

Ismaning

# Moderne Doppelhaushälfte mit exklusiver Ausstattung in Ismaning

*Codice oggetto: 26118041*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 219 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26118041 - 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: 26118041 - 85737 Ismaning**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26118041	Prezzo d'acquisto	1.415.000 EUR
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	2012		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	31.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.12.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning

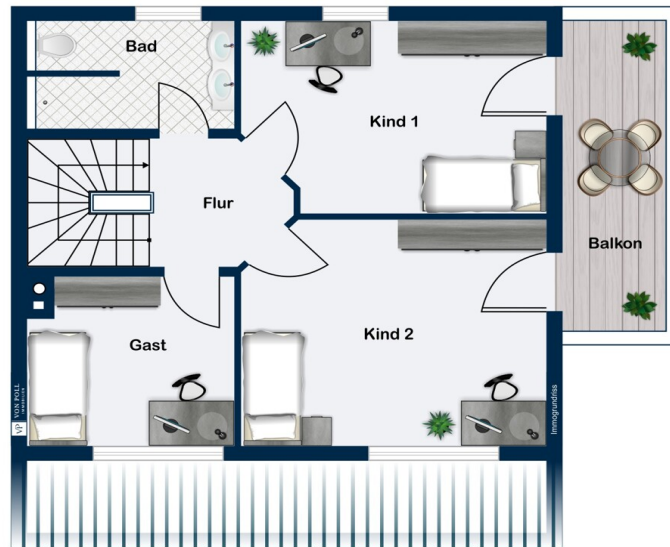
## La proprietà

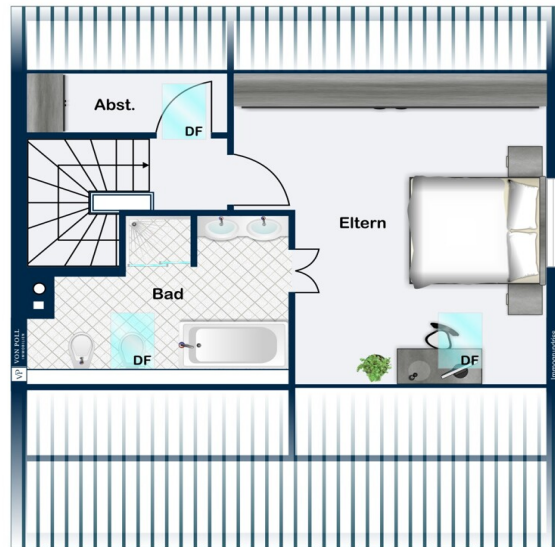


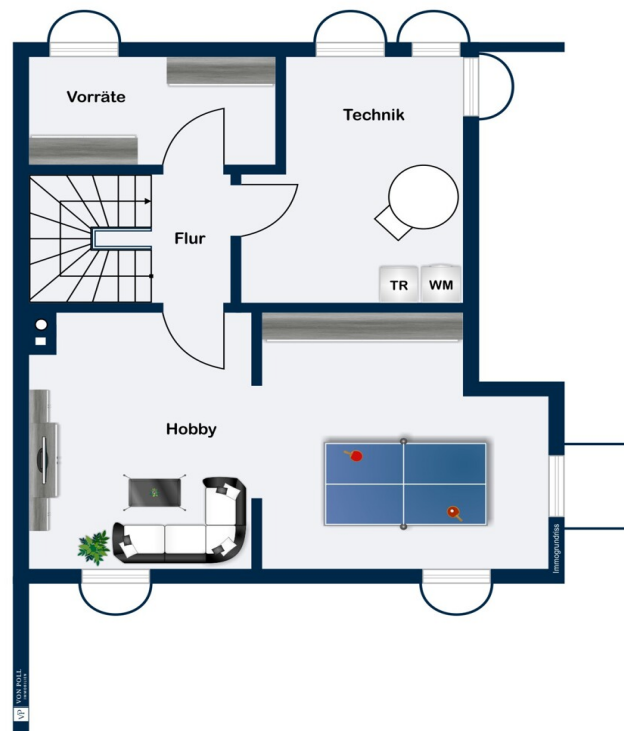
Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning

## 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: 26118041 - 85737 Ismaning**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2012 besticht durch eine gelungene Verbindung von Komfort, hochwertiger Ausstattung und moderner Wärmetechnik. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 219 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus eine ideale Raumaufteilung für anspruchsvolle Familien oder Paare, die ein durchdachtes Zuhause mit moderner Ausstattung suchen.

Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, der Grundriss bietet auf jeder Ebene intelligente Lösungen: im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche zur Verfügung. Bodentiefe Fenster sorgen für Wohlfühl-Atmosphäre. Der Sichtkamin im Wohnzimmer setzt an kühlen Abenden ebenso wie an entspannten Wochenenden stimmungsvolle Akzente.

Das Obergeschoss verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer und ein Gästezimmer/Büro, sowie ein stilvolles Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich das Eltern-Schlafzimmer mit direktem Zugang zum eigenen Bad. Praktische Einbauschränke unter den Dachsträgen und ein kleiner Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss bietet ein großer Hobbyraum weitere, vielfältige Möglichkeiten. Der Raum ist durch eine verschliessbare Schiebetür unterteilt, wodurch zwei komfortable Räume entstanden sind, beide mit Parkett und Fenstern.

Die Fenster sind in allen Räumen aus pflegeleichtem Kunststoff mit 3-fach-Verglasung gefertigt und sorgen gemeinsam mit elektrischen Jalousien (EG und OG) für hervorragende Dämmung und komfortablen Sichtschutz.

Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine hocheffiziente Wärmepumpe, für angenehme Temperaturen. Ergänzt wird das Heizsystem durch einen Wärmetauscher in Kombination mit einer Lüftungsanlage, was ein stets angenehmes und gesundes Raumklima gewährleistet. Ein Wärmespeicher trägt zusätzlich zu einer nachhaltigen und sehr effizienten Energieversorgung bei.

Ein weiteres Highlight ist der C-Side Pool im leicht zu pflegenden Gartenbereich, der zum Entspannen und Erfrischen einlädt. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei direkt am Haus gelegene, teilüberdachte Außenstellplätze zur Verfügung.

In sämtlichen Details spiegelt sich die hochwertige Ausstattungsqualität wider, von den Bodenbelägen, Eichenparkett und Feinsteinzeug, bis zum modernen Technikpaket.

**Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die Wert auf Komfort, energieeffiziente Haustechnik und durchdachte Raumaufteilung legen.**

**Aktuell ist das Haus sehr gut vermietet und damit auch für Kapitalanleger interessant.**

**Lassen Sie sich von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der Lage überzeugen – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich selbst von der Qualität dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **Bodenbeläge Eichenparkett und Feinsteinzeug**
- \* **Fenster Kunststoff mit 3-fach-Verglasung**
- \* **Offene Küche mit Speis**
- \* **2 Bäder im OG und DG**
- \* **Gäste-WC im EG**
- \* **Sichtkamin mit Kassette**
- \* **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- \* **elektrische Jalousien in EG und OG**
- \* **elektrische Markise**
- \* **Einbauschränke unter Dachsträgen**
- \* **Wärmetauscher in Kombi mit Lüftungsanlage**
- \* **Wärmespeicher**
- \* **C-Side Pool im Garten**
- \* **2 Außenstellplätze**

**Codice oggetto: 26118041 - 85737 Ismaning**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Riedererstraße ist eine ruhige Wohnstraße in zentraler Lage von Ismaning, fußläufig keine 10 Minuten von der Isar entfernt. Die charmante Gemeinde Ismaning liegt im Norden von München, bietet eine hohe Lebensqualität und 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, das Gymnasium sowie die Hochschule für angewandtes Management bieten alle Möglichkeiten. 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 Münchner 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 Münchner City.**

**Die Riedererstraße selbst zeichnet sich durch ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün aus. Spazier- und Radwege entlang der Isar, nur 3 Gehminuten entfernt, sowie der idyllische Schlosspark sind schnell zu erreichen und bieten zusätzliche Lebensqualität und Erholung im Alltag. Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe, Sicherheit und Lebensfreude vereint.**

**Codice oggetto: 26118041 - 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.

**Codice oggetto: 26118041 - 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)**