

Ismanning

## Rara opportunità in una posizione privilegiata a Ismaning: terreno edificabile

*Codice oggetto: 25118025*



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.258 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

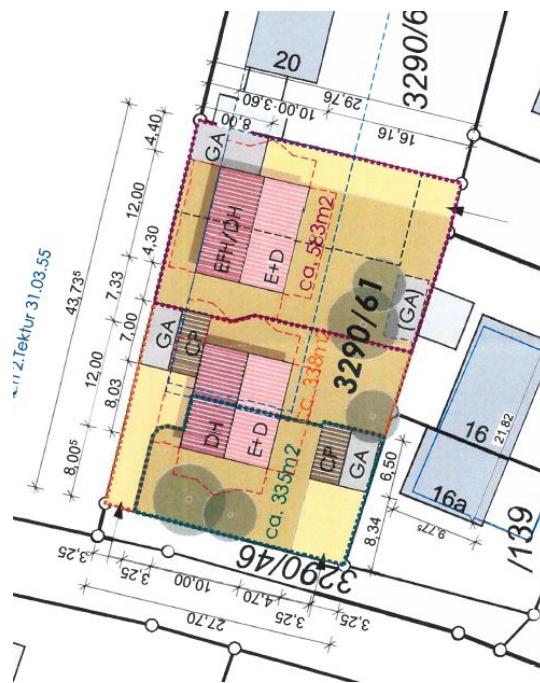
Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25118025	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Caratteristiche	Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning**

# La proprietà



Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## La proprietà



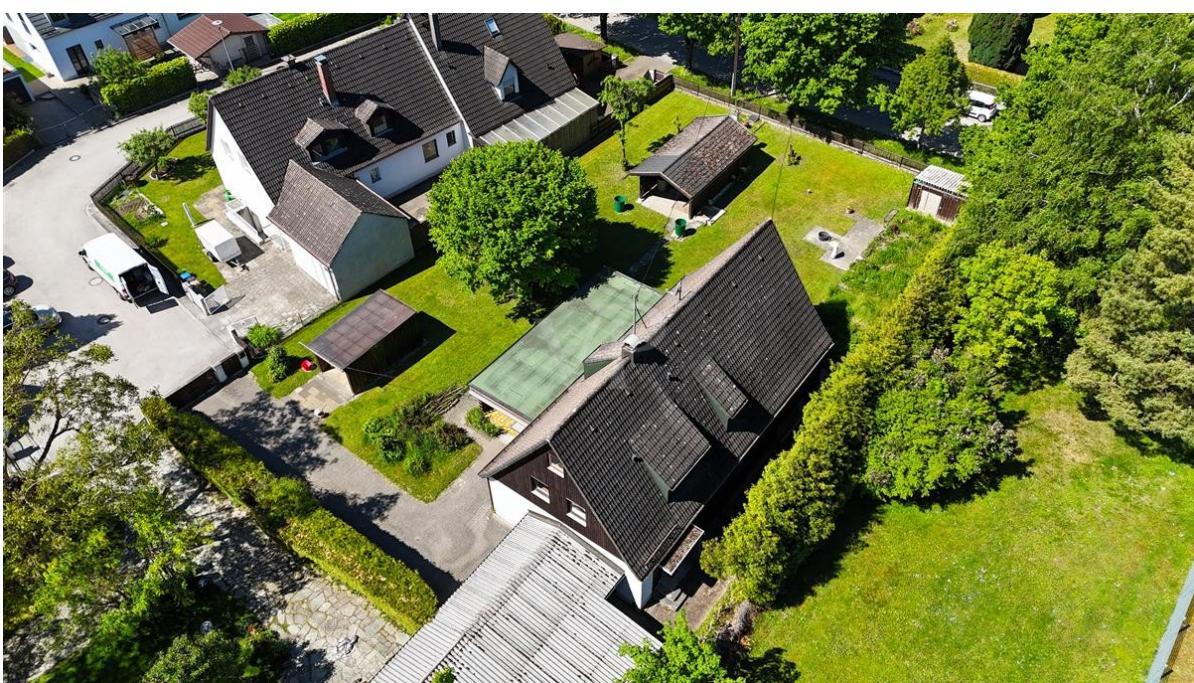
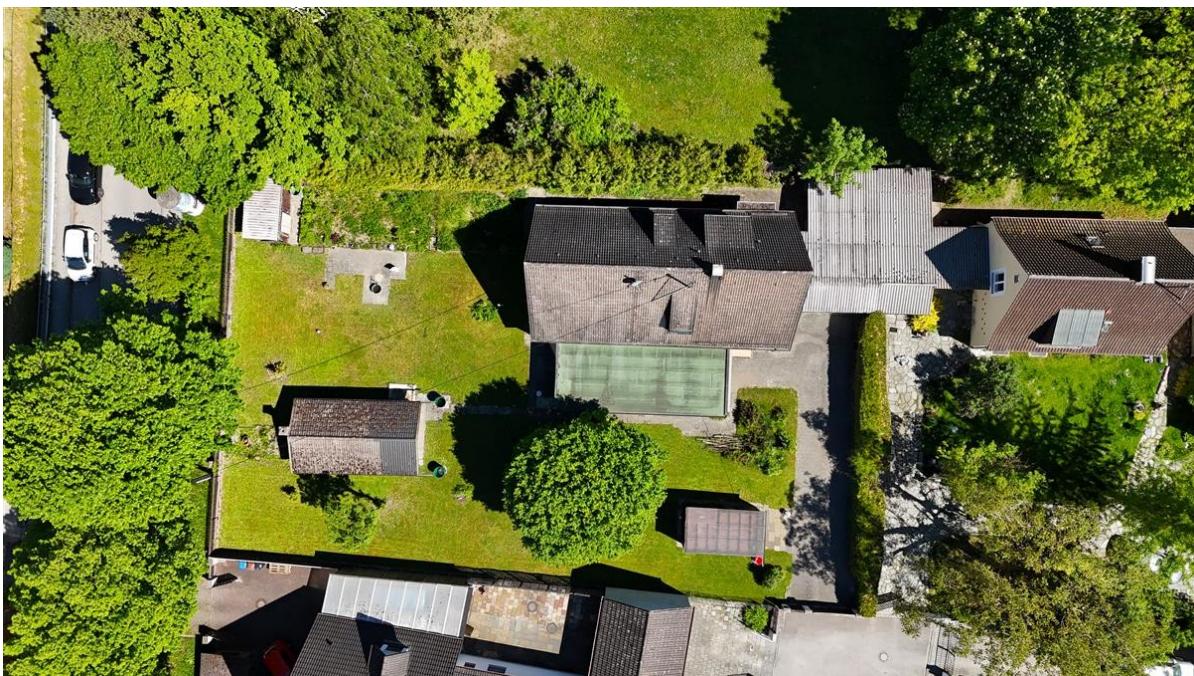
Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## Una prima impressione

