Ismaning

Helle Dachgeschosswohnung mit Balkon und zeitnaher Bezugsfreiheit

Objektnummer: 26225025



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26225025 - 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: 26225025 - 85737 Ismaning

Auf einen Blick

Objektnummer	26225025
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26225025 - 85737 Ismaning

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	85 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26225025 - 85737 Ismaning

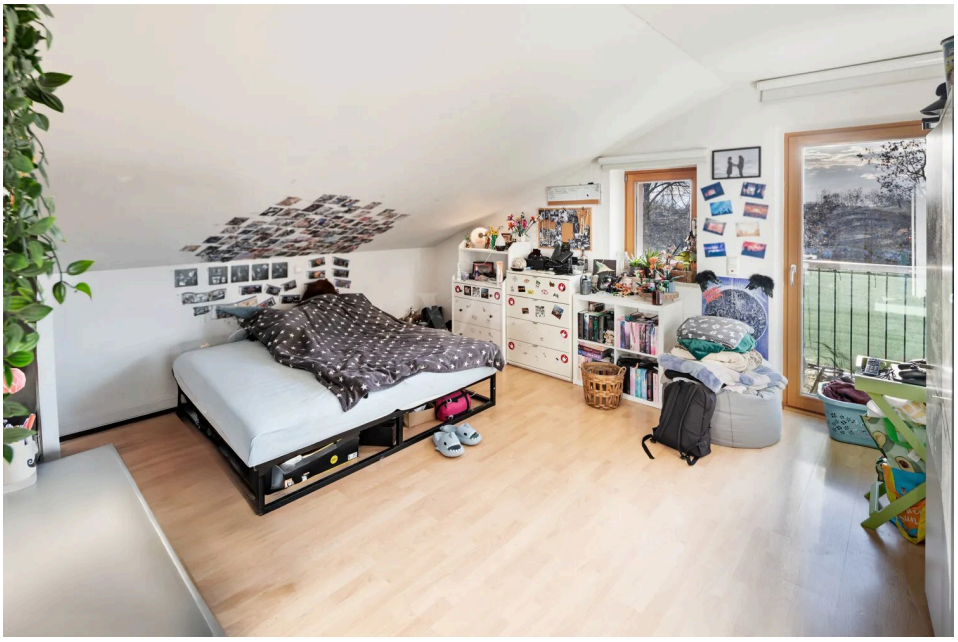
Die Immobilie





Objektnummer: 26225025 - 85737 Ismaning

Die Immobilie





Objektnummer: 26225025 - 85737 Ismaning

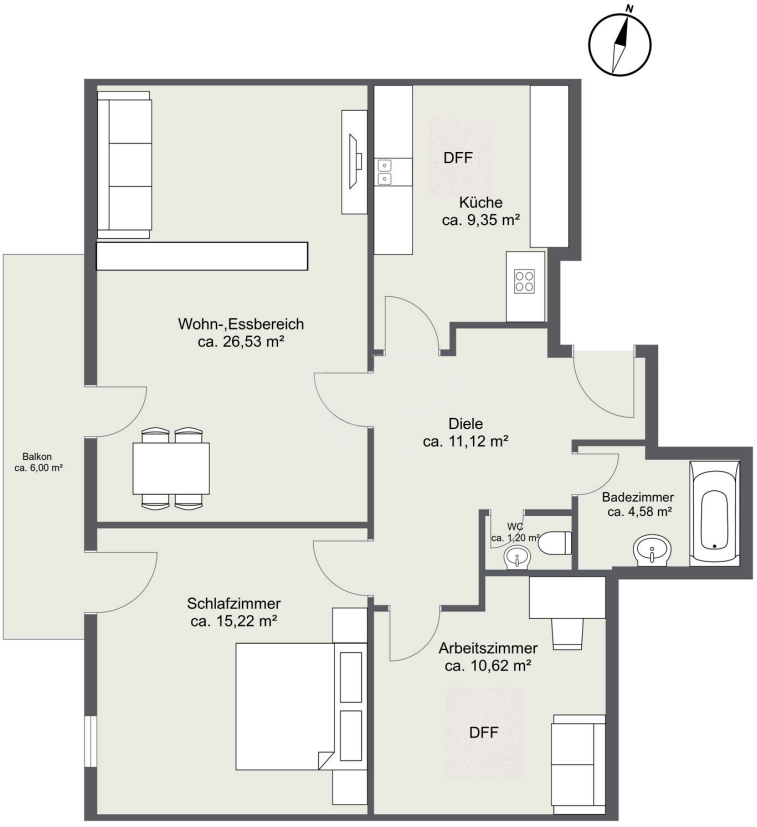
Die Immobilie





Objektnummer: 26225025 - 85737 Ismaning

Grundrisse



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: 26225025 - 85737 Ismaning

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem gepflegten Erscheinungsbild sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Auf rund 82 m² Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause, das Funktionalität und stilvolles Wohnen harmonisch miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus sich die einzelnen Räume sinnvoll erschließen. Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung sowie große Fensterflächen eine besonders helle und freundliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei separate Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Räume überzeugen durch angenehme Größen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und schlicht gestaltet und schafft mit seiner zeitlosen Ausstattung eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Gäste-WC, das den Wohnkomfort im Alltag spürbar erhöht.

Ein eigener Außenstellplatz, an dem ein entsprechendes Sondernutzungsrecht besteht, ergänzt das Angebot und bietet eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Haus.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei. Damit eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer, die eine gepflegte Wohnung mit attraktiver Raumaufteilung suchen, als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Investition in begehrter Wohnlage legen.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihr harmonisches Zusammenspiel aus durchdachter Raumaufteilung, angenehmer Helligkeit und stilvoller Gestaltung. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage mit besonderem Wohncharakter.

Objektnummer: 26225025 - 85737 Ismaning

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche
* Großzügiger und heller Wohn- / Essbereich
* Balkon mit Zugang vom Wohnbereich
* Große Fensterflächen für viel Tageslicht
* Zwei separate Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Modern und zeitlos gestaltetes Badezimmer
* Zusätzliches Gäste-WC für mehr Wohnkomfort
* Durchdachter und funktionaler Grundriss
* Eigener Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht
* Bezugsfrei
* Gepflegter Gesamtzustand
* Attraktive Wohnung für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Objektnummer: 26225025 - 85737 Ismaning

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in äußerst begehrter Lage von Ismaning, einer der gefragtesten Wohnadressen im Münchner Norden. Die Gemeinde überzeugt seit jeher durch ihre gelungene Verbindung aus hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gepflegten, angenehmen Nachbarschaft und einer harmonischen Mischung aus ansprechender Wohnbebauung, ruhigen Straßenzügen und gewachsenen Strukturen, die ein ebenso repräsentatives wie lebenswertes Ambiente schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken sind in bequemer Reichweite vorhanden und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Lage. Auch Familien profitieren von dem attraktiven Umfeld, denn Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege sowie die Nähe zu den Isarauen verleihen dem Standort darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert und schaffen einen reizvollen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die Verkehrsanbindung erweist sich ebenfalls als ausgesprochen vorteilhaft. Über den öffentlichen Nahverkehr bestehen sehr gute Verbindungen sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen München. Darüber hinaus sorgen die schnell erreichbaren überregionalen Verkehrsachsen für eine komfortable Anbindung an das gesamte Münchner Umland. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnlage als ideale Kombination aus Ruhe, Infrastruktur, naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – eine Adresse, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger in besonderem Maße attraktiv ist.

Objektnummer: 26225025 - 85737 Ismaning

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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: 26225025 - 85737 Ismaning

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com