyására várunk. A geotermikus csővezeték már áthalad az utcán, és szükség esetén könnyen csatlakoztatható. Érdeklődés esetén kérjük, forduljon hozzánk bizalommal – örömmel adunk további információkat, vagy szervezünk személyes helyszíni látogatást. Minden információ az építési engedély jóváhagyásától függ.

**VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning**

## Minden a helyszínról

Ein Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zu den Isarauen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren einladen. Die weitläufige Natur entlang der Isar sorgt für Erholung direkt vor der Haustür. Zudem bieten örtliche Sportvereine, ein Hallenbad sowie kulturelle Einrichtungen ein vielfältiges Freizeitangebot.

Die Lindenstraße befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage im Herzen der Gemeinde Ismaning, einer attraktiven und gut angebundenen Vorortgemeinde im Norden von München. Die Lage vereint städtische Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und naturnaher Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Ismaning (S8) liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 25 Minuten bis zum Marienplatz) sowie zum Flughafen München (ca. 15 Minuten) – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Auch mit dem Auto ist die Lage äußerst verkehrsgünstig. Die Anschlussstellen der Autobahnen A9 (München–Nürnberg) und A99 (Autobahnring München) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung in alle Richtungen ermöglicht.

Die Lindenstraße profitiert von einer sehr guten Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte. Zudem sind Banken, Ärzte und Restaurants bequem erreichbar. Das Ortszentrum von Ismaning mit weiteren Dienstleistungsangeboten ist nur wenige Minuten entfernt.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: In Ismaning gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule sowie ein Gymnasium. Zusätzlich stehen diverse Betreuungsangebote und Freizeitprogramme für Kinder und Jugendliche zur Verfügung. Die Nähe zur TU München (Campus Garching) macht die Region auch für Studierende und wissenschaftliches Personal interessant.

VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25118025 - 85737 Ismaning

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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