Siamo lieti di presentare un terreno edificabile eccezionale in una posizione molto ambita, direttamente adiacente agli idilliaci prati dell'Isar a Ismaning. Questo terreno edificabile residenziale completamente servito, con una superficie di circa 1.258 m<sup>2</sup>, è una vera rarità in questa zona. In sintesi: \* Superficie del terreno: circa 1.258 m<sup>2</sup> \* Progetto di sviluppo disponibile - con potenziale di espansione in base agli edifici circostanti \* Edifici circostanti: prevalentemente case bifamiliari e monofamiliari \* Opzioni di sviluppo alternative: due spaziose case monofamiliari, due case bifamiliari o una casa monofamiliare e una casa bifamiliare (se suddivisa). Il terreno comprende circa 1.258 m<sup>2</sup> ed è attualmente in fase di preparazione per la suddivisione in tre o quattro lotti individuali. È già stata presentata una domanda preliminare di costruzione. Questa include i progetti per una casa bifamiliare nella parte occidentale del terreno, nonché una casa monofamiliare o, in alternativa, due case bifamiliari. Abbiamo già ricevuto la prima risposta positiva dal comune; attualmente siamo in attesa dell'approvazione scritta dell'ufficio distrettuale. La condotta geotermica attraversa già la strada e può essere facilmente collegata, se necessario. Non esitate a contattarci se siete interessati: saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di organizzare una visita in loco. Tutte le informazioni sono soggette all'approvazione del permesso di costruire.

Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## Tutto sulla posizione

Ein Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zu den Isarauen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren einladen. Die weitläufige Natur entlang der Isar sorgt für Erholung direkt vor der Haustür. Zudem bieten örtliche Sportvereine, ein Hallenbad sowie kulturelle Einrichtungen ein vielfältiges Freizeitangebot.

Die Lindenstraße befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage im Herzen der Gemeinde Ismaning, einer attraktiven und gut angebundenen Vorortgemeinde im Norden von München. Die Lage vereint städtische Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und naturnaher Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Ismaning (S8) liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 25 Minuten bis zum Marienplatz) sowie zum Flughafen München (ca. 15 Minuten) – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Auch mit dem Auto ist die Lage äußerst verkehrsgünstig. Die Anschlussstellen der Autobahnen A9 (München–Nürnberg) und A99 (Autobahnring München) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung in alle Richtungen ermöglicht.

Die Lindenstraße profitiert von einer sehr guten Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte. Zudem sind Banken, Ärzte und Restaurants bequem erreichbar. Das Ortszentrum von Ismaning mit weiteren Dienstleistungsangeboten ist nur wenige Minuten entfernt.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: In Ismaning gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule sowie ein Gymnasium. Zusätzlich stehen diverse Betreuungsangebote und Freizeitprogramme für Kinder und Jugendliche zur Verfügung. Die Nähe zur TU München (Campus Garching) macht die Region auch für Studierende und wissenschaftliches Personal interessant.

Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25118025 - 85737 Ismaning

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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