

Ismaning

## Jól kiadó, modern 3 szobás lakás egy keresett helyen Ismaningben

VP azonosító: 25118042



VÉTELÁR: 573.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78,23 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25118042</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 78,23 m<sup>2</sup></b>
Emelet	<b>1</b>
Szobák	<b>3</b>
Hálószobák	<b>2</b>
Fürdoszobák	<b>1</b>
Építés éve	<b>2014</b>
Parkolási lehetőségek	<b>1 x Garázs, 25000 EUR (Eladó)</b>

Vételár	<b>573.000 EUR</b>
Lakás	<b>Emelet</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	<b>Erkély</b>

VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.06.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

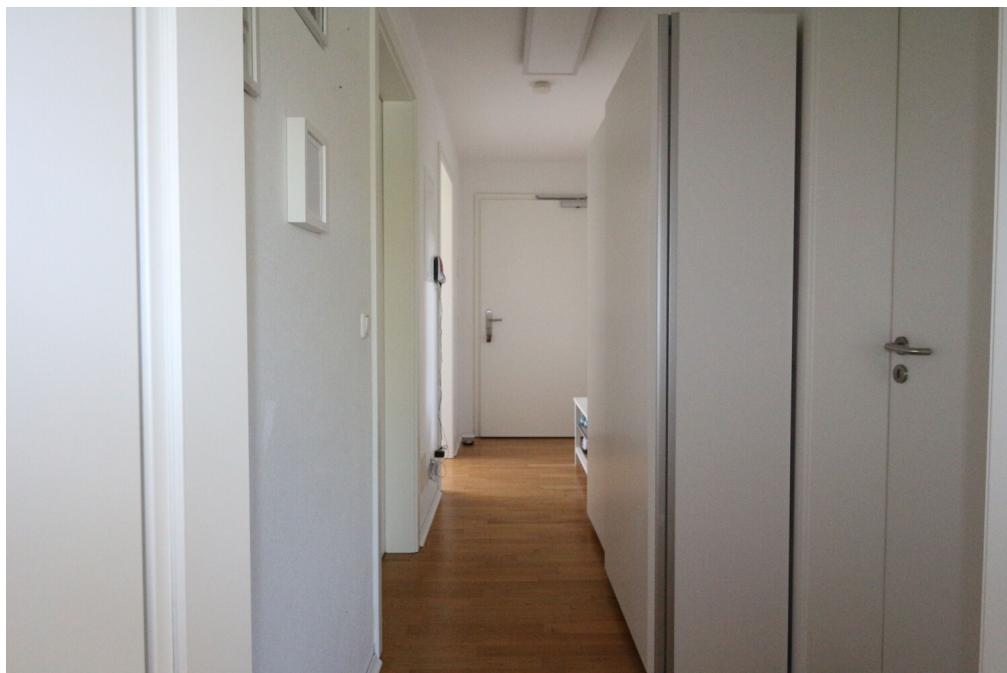
VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning

## Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

**VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning**

## Az elso benyomás

Körülbelül 78,23 m<sup>2</sup>-es lakóterületével ez a vonzó, 3 szobás lakás modern elrendezésével és kiváló minőségu kivitelezésével (2014-ben épült a KfW 70 energiahatékonysági szabvány szerint) lenyugözo. Csendes lakóövezetben található, így tökéletes egyedülállók, párok vagy kis családok számára, akik értékelik a modern életet egy kellemes környéken. A nyitott konyha tágas és világos nappalit és étkezést hoz létre. Innen közvetlenül a nagy, délnyugati fekvésű erkélyre juthatunk – ideális hely a kikapcsolódásra és a napsütéses délutánok élvezetére, vagy a nap végén történt lazításra. A lakásban két hálószoba is található, amelyek közül az egyikból az erkélyre is ki lehet jutni. A modern, világos fürdőszobában kád és zuhanyzó található, valamint boséges hely áll rendelkezésre a gardróbok és a tárolók számára. A nappalikban található kiváló minőségu parketta hangulatos hangulatot teremt, míg a konyhában és a fürdőszobában a csempék praktikus tartósságot biztosítanak. A padlófutés kellemes homérsékletet biztosít az egész lakásban. A nagy, hoszigetelt üvegezésű ablakok rengeteg természetes fényt hoznak a helyiségekbe, és jelentesen csökkentik az energiafogyasztást. A lakás jellemzői megfelelnek a modern ingatlanok mai szabványainak. Ez a jól karbantartott, többlakásos épület kiváló állapotban található, egy csendes lakóövezetben, amelyet harmonikus környezet és kellemes szomszédok jellemznek. Bevásárlási lehetőségek, orvosok, óvodák és iskolák könnyen megközelíthetők, a tömegközlekedés pedig kényelmes hozzáférést biztosít a városközponthoz és a környező területekhez. Az épületben egy jól karbantartott mosókonyha található a mosógép és szárítógép számára, a mélygarázsban pedig boséges kerékpártároló található. A vételár tartalmazza a garázsban található parkolóhelyet (plusz 25 000 euró = teljes vételár 598 000 euró). A lakás jelenleg megbízhatóan és jó bérlokkal bérelhető, ezért különösen érdekel minket ez a befektetői ajánlat. Kérjük megértését, hogy a jelenlegi bérlok adatainak védelme érdekében nem tüntettünk fel képeket az összes szobáról az ingatlan részleteiben, és várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning

## Részletes felszereltség

- > 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

VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25118042 - 85737 Ismaning

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25118042 - 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 felelősségtartásához

---

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