

Ismaning

Gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten

Codice oggetto: 26225029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,67 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225029
Superficie netta	ca. 72,67 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	85.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.08.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

La proprietà



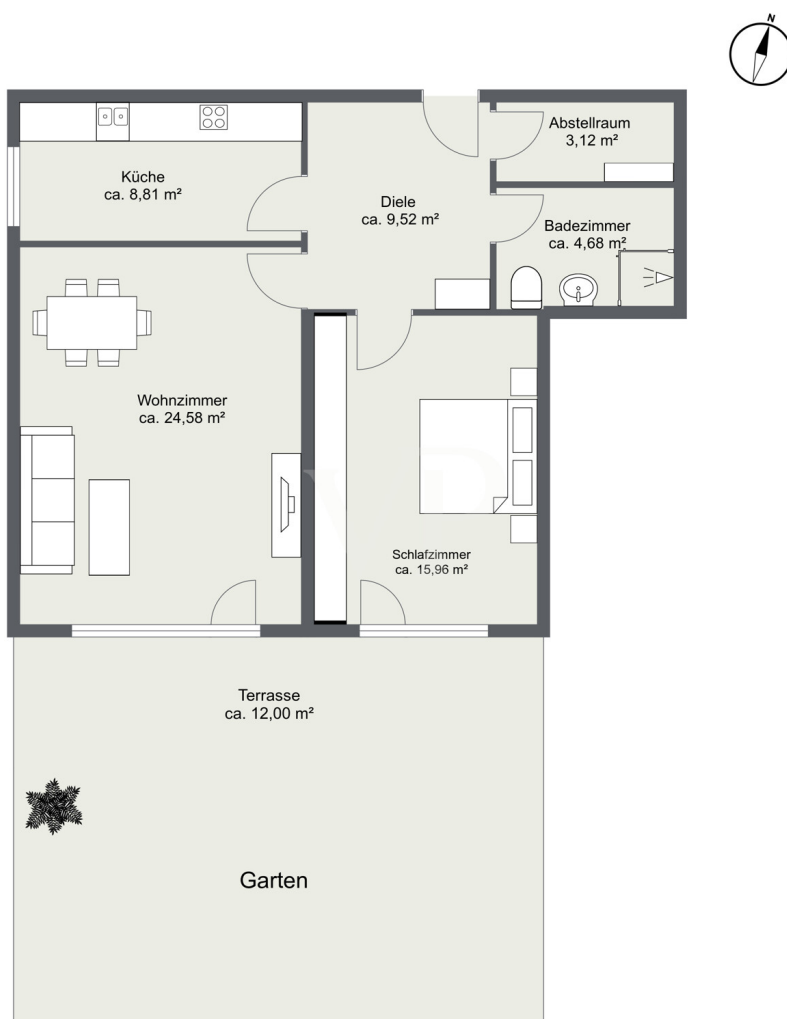
Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

Una prima impressione

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1972 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss sowie angenehmem Wohnkomfort auf ca. 72,67 m² Wohnfläche.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus alle Räume sinnvoll erschlossen werden. Die Küche ist mit einem Fenster ausgestattet und profitiert dadurch von angenehmen Lichtverhältnissen sowie einer guten Belüftung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer, die wertvollen Stauraum für den Alltag schafft. Auch das Badezimmer fügt sich funktional in den gut geplanten Grundriss ein.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet und eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und unterstreicht den komfortablen Charakter der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten, den sowohl der Wohn- und Essbereich als auch das Schlafzimmer bieten. Dadurch entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, die den Wohnwert spürbar erhöht und der Wohnung eine besondere Attraktivität verleiht.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre klare, alltagstaugliche Raumaufteilung. Die Erdgeschosslage ermöglicht zudem einen bequemen Zugang und macht die Wohnung besonders interessant für Käufer, die komfortables Wohnen mit einem direkt nutzbaren Außenbereich verbinden möchten.

Die Wohnung ist seit vielen Jahren an eine freundliche Mieterin vermietet und eignet sich daher insbesondere auch für Kapitalanleger, die eine solide vermietete Immobilie in gepflegtem Umfeld suchen.

Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * **Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss**
- * **Ca. 72,67 m² Wohnfläche**
- * **Vermietete Wohnung mit laufenden Mieteinnahmen**
- * **Durchdachte und alltagstaugliche Raumaufteilung**
- * **Praktische Diele mit Zugang zu allen Räumen**
- * **Separate Küche mit Fenster**
- * **Zusätzliche Abstellkammer mit wertvollem Stauraum**
- * **Großzügiger Wohn- und Essbereich**
- * **Wohn- und Essbereich, sowie Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten**
- * **Schöne Verbindung von Innen- und Außenbereich**
- * **Gepflegter Gesamtzustand**
- * **Komfortable Erdgeschosslage**

Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26225029 - 85737 Ismaning

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com