

Ismaning

Gut vermietete, moderne 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Ismaning

Número de propiedad: 25118042



PRECIO DE COMPRA: 573.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78,23 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

De un vistazo

Número de propiedad	25118042
Superficie habitable	ca. 78,23 m ²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	573.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	59.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	20.06.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

Una primera impresión

Mit einer Wohnfläche von ca. 78,23 m² überzeugt diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung sowohl durch ihren modernen Grundriss als auch durch die wertige Bauweise (Baujahr 2014 mit Effizienzklasse KfW 70). Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und eignet sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die zeitgemäßes Wohnen in angenehmer Nachbarschaft schätzen.

Durch die offene Küche wirkt der einladende Wohn- und Essbereich großzügig und lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, der nach Süd-Westen ausgerichtet ist – ein idealer Bereich, um sonnige Nachmittage entspannt zu genießen oder den Tag angenehm ausklingen zu lassen. Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei Schlafräume, von denen einer ebenfalls Zugang zum Balkon hat. Das moderne Tageslichtbad besitzt eine Badewanne sowie eine Dusche und ausreichend Platz für Schränke und Stauraum.

Für eine gemütliche Atmosphäre sorgen hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen, während Fliesen in Küche und Badezimmer praktische Langlebigkeit bieten. Der besondere Wohnkomfort wird auch durch die Fußbodenheizung gewährleistet, die in allen Zimmern für angenehme Temperaturen sorgt. Große Fensterflächen mit Isolierverglasung bringen viel Tageslicht in die Räume und reduzieren den Energieverbrauch nachhaltig. Die Ausstattung entspricht aktuellen Ansprüchen an eine moderne Immobilie.

Das gepflegte Mehrparteienhaus befindet sich in einem sehr guten Zustand und liegt in einer ruhigen Wohngegend, die sich durch ein harmonisches Umfeld und eine angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine gute Anbindung an die Innenstadt oder das Umland.

Im Haus befindet sich ein gepflegter Waschraum für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner, in der Tiefgarage gibt es genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Ein Stellplatz in der Tiefgarage wird mitverkauft (zzgl. € 25.000,- = Gesamtkaufpreis € 598.000,-).

Die Wohnung ist aktuell gut und verlässlich vermietet, weshalb wir mit diesem Angebot vor allem auch Kapitalanleger ansprechen möchten. Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter nicht alle Räume im Exposé abbilden

und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

Detalles de los servicios

- > Sehr gepflegte Einbauküche mit Elektrogeräten (Eigentum der Mieter)
- > Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- > Bodenbeläge Parkett und großformatige Fliesen
- > Fußbodenheizung
- > Fernwärme
- > großer Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- > Personenaufzug
- > Kellerabteil
- > Waschraum
- > Tiefgaragen-Stellplatz

Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

Todo sobre la ubicación

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 S8 erreichen Sie in Kürze den Flughafen und die Münchner Innenstadt. Über die Autobahnen A9 und A 99 gelangen Sie in ca. 15 Minuten nach 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 U6 in Studentenstadt oder die Tram in Oberföhring.

Die Busverbindungen sind von der Wohnung aus 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. Im Ort befinden sich unter anderen: Aldi, Lidl, Kistenpfennig als Bäcker, Rewe, Edeka, dm-Markt, ein Hallenbad und alle Arten von Schulen.

Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25118042 - 85737 Ismaning

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com