

Ismaning

RISERVATO!! Stile di vita e comfort: appartamento ristrutturato di 4 stanze in un ambiente naturale

Codice oggetto: 25118068



PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86,3 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25118068 - 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: 25118068 - 85737 Ismaning

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25118068
Superficie netta	ca. 86,3 m ²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 12000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele		
Certificazione energetica valido fino a	11.02.2028	Consumo finale di energia	100.03 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 25118068 - 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: 25118068 - 85737 Ismaning

Una prima impressione

Questo condominio di alta qualità e dal design accattivante, situato al primo piano, si trova in un condominio ben tenuto di nove unità, costruito nel 1977 e costantemente rimodernato. Con circa 86,23 metri quadrati di superficie abitabile, questa proprietà offre una varietà di utilizzi in quattro stanze ben proporzionate, ideali per coppie, famiglie o singoli individui che cercano spazio aggiuntivo per lavoro o hobby. L'appartamento è affittato dal 1° maggio 2023. Il canone mensile è di € 1.625,00 più € 10,00 per il posto auto esterno, più circa € 200,00 di spese accessorie. Questa unità è quindi adatta a chi cerca un immobile ben locato per la conservazione del patrimonio a lungo termine o per chi lo occupa. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2015, con la sostituzione di tutti gli impianti elettrici e idraulici. Il risultato è ambienti luminosi e un ambiente contemporaneo caratterizzato da finiture e accessori di alta qualità. La zona giorno e pranzo open space, così come le camere da letto, sono caratterizzate da pavimenti in parquet di vero legno, che creano un'atmosfera piacevole e si armonizzano perfettamente con i pavimenti in pietra naturale di grande formato. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale, creando un ambiente luminoso e accogliente. Durante la ristrutturazione del 2015, tutte le finestre sono state sostituite con finestre in PVC a triplo vetro dotate di tapparelle elettriche. La cucina separata offre spazio per moderni elettrodomestici da incasso e ampi spazi di stoccaggio. Oltre all'ampio soggiorno, ci sono tre camere da letto, che possono essere utilizzate singolarmente come camere da letto, camere per gli ospiti o uffici. Il bagno è particolarmente degno di nota, con pavimenti e pareti in pietra naturale di alta qualità, così come il WC per gli ospiti. Include sia una vasca da bagno che una doccia separata, garantendo il comfort quotidiano. Un moderno impianto di riscaldamento geotermico centralizzato, installato nel 2023, garantisce temperature confortevoli tutto l'anno. L'acqua calda è inoltre fornita da un efficiente impianto solare termico, anch'esso rinnovato nel 2023. Ciò contribuisce non solo a un elevato livello di comfort abitativo, ma anche all'efficienza energetica dell'immobile. Nel 2010 sono stati eseguiti l'isolamento della facciata esterna e la ristrutturazione del tetto piano. La casa è in ottime condizioni e viene costantemente sottoposta a manutenzione. Un piccolo giardino condominiale ben curato è a disposizione dei residenti di fronte all'edificio. La posizione è particolarmente attraente, in quanto si trova nelle immediate vicinanze dell'area ricreativa Bürgerpark di Ismaning. Con i suoi ampi spazi verdi, i sentieri pedonali e ciclabili, invita a trascorrere ore di relax all'aria aperta e migliora ulteriormente la qualità della vita. Chiunque cerchi un appartamento dal design elegante, ben curato e modernizzato con finiture di alta qualità in una posizione piacevole, troverà questa un'offerta interessante. Il prezzo di acquisto totale è di 579.000 € più 12.000 € per il parcheggio esterno. Saremo lieti di presentarvi

questo immobile in modo più dettagliato durante una visita di persona. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

Dettagli dei servizi

- * hochwertiger Echholzparkett
 - * Natursteinboden in Küche und den Badezimmern
 - * elektrische Rollläden
 - * Badezimmer mit Dusche & Wanne
 - * separates Gäste - WC
 - * Kellerraum
 - * zusätzlich ein zweiter Kellerraum anmietbar für 25 Euro monatlich mit Waschmaschinenanschluss
 - * vermietet an sehr solide Mieter seit 01.05.2023 für 1.625 € Kaltmiete + 10 € Stellplatz
- Sanierungen:
- * Sanierung Flachdach und Aussenfassaden Dämmung 2010
 - * Sanierung Heizungsanlage Geothermie 2013
 - * Kernsanierung Wohnung inkl. Fenster 2015
 - * Solarthermie für Warmwasseraufbereitung 2023

Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in zentraler Lage in der Hauptstraße im Herzen von Ismaning. Der Standort überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

S-Bahn (S8) in Richtung München (ca. 25 Min.) und Flughafen (ca. 15 Min.) sowie mehrere MVV-Buslinien sind schnell erreichbar. Über die A9 und A99 besteht zudem eine optimale Anbindung an das Straßennetz.

Einkauf & Versorgung:

Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich in fußläufiger Umgebung und sichern eine komfortable Nahversorgung.

Bildung & Betreuung:

Ismaning bietet ein breites Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie Hochschulen. Musikschule, VHS und Bibliothek ergänzen das Angebot.

Freizeit & Erholung:

Der nahe Schlosspark und die Isarauen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kulturelle Einrichtungen wie das Kallmann-Museum oder die Seidl-Mühle sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die zentrale Lage in Ismaning überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie durch ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Damit bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Erholung.

Codice oggetto: 25118068 - 85737 Ismaning

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.03 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25118068 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com