Ismaning

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in einer geteilten Doppelhaushälfte

??????? ????????: 24118060

???? ??????: 560.000 EUR • ?????????: ca. 82,5 m² • ???????: 3

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

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

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

?? ??? ?????

??????? ????????	24118060
?????????	ca. 82,5 m²
??????	1
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1975
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	560.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 3 m²
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	????	?????? ?????? ?????????	198.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	24.03.2027	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1975
???? ?????????	??????????		

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

?? ???????

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

?? ???????

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

?? ???????

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

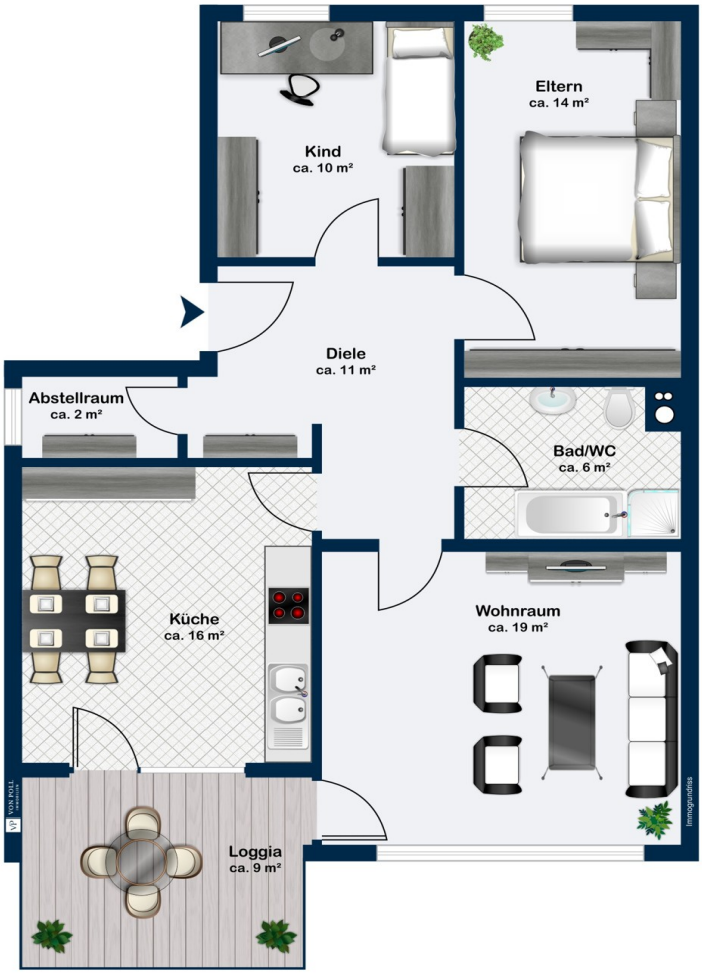
?? ???????

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

?? ???????

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

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

Die hier angebotene Etagenwohnung wurde im Jahr 1975 erbaut und befindet sich in einer gepflegten, aufgeteilten Doppelhaushälfte in ruhiger Lage nahe dem Erholungsgebiet Eisweiher. Mit einer Wohnfläche von ca. 82,5 m² besticht die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein ansprechendes Platzangebot.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer. Zusätzlich stehen eine großzügige Wohn-Essküche, ein Abstellraum und ein Badezimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der nachträglich vergrößerte, teilüberdachte Balkon mit Markise, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Die Ausstattung der Wohnung ist funktional und entspricht einer soliden Standardqualität. Das großzügige Wohnzimmer bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungen. Die beiden Schlafzimmer sind flexibel nutzbar und eignen sich ideal als Hauptschlafzimmer sowie als Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Badezimmer ist mit den üblichen Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

In den vergangenen Jahren wurden mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen:

2011: Erneuerung der Fenster und des Dachs

2025: Frischer Anstrich der gesamten Wohnung, Austausch der Wohnungstür sowie aller Innentüren

Herbst 2025: Geplante Umstellung der Heizungsanlage von Ölzentralheizung auf modernes Geothermie-Fernwärmesystem

Durch den Wegfall des Ölkessels entsteht ein neuer, ca. 14 m² großer Kellerraum, der ab Herbst 2025 als zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung steht und optional zusätzlich erworben werden kann. Die geplante Umstellung auf Geothermie-Fernwärme wird zudem die Energieeffizienz der Immobilie erheblich verbessern.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und profitiert von der Nähe zum Erholungsgebiet Eisweiher. Diese attraktive Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche

Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

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

* Carport
* kleiner Kellerraum
* gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
* Einbauküche inkl. Elektrogeräte
* Markise Balkon
* Badezimmermöbel

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

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

Ismaning ist eine attraktive Gemeinde im Norden von München, die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, hohe Lebensqualität und die Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt besticht. Der Ort kombiniert ländliche Idylle mit urbaner Anbindung und bietet sowohl Familien als auch Pendlern ideale Bedingungen.

Ismaning verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen gibt es ein vielfältiges Freizeitangebot. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemeinärzte, Fachärzte und Apotheken gesichert. Auch gastronomisch hat Ismaning mit traditionellen bayerischen Wirtshäusern, internationalen Restaurants und Cafés einiges zu bieten.

Schulen und Kindergärten:
Familien profitieren von einer breiten Auswahl an Bildungseinrichtungen. In Ismaning gibt es mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, darunter sowohl kommunale als auch private Einrichtungen.
Für die schulische Bildung stehen eine Grundschule, eine Mittelschule, eine Realschule, eine Walddorfschule sowie das ISGY-Gymnasium zur Verfügung. Ergänzend gibt es Musikschulen und Volkshochschulen für die Weiterbildung.

Einkaufsmöglichkeiten:
Ismaning bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgerei sowie Bio- und Feinkostläden sorgen für eine gute Versorgung. Daneben gibt es Apotheken, Drogerien und kleinere Boutiquen sowie Einzelhändler, die das Einkaufsangebot abrunden.

Freizeitangebote:
Die Gemeinde bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Der Schlosspark Ismaning lädt zu Spaziergängen und Erholung ein. Sportvereine bieten zahlreiche Aktivitäten wie Fußball, Tennis, Fitness und Wassersport. Das Hallenbad ist ein weiteres beliebtes Freizeitangebote.
Kulturell interessierte Bewohner können das Kallmann-Museum besuchen oder an zahlreichen Veranstaltungen in der Kultur- und Sporthalle teilnehmen. Zudem werden regelmäßig Märkte und Feste organisiert, die das gesellschaftliche Leben in Ismaning bereichern.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Ismaning ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Linie S8 verbindet die Gemeinde direkt mit dem Münchner Stadtzentrum und dem Flughafen München. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an die umliegenden Orte.

Autoverkehr:
Für Autofahrer bietet Ismaning eine schnelle Anbindung an die A9 und die A92, sodass München, der Flughafen und andere Städte zügig erreichbar sind. Die Bundesstraße B388 verläuft ebenfalls durch den Ort und erleichtert die Anreise in das Umland.

Ismaning ist eine lebenswerte Gemeinde mit ausgezeichneter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer optimalen Anbindung an München und das Umland. Die Kombination aus Tradition, Moderne und hoher Wohnqualität macht Ismaning zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

??????? ????????: 24118060 - 85737 Ismaning

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2027.
Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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.

??????? ????????: 24118060 - 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