

Ismaning

Renovierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit kleiner Terrasse in gefragter Lage von Ismaning

Codice oggetto: 26225031



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78,07 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26225031 - 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: 26225031 - 85737 Ismaning

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225031
Superficie netta	ca. 78,07 m ²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 81 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26225031 - 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: 26225031 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 26225031 - 85737 Ismaning

La proprietà



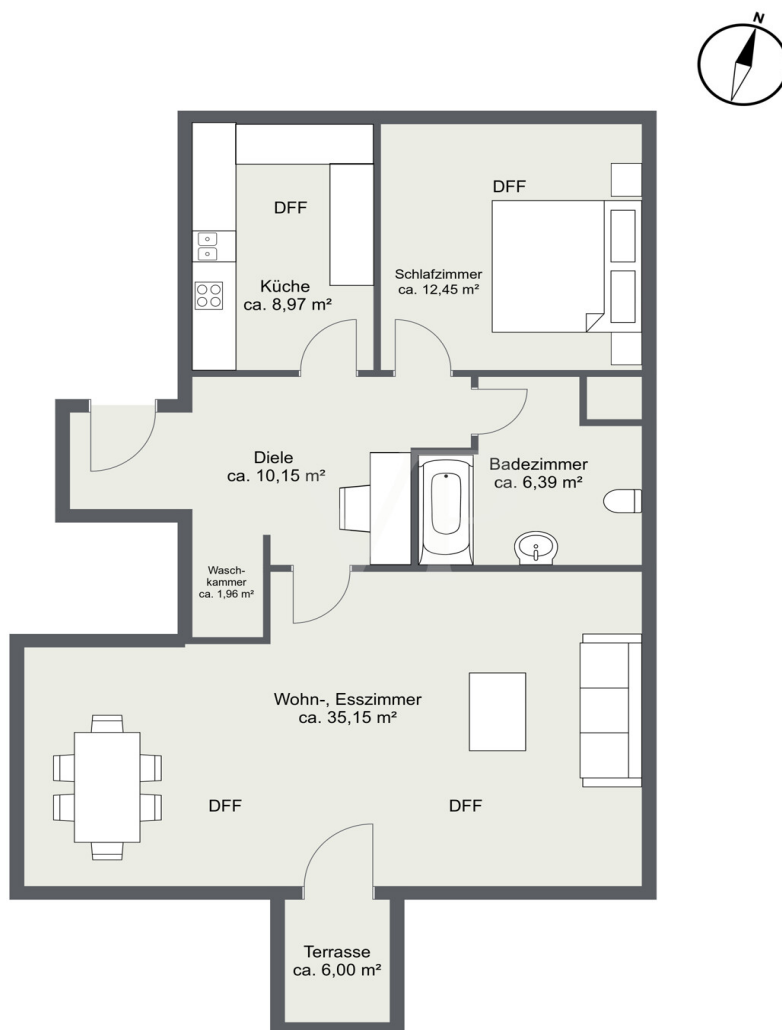
Codice oggetto: 26225031 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 26225031 - 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: 26225031 - 85737 Ismaning

Una prima impressione

Dachgeschosswohnung mit kleiner Dachterrasse und Entwicklungspotenzial

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Ismaning befindet sich diese 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 78,07 m².

Die Raumaufteilung umfasst eine Diele, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer kleinen Terrasse auf dem Dach des Hauses.

Die Wohnung präsentiert sich in einem einfachen, renovierungsbedürftigen Zustand. Sie bietet daher eine gute Grundlage für eine Modernisierung und eröffnet Käufern die Möglichkeit, die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Außenstellplatz, an dem ein entsprechendes Sondernutzungsrecht besteht. Damit steht den Bewohnern eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Haus zur Verfügung.

Auch für Kapitalanleger stellt diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit dar. Die Immobilie ist derzeit vermietet und bietet somit die Möglichkeit, unmittelbar von bestehenden Mieteinnahmen zu profitieren. In Verbindung mit dem vorhandenen Entwicklungspotenzial, dem eigenen Außenstellplatz und der gefragten Lage in Ismaning eröffnet sich hier eine interessante Perspektive für eine nachhaltige und wertbeständige Investition.

Ein interessantes Angebot für alle, die den Charme einer Dachgeschosswohnung schätzen und ein Zuhause mit Potenzial in gefragter Lage von Ismaning suchen – ebenso wie für Kapitalanleger, die von einer bereits vermieteten Immobilie mit Entwicklungsperspektive profitieren möchten.

Codice oggetto: 26225031 - 85737 Ismaning

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * **2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss**
- * **ca. 78,07 m² Wohnfläche**
- * **gepflegtes Mehrfamilienhaus**
- * **praktische Raumaufteilung**
- * **Diele, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer**
- * **großzügiger Wohn- und Essbereich**
- * **kleine Terrasse auf dem Dach des Hauses**
- * **Eigener Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht**
- * **interessante Wohnung mit Gestaltungspotenzial**
- * **gute Grundlage für individuelle Modernisierung**
- * **attraktive Lage in Ismaning**

Codice oggetto: 26225031 - 85737 Ismaning

Tutto sulla posizione

Diese Wohnung befindet sich in äußerst beehrter 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: 26225031 - 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: 26225031 - 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