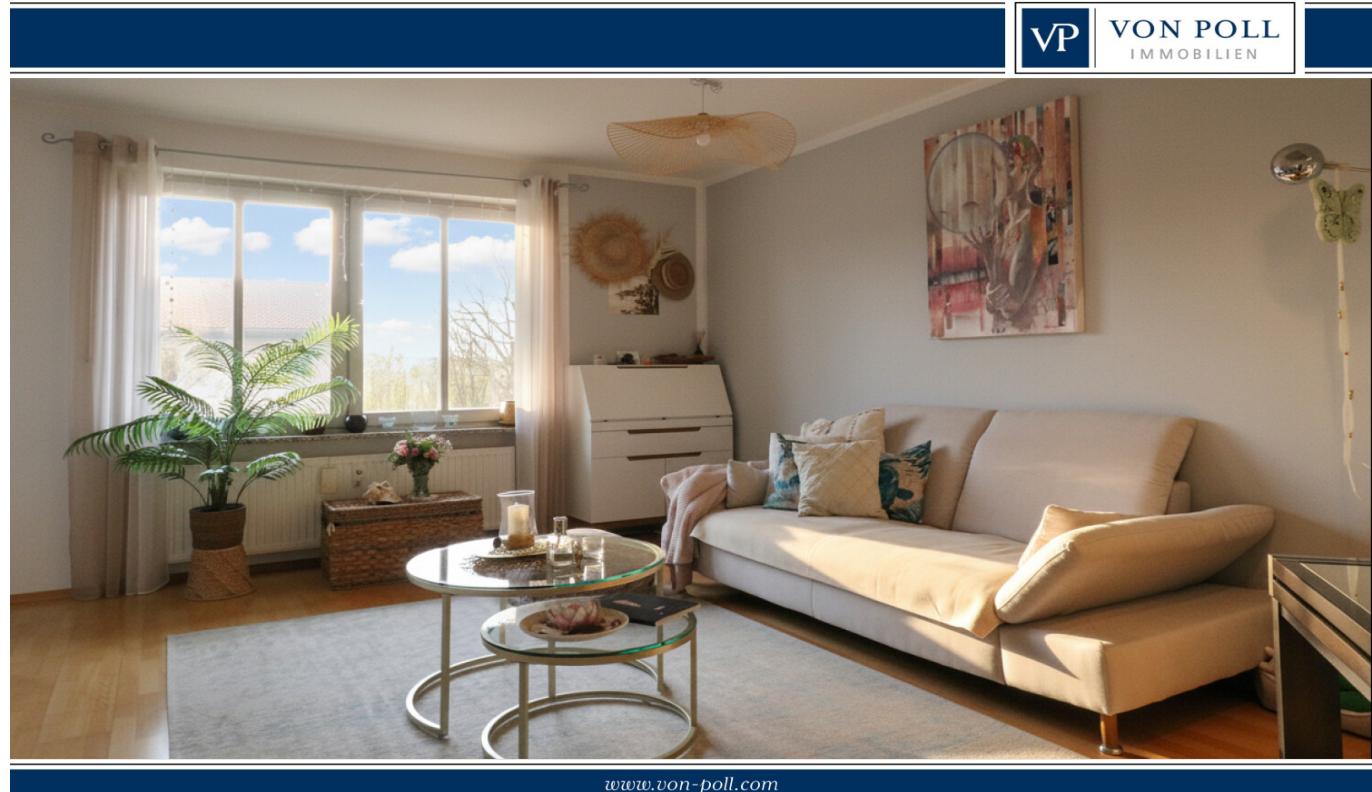


Ismanning

# Vivere in modo confortevole – Luminoso appartamento di 4 locali con loggia e due bagni, in affitto a prezzo fisso

**Codice oggetto: 25118057**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 665.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,1 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25118057 - 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: 25118057 - 85737 Ismaning

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25118057
Superficie netta	ca. 96,1 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	665.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2027	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning

## La proprietà



**Immobilienbewertung –  
exklusiv und professionell.**

von Poll Immobilien

The smartphone screen displays a real estate application interface. The top bar shows 'IMMOBILIEN 3 Musterstraße 34, Musterstadt'. Below this, a section titled 'Marktpreis' (Market Price) provides a detailed analysis: 'Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 594.594 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 513.200 € und 666.600 € liegen.' It also notes a 'Konfidenzwert für die Bewertung: niedrig'. The central price is '594.594€' with a 'Marktpreisschätzung' of '4.158€'. At the bottom, there are 'Preis / m²' and '+0.58% VS 03'21'.

