

85737 Ismaning

Kaufen & Sofortbezug | 3-Zi-DG-ETW | Südbalkon & Stellplatz | Bestlage von Ismaning!



Kaufpreis
499.000 €

Wohnfläche
74,5 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

089-33995-0
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,5 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Hausgeld	247 €
Kaufpreis	499.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Dachform	Satteldach
Befeurung	Erdwärme
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2030-04-21
Primär-Energieträger	ERDWAER ME
Energieverbrauchskennwert	114.40

Objekt-Titel

Kaufen & Sofortbezug | 3-Zi-DG-ETW | Südbalkon & Stellplatz | Bestlage von Ismaning!

Ausstattungs-Beschreibung

- ** Helles Ambiente
- ** Großzügiges Wohnzimmer mit Homeoffice Bereich
- ** Balkon in Südausrichtung
- ** Gemütliche Wohnküche
- ** Tageslichtbad mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- ** Dachflächenfenster in Küche, Schlafzimmer und Bad
- ** Außenstellplatz im Kaufpreis enthalten

.....
Online-ID:
SGDYLXTT
.....

Objekt-Nr.:
HpR-M-WB680-NaSc
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an der Wohnung

- ** 2018/ 2019 Einbau von 2 VELUX Holz-Dachfenstern
- ** 2011 Neuer Laminatboden
- ** 2011 Komplettsanierung Badezimmer

Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten am Haus

- ** 2023 Fassadenanstrich, Anstrich der Dachunterschichten
- ** 2022 Wärmeanschluss WVI Ismaning, Geothermieanschluss
- ** 2015 Neue Zirkulationspumpe
- ** 2011 Treppenhausanstrich
- ** 2010 Arbeiten am Dach inkl. First, Kamin und Speicherdämmung
- ** 2009 Fassadendämmung, Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- ** 2008 Fenster mit Wärmeschutzverglasung,
- ** Neue Rollläden und neue Fensterbänke

Lage-Beschreibung

Makrolage

Die bayerische Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,6 Mio Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie eine der wichtigsten Metropolen Europas. Durch ihre sehr starke Wirtschaftskraft, den breitgefächerten Arbeitsmarkt und die hohe Lebensqualität ist München bereits mehrfach in die Top 10 der lebenswertesten Städte weltweit gekommen.

Mikrolage

Ismaning überzeugt mit hoher Wohnqualität, einem starken Wirtschaftsstandort und dem renommierten AGROB Medienpark. Familien profitieren von guter Bildung, sozialen Einrichtungen und aktivem Vereinsleben. Die Infrastruktur ist modern, der Arbeitsmarkt gut entwickelt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: S-Bahnlinie S8 sowie mehrere Buslinien sorgen für gute Erreichbarkeit, ebenso wie die Anbindung an B471, B388, A9 und A99.

sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 74,5 m² Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 mit lediglich sechs Wohneinheiten.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie: In unmittelbarer Nähe zum idyllischen Ismaninger Schlosspark genießt man eine grüne Umgebung mit hohem Erholungswert. Der malerische Seebachkanal rundet das attraktive Wohnumfeld perfekt ab.

Die Wohnung selbst begeistert durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Zahlreiche Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Das großzügige Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer – ideal als Büro oder Gästezimmer – bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Südbalkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Die einladende Wohnküche schafft Raum für gemeinsames Kochen und Verweilen. Das Tageslichtbad ist komfortabel ausgestattet mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC sowie einem Anschluss für die Waschmaschine.

Zusätzlichen Stauraum bietet der großzügige Eingangsbereich mit praktischer Abstellkammer.

Das gesamte Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde laufend modernisiert. Ein zukunftsweisendes Heizsystem ist bereits installiert: Seit 2022 erfolgt die Beheizung über eine energieeffiziente Geothermie.

Bitte beachten Sie: Die aktuell angegebenen Energiewerte basieren noch auf der ehemaligen Ölheizung. Ein neuer Energieausweis wird erstellt, sobald entsprechende Verbrauchsdaten vorliegen.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Kaufpreis: 499.000 € inklusive Außenstellplatz.

Impressionen





