

Ismaning

## Kényelmes lakhatás – Stabilan bérelt, világos, 4 szobás lakás loggiával és két fürdőszobával

VP azonosító: 25118057



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

VÉTELÁR: 665.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96,1 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

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

VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Áttekintés

VP azonosító	25118057
Hasznos lakótér	ca. 96,1 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	2000
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	665.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.08.2027
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	73.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

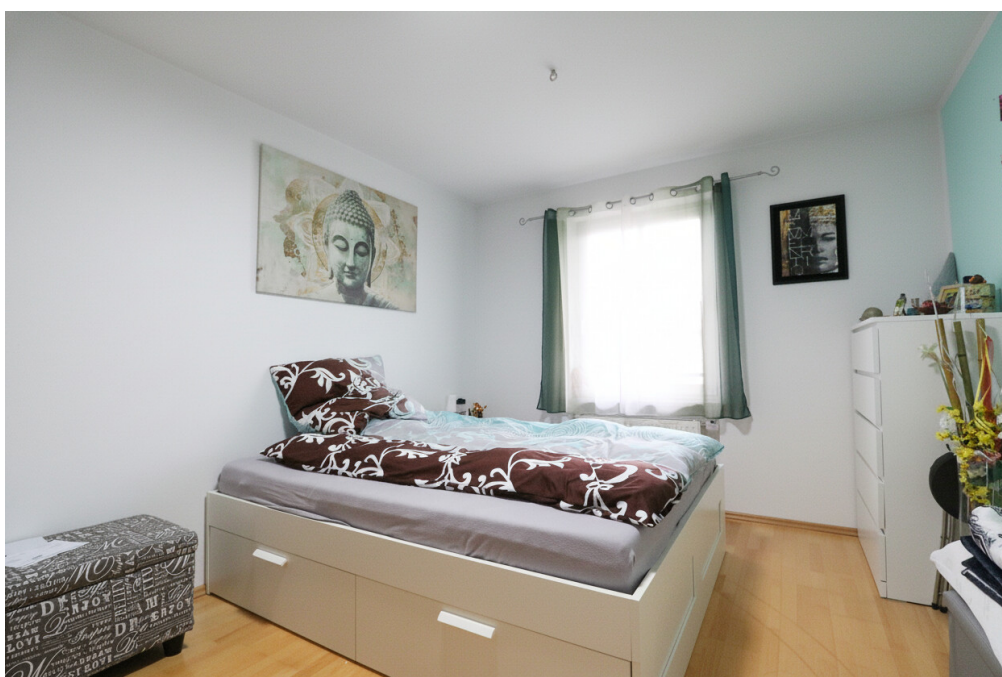
## Az ingatlan





VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan





VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

VON POLL IMMOBILIEN



VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Az első benyomás

Ez a 2000-ben épült, jól karbantartott lakás körülbelül 96,1 m<sup>2</sup> lakóteret kínál négy arányos szobával, amelyek a kényelmet funkcionális elrendezéssel ötvözik. Egy modern, jól karbantartott társasházban található, ahol ebben a bejáratban mindössze hat lakás található. Az épület szilárd építési módszerekkel épült, és a folyamatos karbantartásnak köszönhetően kiváló állapotban van. Ezáltal a lakás ideális családok, párok vagy igényes egyedülállók számára, akik értékelik a tágas lakótereket. A lakásba belépve kellemes hangulat fogadja, amelyet az átgondolt alaprajz tovább fokoz. Minden szoba a barátságos folyosóról közelíthető meg. A lakás szíve a világos nappali és étkező, amelyet nagy ablakain keresztül természetes fény áraszt el, és amely bőséges teret kínál az együtt töltött időre. A nappaliból a déli fekvésű loggiára juthatunk ki, amely további kényelmet és napsütötte kültéri pihenőhelyet biztosít. Az elrendezés rugalmas bútorok elrendezését teszi lehetővé, és pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A folyosótól elválasztott, különálló étkezős konyha bőséges helyet kínál egy modern, beépített konyha és egy kis ülőszék számára. Három további szoba használható hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodaként, és egyedileg az Ön igényeihez igazíthatók. A két fürdőszoba különösen kényelmes: a nagyobb fürdőszobában kád, mosdó és WC található – ideális a pihentető estékhez. A második fürdőszobában zuhanyzó, mosdó és egy másik WC is található, így további kényelmet biztosít a mindennapi használathoz. Mindkét fürdőszoba semleges, időtlen színekkel díszített. A lakás könnyen kezelhető parketta és járólappal padlóval, valamint dupla üvegezésű ablakokkal rendelkezik, amelyek hozzájárulnak a kényelmes lakókörnyezethez. A futást távfutás biztosítja, így alacsony üzemeltetési költségek mellett kellemes szobahőmérsékletet biztosít. A pincehelyiség további tárolóhelyet biztosít. Egy kültéri parkolóhely és egy mélygarázs-beálló is bérelhető. A lakás teljes vételára 665 000 euró, beleértve a kültéri parkolóhelyet, plusz 20 000 euró a mélygarázs-beállóiért. A lakást 2021. augusztus 1. óta egy testvérpár bérli, havi 1636 euróért, így befektetők és tulajdonos-lakók számára egyaránt alkalmas. A helyszín könnyen megközelíthető üzletekkel, iskolákkal, óvodákkal és tömegközlekedéssel. Mind a városi szolgáltatások, mind a pihentető zöldterületek könnyen megközelíthetők. Tekintse meg személyesen ezt a modern, jól karbantartott, optimális elrendezésű lakást, és egyeztessen időpontot megtekintésre – várjuk érdeklődését!



VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## Részletes felszereltség

- \* 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

**VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning**

## Minden a helyszínról

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 Münchner 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 Münchner 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.

VP azonosító: 25118057 - 85737 Ismaning

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25118057 - 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)