

Ismaning

# Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung lässt keine Wünsche offen!

Objektnummer: 23118044\_2



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick

Objektnummer	23118044_2	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2013		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	57.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.04.2024	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive, fast neuwertige Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2013 und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Beim Betreten der Wohnung spürt man sofort das warme und gemütliche Ambiente. Ins Auge fallen die hochwertigen Bodenbeläge: Solnhofener Naturstein in Flur, Bad und Küche, Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen. Man fühlt sich auf Anhieb wohl. Der offene Grundriss verbindet den großzügigen Wohn- und Essbereich mit der modernen Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Hier lassen sich kulinarische Köstlichkeiten spielend zubereiten. Für ein harmonisches Wohngefühl sorgt auch das geschmackvolle Badezimmer, das mit hochwertigen Schreinerarbeiten ausgestattet ist. Perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen und zur Ruhe zu kommen. Das gilt auch für den große Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie in angenehmer Atmosphäre die Sonne genießen oder laue Sommerabende mit Freunden und der Familie verbringen. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt und gleichzeitig Energiekosten spart. Die Ausstattungsqualität ist gehoben, gemütlich und hochwertig, wodurch ein exklusives Wohngefühl entsteht. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, fernab von Lärm und Hektik. Dennoch erreichen Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls vorhanden, die S8 nach München und zum Flughafen erreichen Sie fußläufig in 10 Minuten. 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 € 620.000,-). Das Objekt wird spätestens zum 01.06.2024 bezugsfrei.

Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Ausstattung und Details

- > Sehr gepflegte Einbauküche mit Elektogeräten
- > Badezimmer mit Schreinerarbeiten, Badewanne und Dusche
- > Bodenbeläge Solnhofener Naturstein und Eichenparkett
- > Fußbodenheizung
- > Fernwärme
- > großer Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- > Personenaufzug
- > Kellerabteil
- > Waschraum
- > Tiefgaragen-Stellplatz

Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Alles zum Standort

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 S-Bahn erreichen Sie in Kürze den Flughafen und die Münchner Innenstadt. Über die Autobahnen A9 und A 99 gelangen Sie in ca. 15 Minuten 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 U 6 in Studentenstadt oder die Tram in Oberföhring. Die Busverbindungen sind 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. Am Ort befinden sich unter anderen: Aldi, Lidl, Kistenpfennig als Bäcker, Rewe, Edeka, dm-Markt, Hallenbad und alle Arten von Schulen.

Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2024. Endenergiebedarf beträgt 57.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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 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.

Objektnummer: 23118044\_2 - 85737 Ismaning

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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