Ismaning

Über den Dächern von Ismaning - gepflegte Maisonette - Dachgeschosswohnung mit Aufzug

CODICE OGGETTO: 25118034

PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 136,89 m^2 • **VANI:** 4.5

CODICE OGGETTO: 25118034 - 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: 25118034 - 85737 Ismaning

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25118034
Superficie netta	ca. 136,89 m²
Piano	2
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 21 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.05.2028
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

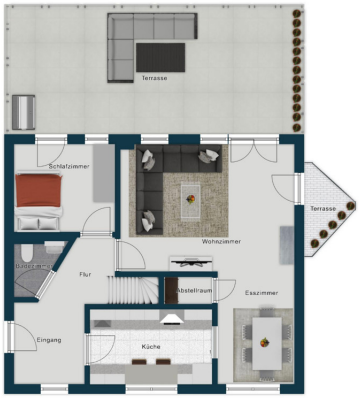
La proprietà

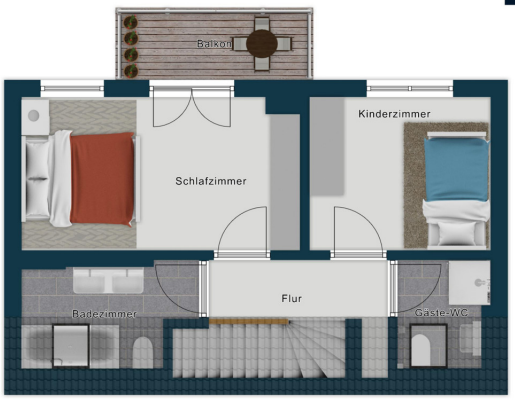
CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25118034 - 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: 25118034 - 85737 Ismaning

Una prima impressione

Diese ansprechend gestaltete 4,5 -Zimmer - Maisonette - Dachgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 136,89 m² und befindet sich in einem im Jahr 2004 fertiggestellten und gepflegten 9 Parteien-Mehrfamilienhaus. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer und erfüllt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung die Ansprüche einer modernen Familie oder eines anspruchsvollen Paares.
Ein Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang bis zur Wohnungsebene und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort des Hauses.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine großzügige und funktionale Gestaltung aus. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus sind alle Räume direkt zugänglich. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist der zentrale Punkt der Wohnung und überzeugt mit einer klaren Struktur und Zugang zur kaum einsehbaren Dachterrasse. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen angenehmen Ausblick, der zum Verweilen einlädt.

Die Küche, die geschickt in den Wohnbereich integriert ist, ermöglicht eine unkomplizierte Bewirtung von Gästen und wird so zum Dreh- und Angelpunkt für gesellige Abende. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich zusätzlich zur Dachterrasse noch ein kleiner Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und ideal für entspannte Stunden im Freien genutzt werden kann.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, die individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Alle Schlafzimmer sind optimal geschnitten und erlauben durch ihre ansprechende Größe eine komfortable Möblierung. Für zusätzlichen Komfort sorgen die beiden Badezimmer, von denen eines mit einer Badewanne und das andere mit einer Dusche ausgestattet ist. Die Badezimmer wurden im Jahr 2024 modernisiert und präsentieren sich nun im zeitgemäßen Design.

Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung und unterstreicht den Wohnkomfort. Die überwiegend neutrale und dennoch moderne Ausstattung ermöglicht es Ihnen, die Wohnung nach Ihren persönlichen Vorstellungen einzurichten und zu gestalten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zentrale Lage der Immobilie, die trotz der ruhigen Umgebung eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten bietet. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Zusammengefasst bietet diese gepflegte Dachgeschosswohnung eine hervorragende Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und attraktiver Lage. Sie erweist sich als idealer Wohnort für all jene, die Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Der Gesamtpreis für die 4,5 -Zimmer - Maisonette - Dachgeschosswohnung liegt bei 998.000 Euro + 20.000 Euro pro Tiefgaragen-Stellplatz.

Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und die Vorzüge dieser Immobilie persönlich in Augenschein zu nehmen.

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

Dettagli dei servizi

* Hochwertige, neuwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte
* Fertigparkett in allen Schlaf- und Wohnräumen
* Flur und Küche durchgängig gefliest
* Abstellraum innerhalb der Wohnung
* Kellerraum außerhalb der Wohnung
* Zwei Tiefgaragenstellplätze

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

Tutto sulla posizione

Die Maisonette-Dachgeschosswohnung befindet sich im südlichen Teil Ismanings, eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Wohnsiedlung. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen. Das Wohnumfeld vermittelt eine naturnahe, harmonische Atmosphäre.

Die Bushaltestelle „Ismaning, Hennigweg“ liegt nur wenige Schritte entfernt (ca. 2 Gehminuten) und wird von den Linien 231, 236 und X202 bedient. Diese bieten eine direkte Anbindung an die S-Bahn-Linie S8 mit Verbindungen in die Münchner Innenstadt (ca. 25 Minuten) und zum Flughafen (ca. 15 Minuten).

Die S-Bahn-Station „Ismaning“ ist fußläufig in etwa 10 bis 13 Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung über die A99 und die B471 – ideal für Pendler und Vielflieger.

In unmittelbarer Nähe, direkt am Eisweiher, befindet sich ein kommunaler Kindergarten mit Krippe (Dorfstraße 43–47), nur rund 300 Meter entfernt.

Das Bildungsangebot in Ismaning ist vielfältig: Es gibt mehrere Grundschulen, eine Realschule, eine private Waldorfschule sowie seit 2017 ein staatliches Gymnasium. Ergänzt wird das Angebot durch eine Musikschule, zahlreiche Vereine und einen Waldkindergarten im nahegelegenen Taxet-Gebiet.

Für den täglichen Bedarf stehen in der Ortsmitte Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und zahlreiche weitere Geschäfte zur Verfügung. Größere Discounter und Einkaufszentren sind in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto erreichbar.

Das nahegelegene Naherholungsgebiet am Eisweiher – auch Taxetweiher genannt – ist ein beliebter Baggersee im südlichen Taxetwald (rund 2 Hektar groß, bis zu 2 Meter tief). Er bietet weitläufige Liegewiesen, einen Sandstrand, einen Spielplatz, Sitzbänke und Outdoor-Fitnessgeräte. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch einen Trimm-dich-Pfad mit 12 Stationen, Calisthenics-Geräte im Bürgerpark und weitere Fitnessstationen entlang der umliegenden Grünwege – ideal zum Joggen, Spazieren und für Familienausflüge.

Ismaning vereint ruhiges Wohnen mit exzellenter Infrastruktur, sehr guter Verkehrsanbindung und direkter Nähe zur Natur. Die Kombination aus Bildungs- und Freizeitangebot, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Erholungswert machen den Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler und naturverbundene Menschen.

CODICE OGGETTO: 25118034 - 85737 Ismaning

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25118034 - 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