Codice oggetto: 25118057 - 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: 25118057 - 85737 Ismaning**

## Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto, costruito nel 2000, offre circa 96,1 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con quattro locali ben proporzionati, che combinano comfort e una disposizione funzionale. Si trova in un condominio moderno e ben tenuto con solo sei unità abitative in questo ingresso. L'edificio è stato costruito con metodi di costruzione solidi ed è in ottime condizioni grazie alla manutenzione continua. Questo rende l'appartamento ideale per famiglie, coppie o single esigenti che apprezzano gli ampi spazi abitativi. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un'atmosfera piacevole, ulteriormente valorizzata dalla planimetria ben studiata. Tutti gli ambienti sono accessibili dall'accogliente corridoio. Il cuore dell'appartamento è la luminosa zona giorno e pranzo, inondata di luce naturale grazie alle sue ampie finestre e che offre ampio spazio per trascorrere del tempo insieme. Dalla zona giorno si accede alla loggia esposta a sud, che offre ulteriore comfort abitativo e un soleggiato rifugio esterno. La disposizione consente una disposizione flessibile degli arredi e invita a rilassarsi e distendersi. La cucina abitabile separata, separata dal corridoio, offre ampio spazio per una moderna cucina attrezzata e una piccola zona soggiorno. Tre stanze aggiuntive possono essere utilizzate come camere da letto, camerette o uffici e possono essere adattate individualmente alle vostre esigenze. I due bagni sono particolarmente comodi: il bagno più grande è dotato di vasca, lavandino e WC, ideale per serate rilassanti. Il secondo bagno è dotato di doccia, lavandino e un altro WC, offrendo ulteriore comfort per l'uso quotidiano. Entrambi i bagni sono rifiniti in colori neutri e senza tempo. L'appartamento è dotato di parquet e piastrelle di facile manutenzione, nonché di finestre con doppi vetri, che contribuiscono a creare un ambiente abitativo confortevole. Il riscaldamento è garantito dal teleriscaldamento, garantendo una temperatura ambiente confortevole con bassi costi di gestione. Una cantina offre ulteriore spazio di stoccaggio. Sono inoltre disponibili un posto auto esterno e un posto auto sotterraneo. Il prezzo di acquisto totale è di 665.000 euro per l'appartamento, incluso il posto auto esterno, più 20.000 euro per il posto auto sotterraneo. L'appartamento è affittato a due fratelli dal 1° agosto 2021, per 1.636 euro al mese, il che lo rende adatto sia a investitori che a proprietari. La posizione vanta un comodo accesso a negozi, scuole, asili e mezzi pubblici. Sia i servizi urbani che i rilassanti spazi verdi sono facilmente raggiungibili. Venite a scoprire di persona questo appartamento moderno e ben tenuto, con la sua disposizione ottimale, e fissate un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

**Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning**

## **Dettagli dei servizi**

- \* Fußboden: Parkett & Fliesen
- \* Zwei Badezimmer: eines mit Dusche, eines mit Badewanne inkl. Badezimmermöbel
- \* Waschmaschieneanschluss im Wannen Bad
- \* Einbauküche inkl. üblicher Elektrogeräte
- \* Kellerraum
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Außenstellplatz
- \* Vermietet an sehr solide Mieter/innen seit 01.08.2021 für 1.636 € Kaltmiete

**Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning**

## Tutto sulla posizione

Der Tassiloweg liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Ismanings – ruhig, grün und zugleich hervorragend angebunden. Die charmante Gemeinde im Norden von München überzeugt mit einer perfekten Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohngefühl.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der historische Ortskern mit seinen Geschäften und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Verweilen ein.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot direkt vor Ort: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie die Hochschule für angewandtes Management sind schnell erreichbar. Zahlreiche Spielplätze und Vereine unterstreichen die familienfreundliche Atmosphäre der Gemeinde.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die S-Bahn-Linie S8 bringt Sie in kurzer Zeit sowohl in die Münchener Innenstadt als auch zum Flughafen. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene A99 und B388 schnell die umliegenden Stadtteile und die Münchener City.

Der Tassiloweg selbst zeichnet sich durch ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, liebevoll gestalteten Gärten und einem harmonischen Miteinander. Spazier- und Radwege entlang der Isar sowie der idyllische Schlosspark bieten zusätzliche Lebensqualität und Erholung im Alltag.

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe, Sicherheit und Lebensfreude vereint – ideal für Familien, Paare und alle, die das Leben in einer gewachsenen, modernen Gemeinde mit hoher Lebensqualität schätzen.

**Codice oggetto: 25118057 - 85737 Ismaning**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25118057 - 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)