

Ismaning

# Seltene Gelegenheit in Bestlage von Ismaning Grundstück – Bauplatz

????????? ??????????: 25118025



???? ??????: 0 EUR • ?????? ????: 1.258 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25118025 - 85737 Ismaning

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25118025 - 85737 Ismaning

?? ??? ??????

|                     |          |                            |                                                                                       |
|---------------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25118025 | ????? ???????              | ?????????<br>???????????????                                                          |
|                     |          | ??????<br>???????????????? | ??????????                                                                            |
|                     |          | ???????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|                     |          | ????????                   | ??????                                                                                |

???????? ?????: 25118025 - 85737 Ismaning

?? ???????



???????? ?????????: 25118025 - 85737 Ismaning

?? ?????????



???????? ??????????: 25118025 - 85737 Ismaning

?? ?????????



???????? ??????????: 25118025 - 85737 Ismaning

?? ?????????



???????? ?????????: 25118025 - 85737 Ismaning

?? ?????????



???????? ??????????: 25118025 - 85737 Ismaning

?? ?????????



???????? ??????????: 25118025 - 85737 Ismaning

??? ?????? ???????????

Wir präsentieren Ihnen ein außergewöhnliches Baugrundstück in absolut begehrter Lage, unmittelbar an den idyllischen Isarauen in Ismaning.

Das voll erschlossene Wohnbaugrundstück mit einer Fläche von ca. 1.258 m<sup>2</sup> ist eine echte Rarität in dieser Umgebung.

Auf einen Blick:

- \* Grundstücksgröße: ca. 1.258 m<sup>2</sup>
- \* Bebauungsplan vorhanden – mit möglichem Erweiterungsspielraum entsprechend der Nachbarbebauung
- \* Umgebungsbebauung: überwiegend Doppelhäuser und Einfamilienhäuser
- \* Alternative Bebauung: Zwei großzügige Einfamilienhäuser, Zwei Doppelhäuser oder ein Einfamilienhaus sowie ein Doppelhaus bei Realteilung

Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 1.258 m<sup>2</sup> und wird derzeit für eine Realteilung in drei bis vier Einzelgrundstücke vorbereitet.

Eine Bauvoranfrage wurde bereits eingereicht. Diese beinhaltet die Planung eines Doppelhauses im westlichen Bereich des Grundstücks sowie eines Einfamilienhauses oder alternativ zwei Doppelhäuser.

Die erste positive Entscheidung durch die Gemeinde ist bereits erfolgt – aktuell warten wir nur noch auf die schriftliche Genehmigung des Landratsamtes.

Die Geothermie-Leitung verläuft bereits in der Straße und kann bei Bedarf unkompliziert angeschlossen werden.

Bitte zögern Sie nicht, uns bei Interesse zu kontaktieren – wir stellen Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Alle Angaben vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung.

??????? ?????????: 25118025 - 85737 Ismaning

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25118025 - 85737 Ismaning

????? ?????????????

**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.

???????? ??????????: 25118025 - 85737 Ismaning

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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