

Ismaning

** Ismaning ** Gepflegtes Apartment mit guter Anbindung S8 und Infrastruktur im grünen Ismaning

CODICE OGGETTO: 24118009_2



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 34 m² • VANI: 1

CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 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: 24118009_2 - 85737 Ismaning

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24118009_2
Superficie netta	ca. 34 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	HOLZ
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.04.2031
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	126.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 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: 24118009_2 - 85737 Ismaning

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 34 m². Das Objekt befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit 9 Einheiten in der ersten Etage Hochparter. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Zimmer, das als Wohn- und Schlafbereich genutzt werden kann. Die Ausstattungsqualität ist normal und umfasst elektrische Rolläden, eine Einbauküche inklusive neuen Elektrogeräten und ein Badezimmer mit Dusche. Der Wohnbereich ist mit hellem Parkettboden ausgestattet, der einen warmen und einladenden Eindruck vermittelt. Die Fensterfront wurde durch die aktuellen Eigentümer im Oktober 2023 durch weiß/braune Kunststofffenster mit elektrischen Rolläden ersetzt. Zudem wurde im April 2024 der Gemeinschaftswaschraum wiederhergestellt und mit Miele Waschmaschine/Trockner ausgestattet. Die Immobilie bietet auch einen eigenen Balkon, der insbesondere an sonnigen Tagen zum Entspannen im Freien einlädt. Ein weiterer Vorteil ist das Sondernutzungsrecht für einen Außenstellplatz, der das Parken eines Fahrzeugs stressfrei und bequem macht. Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Gegend, die gute Verkehrsanbindungen und eine gute Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die ein kompaktes, aber gemütliches Zuhause suchen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine großartige Gelegenheit, ein komfortables und funktionales Zuhause zu einem attraktiven Preis zu erwerben. Mit seiner zentralen Lage, dem durchdachten Grundriss und den praktischen Ausstattungsmerkmalen ist diese Wohnung perfekt für jeden, der nach einem gemütlichen und gut ausgestatteten Platz zum Leben sucht.

CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

Dettagli dei servizi

- * elektrische Rollläden
- * neue Kunststofffenster Innen Weiß/ Aussen Mahagoni braun
- * Einbauküche inkl. neuen Elektrogeräte und neuer Arbeitsplatte
- * Neue Gegensprechanlage und Sicherungskasten mit FI-Schalter
- * Badezimmer mit Dusche
- * gepflegter Parkettboden mit weißen Fussleisten
- * frisch gemalert
- * Sondernutzungsrecht Aussenstellplatz
- * Waschmaschinenraum im Gemeinschaftskeller mit Münzmaschinen

CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

Tutto sulla posizione

Ismaning, nordöstlich von München gelegen, hebt sich mit seiner Nähe zu den Nachbargemeinden Garching und Unterföhring sowie zum Flughafen als gemütliche Gemeinde mit Dorf-Charakter in Oberbayern hervor. Nach wie vor wird der Ortskern von den stattlichen Bauernhäusern und deren großartigem sommerlichen Blumenschmuck geprägt. Das Schloss, in dem heute das Rathaus beherbergt ist, sowie der Schlossgarten und die katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist bilden das Zentrum Ismanings. Die Isarauen bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, wie Radl-Fahren, Spaziergehen und Laufen. Das Schlossmuseum sowie das Kallmann-Museum gewähren kulturell Interessierten ein reichhaltiges Angebot. Verschiedenste Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Medienbereich nutzen das verkehrsgünstige Ismaning als Standort. Mit der im Ort unterirdisch verlaufenden S-Bahn erreichen Sie in Kürze den Flughafen und die Münchner Innenstadt. Über die Autobahnen A9 und A 99 gelangen Sie in ca. 15 Minuten München-Schwabing und haben einen direkten Anschluss Richtung Salzburg, Nürnberg und Stuttgart. Mit dem Bus erreichen Sie bequem Garching und Unterföhring sowie im weiteren Verlauf die U 6 in Studentenstadt oder die Tram in Oberföhring. Die Busverbindungen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, die nächste Autobahnauffahrt in ca. 6 Minuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Am Ort befinden sich unter anderen: Aldi, Lidl, Kistenpfennig als Bäcker, Rewe, Edeka, dm-Markt, Hallenbad und alle Arten von Schulen.

CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 24118009_2 - 85737 Ismaning

Partner di contatto

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

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51 Ismaning

E-Mail: ismaning@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com