

Ismaning

## FOGLALT!! Stílusos és kényelmes élet – modernizált 4 szobás társasházi lakás természetközeli környezetben

VP azonosító: 25118068



VÉTELÁR: 579.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

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

VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Áttekintés

|                       |                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25118068                                    |
| Hasznos lakótér       | ca. 86,3 m <sup>2</sup>                     |
| Emelet                | 1                                           |
| Szobák                | 4                                           |
| Hálósobák             | 3                                           |
| Fürdoszobák           | 1                                           |
| Építés éve            | 1977                                        |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 12000 EUR (Eladó) |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 579.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély                                 |

VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Táv           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 11.02.2028    |
| Energiaforrás                                     | Geotermikus   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 100.03 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1977                |

VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Az első benyomás

Ez a vonzóan megtervezett, kiváló minőségű, első emeleti társasházi lakás egy jól karbantartott, kilenc lakásos, 1977-ben épült társasházban található, amelyet folyamatosan modernizáltak. A körülbelül 86,23 négyzetméteres lakóterülettel ez az ingatlan négy jól elosztott szobájában változatos felhasználási lehetőségeket kínál, ideális párok, családok vagy magánszemélyek számára, akik további helyet keresnek munkához vagy hobbihoz. A lakás 2023. május 1. óta bérbe van adva. A havi bérleti díj 1625,00 euró, plusz 10,00 euró a kültéri parkolóhelyért, plusz körülbelül 200,00 euró további költség. Ez a lakás ezért alkalmas azok számára, akik jól bérelt ingatlant keresnek hosszú távú vagyongörzés céljából, vagy saját tulajdonú lakásban élni szeretnének. A lakás 2015-ben teljes felújításon esett át, beleértve az összes elektromos vezetéket és vízvezeték cseréjét. Az eredmény világos szobák és modern hangulat, amelyet kiváló minőségű szerelvények és szerelvények jellemeznek. A nyitott területek nappali és étkező, valamint a hálószobák valódi fa parketta padlóval borítottak, kellemes hangulatot teremtve, és gyönyörűen harmonizálva a nagyméretű természetes kő padlóval. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt engednek be, világos és hívogató hangulatot teremtve. A 2015-ös felújítás során az összes ablakot háromrétegű üvegezésű PVC ablakokra cserélték, elektromos redonyokkal felszerelve. A különálló konyha modern beépített gépeknek és bővebb tárolóhelyiségnek ad helyet. A tágas nappali mellett három hálószoba található, amelyek külön-külön hálószobaként, vendégszobaként vagy irodaként is használhatók. Különösen figyelemre méltó a fürdőszoba, amely kiváló minőségű természetes kő padlóval és falakkal rendelkezik, akár csak a vendég WC. A fürdőszoba kádval és külön zuhanyzóval is rendelkezik, biztosítva a mindennapi kényelmet. A 2023-ban telepített modern geotermikus központi fűtési rendszer egész évben garantálja a kellemes hőmérsékletet. A meleg vizet egy hatékony napkollektoros rendszer biztosítja, amelyet szintén 2023-ban újítottak fel. Ez nemcsak a magas szintű lakhatási kényelemhez, hanem az ingatlan energiahatékonyságához is hozzájárul. 2010-ben külső homlokzatszigetelést és lapostető-felújítást végeztek. A ház kiváló állapotban van és folyamatosan karbantartják. A lakók számára egy kis, gondozott közös kert áll rendelkezésre az épület előtt. A helyszín különösen vonzó, mivel közel van az ismaningi Bürgerpark rekreációs területéhez. Tágas zöldterületeivel, gyalogos- és kerékpárúttal pihentető órákat tölthet a szabadban, és tovább növeli az életminőséget. Bárki, aki stílusosan berendezett, jól karbantartott és modernizált, magas színvonalú felszereltségű lakást keres kellemes helyen, vonzó ajánlatnak találja ezt az ajánlatot. A teljes vételár 579 000 euró, plusz 12 000 euró a kültéri parkolóhelyért. Örömmel mutatjuk be Önnek részletesebben ezt az ingatlant egy személyes megtekintés során. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Részletes felszereltség

- \* hochwertiger Echholzparkett
  - \* Natursteinboden in Küche und den Badezimmern
  - \* elektrische Rollläden
  - \* Badezimmer mit Dusche & Wanne
  - \* separates Gäste - WC
  - \* Kellerraum
  - \* zusätzlich ein zweiter Kellerraum anmietbar für 25 Euro monatlich mit Waschmaschinenanschluss
  - \* vermietet an sehr solide Mieter seit 01.05.2023 für 1.625 € Kaltmiete + 10 € Stellplatz
- Sanierungen:
- \* Sanierung Flachdach und Aussenfassaden Dämmung 2010
  - \* Sanierung Heizungsanlage Geothermie 2013
  - \* Kernsanierung Wohnung inkl. Fenster 2015
  - \* Solarthermie für Warmwasseraufbereitung 2023

VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## Minden a helyszínról

Die Immobilie liegt in zentraler Lage in der Hauptstraße im Herzen von Ismaning. Der Standort überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

### Verkehrsanbindung:

S-Bahn (S8) in Richtung München (ca. 25 Min.) und Flughafen (ca. 15 Min.) sowie mehrere MVV-Buslinien sind schnell erreichbar. Über die A9 und A99 besteht zudem eine optimale Anbindung an das Straßennetz.

### Einkauf & Versorgung:

Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich in fußläufiger Umgebung und sichern eine komfortable Nahversorgung.

### Bildung & Betreuung:

Ismaning bietet ein breites Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie Hochschulen. Musikschule, VHS und Bibliothek ergänzen das Angebot.

### Freizeit & Erholung:

Der nahe Schlosspark und die Isarauen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kulturelle Einrichtungen wie das Kallmann-Museum oder die Seidl-Mühle sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die zentrale Lage in Ismaning überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie durch ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Damit bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Erholung.

VP azonosító: 25118068 - 85737 Ismaning

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25118068 - 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)