

Vilgertshofen / Issing

# Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug – durchdacht, hochwertig und barrierefrei

**Codice oggetto: 26225037**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78,2 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing**

- 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: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225037	Prezzo d'affitto	950 EUR
Superficie netta	ca. 78,2 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	270 EUR
Piano	1	Appartamento	Piano
Vani	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Balcone
Anno di costruzione	2025		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 25 EUR (Affitto)		

Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing

## La proprietà



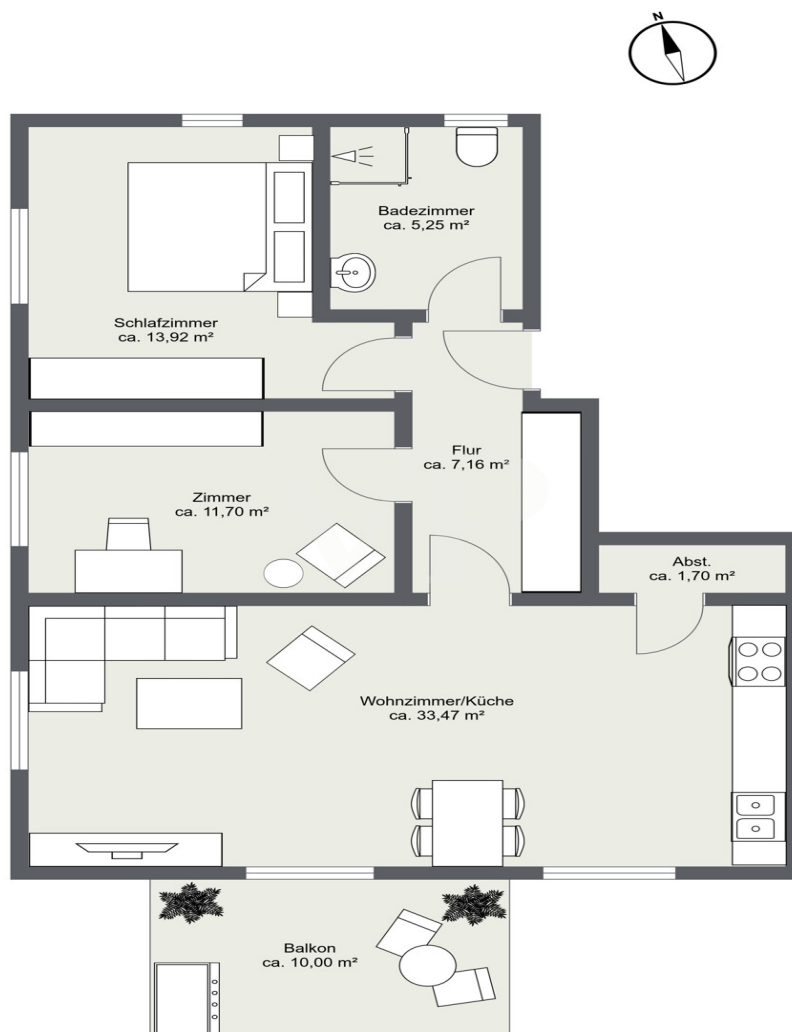
**Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing**

## La proprietà



Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing

## 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: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing**

## Una prima impressione

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung im Neubau überzeugt durch eine klare Raumstruktur, hochwertige Materialien und ein angenehmes Wohngefühl. Als Erstbezug bietet sie Ihnen die ideale Grundlage, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und wird durch den vorgesehenen Küchenbereich harmonisch ergänzt. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden, sodass Sie die Gestaltung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen umsetzen können. Die angrenzende Abstellkammer sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.

In allen Wohn- und Schlafräumen wurde ein stilvoller und hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik verlegt, das eine warme und zugleich moderne Atmosphäre schafft. Die Fußbodenheizung unterstreicht den hohen Wohnkomfort und sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung.

Das Badezimmer präsentiert sich klassisch und zeitlos mit einer modernen Dusche. Die barrierefreie Ausführung der Wohnung ermöglicht ein komfortables und zukunftssicheres Wohnen.

Dank optimal geschnittener Räume eignet sich diese Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Funktionalität und ein stimmiges Wohnkonzept legen.

**Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- Ruhige und friedliche Lage
- Energieeffizienzklasse A+
- Erstbezug
- Neuwertige Wohnung
- Optimale Raumgrößen
- Hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik
- Großzügiger Balkon
- Geräumiges Kellerabteil
- Gepflegte Anlage
- Aufzug vorhanden
- Stellplatz im Freien

**Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing**

## Tutto sulla posizione

Issing, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Vilgertshofen im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech, vereint ländliche Ruhe mit einer gut angebundenen Lage im attraktiven Fünfseenland-Vorland. Umgeben von weitläufigen Wiesen, Feldern und kleinen Waldgebieten bietet die Umgebung einen hohen Erholungswert und spricht insbesondere Naturliebhaber sowie Familien an, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Die gewachsene Dorfstruktur mit gepflegten Anwesen und traditionellem Charme verleiht Issing eine besondere Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer soliden Infrastruktur im nahegelegenen Vilgertshofen sowie in den umliegenden Orten wie Reichling, Pürgen oder Landsberg am Lech. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen: Über die Bundesstraße B17 gelangen Sie zügig in Richtung Landsberg am Lech sowie nach Augsburg. Die Autobahn A96 (München–Lindau) ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die Landeshauptstadt München, die in etwa 45 bis 60 Minuten erreicht werden kann.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten prägen die Region: Ob Radfahren, Wandern oder Ausflüge zu den nahegelegenen Seen – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Gleichzeitig laden kulturelle Angebote und die historische Altstadt von Landsberg am Lech zu abwechslungsreichen Unternehmungen ein.

Issing steht somit für ruhiges, naturnahes Wohnen in einer reizvollen

oberbayerischen Landschaft – kombiniert mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Zentren.

**Codice oggetto: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing**

## 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: 26225037 - 86946 Vilgertshofen / Issing**

## 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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