



85737 Ismaning

Hoher technischer und ästhetischer Anspruch: Design-Domizil von 2023 mit Spa-Bereich



3.350.000 €

Kaufpreis

248 m²

Wohnfläche

474 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler

Tel.: +49 89 15 94 55-57

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	248 m ²
Nutzfläche	327 m ²
Grundstücksfläche	474 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.350.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.05.2023
gültig bis	21.05.2033
Baujahr (Haus)	2023
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	40.8



Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Geöltes Eichenparkett, in Fischgrät-Verlegung im Erdgeschoss, Galerie und auf den Treppenabsätzen, in Dielen-Verlegung in den Schlafzimmern und im Untergeschoss; weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (ausgenommen der Technikraum im Untergeschoss), steuerbar per KNX-Bussystem
- Raumgliedernder Panoramakamin mit drei Sichtseiten und Holzlege im Wohn-/Essbereich
- Loxone-KNX-Bussystem mit Touchpad- und App-Bedienung zur Steuerung der Raumtemperatur, der Beleuchtung inkl. Lichtszenarien, der Verdunkelung, der Türkommunikation und der Außenbeleuchtung; individuell erweiterbar, beispielsweise für ein Alarmsystem
- Einbauküche mit Fronten in heller Eiche-Optik, messingfarbenen Griffen und Travertin-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Kochinsel samt Flächeninduktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora pure X), Backofen mit Dampffunktion (Vzug), Wärmeschublade (VZug), Geschirrspüler (Siemens), Side-by-Side-Kühl-Gefrierkombination mit Icemaker (Samsung), 2-Zonen-Weintemperierschrank (Amica), Doppelspüle und Blanco-Wasserfilter-System Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit großformatigem Feinstein in authentischer blauer Onyx-Optik, ausgestattet mit Vorsatzwanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, beleuchteter Shampoo-Nische und Touch-Armatur, breitem gemauertem Waschtisch mit zwei Aufsatzbecken (Globo) und Unterputz-Armaturen, wandbündigem beleuchtetem Spiegelschrank, separater WC-Nische mit Dusch-WC (Vigour), Grohe-Armaturen (Messing gebürstet), elektrischem Handtuchwärmer, wandmontiertem Schrank und Deckenspots mit Farbwechsel
- Tageslicht-Kinderbad, gestaltet mit großflächigen Feinsteinfliesen in authentischer Travertin-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Waschtisch mit Aufsatzbecken (Globo), rundem beleuchtetem Bluetooth-Spiegel, WC, mattschwarzen Gessi-Armaturen, Deckenspots und Trockenbau-Regal
- Gäste-WC mit Fenster, gestaltet mit großformatigem Feinstein in Onyx-Optik, ausgestattet mit Holz-Waschtischplatte samt rundem Marmor-Becken, Grohe-Standarmatur (Messing gebürstet), rundem hinterleuchtetem Bluetooth-Spiegel und WC
- Hochwertige Maßeinbauten („Der Bergschreiner“, Wartenberg): Garderoben-Einbauten im Eingangsbereich, Schaukel im Wohnbereich, Fensterbänke und Sitzfenster und Einbau der Fenster, Trockenbau-Einbauten im Unter-, Ober- und Dachgeschoss
- Durchdachtes Beleuchtungskonzept mit zahlreichen Bewegungsmeldern
- Moderne Innentüren mit mattweißem Finish und mattschwarzen Design-Beschlägen (Griffwerk)
- Glas-Fügetüren im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- Kunststoff-Aluminium-Fenster (Schmidt-Visbek), 3-fach isolierverglast, größtenteils bodentief mit



Glas-Brüstungen

- Elektrische Metall-Raffstores mit besonders gut verdunkelnden Z-Lamellen
- Spa-Bereich mit Klafs-Sauna (Sanarium/finnische Sauna) einschl. Panorama-Fenster und farbiger Beleuchtung; Duschbereich mit Rainshower und Handbrause (Gessi), gefliester Sitzbank, beleuchteter Shampoo-Nische, Lichtvoute und elektrischem Handtuchwärmer
- Zentrales Raumbelüftungssystem mit Wärmerückgewinnung (Vallox)
- LAN-Verkabelung
- Glasfaseranschluss im Haus
- Wasserenthärtungsanlage (Aquon pur)
- Video-Türkommunikation
- Zahlencode-Zugangssystem
- Paketbox
- Garten: zweiseitig umlaufende Holzterrasse, dunkle Granitzuwegungen, Kräuter-Hochbeet, Bewässerungsanlage für Hecken- und Rasenbewässerung, Regenwasser-Zisterne (ca. 3.500 l Fassungsvermögen), Fundament für Gartenhaus vorbereitet, Mähroboter-Führungsschleifen vorbereitet
- Einbruchshemmende Haustür mit Eichen-Paneel (Bayerwald)
- Vorrüstung für Alarmanlage
- Carport mit funkgesteuertem Rolltor
- Zwei Außenstellplätze
- Wallbox (11 kW) an einem der beiden Außenstellplätze
- PV-Anlage (5,6 kW, Sungrow) mit Batteriespeicher (10 kW), welcher noch erweiterbar ist
- Beheizung mittels Geothermie



Beschreibung

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 248 m². Wohnen, Essen und Kochen wurden auf höchstem Niveau interpretiert und befinden sich im Erdgeschoss. Die Privaträume sind im Ober- und Dachgeschoss untergebracht – von hier eröffnet sich ein Panoramablick auf die Alpen. Im Untergeschoss präsentiert sich ein lichterfüllter Spa- und Fitnessbereich.

Mit besonderem Stilgespür ausgesuchte Materialien und individuell designte Maßeinbauten vermitteln kosmopolitisches Flair. Die Ausstattung zeugt über alle vier Geschosse von Geschmack und Qualitätsbewusstsein. Eichenparkett mit Fußbodenheizung, große Glasfronten, ein raffiniertes Lichtkonzept und ein fein abgestimmtes Farbschema in sanften Naturtönen mit Messingakzenten verbinden sich zu exklusiven Interieurs.

Hinzu kommen eine hochwertige Einbauküche, ein Panoramakamin und weitere Annehmlichkeiten. Mit einem KNX-Bussystem, einer zentralen Raumbelüftungsanlage, nachhaltiger Beheizung mittels Geothermie und einer Photovoltaik-Anlage ist auch die Haustechnik auf dem neuesten Stand. Es stehen drei Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Hervorzuheben ist nicht zuletzt die absolut ruhige, naturnahe Lage in einer Anwohner-Sackstraße ohne Durchgangsverkehr.

Lage

Das in geradliniger, klarer Architektur erbaute Haus befindet sich in Ismaning, einer höchst attraktiven, eigenständigen Gemeinde im nordöstlichen Münchner Landkreis. Die Lage wird sowohl von Stadtnähe und kurzen Wegen in die Münchner City als auch von einem intakten, naturnahen und sehr familienfreundlichen Wohnumfeld geprägt. Laptop und Lederhose: Ismaning ist – nicht zuletzt wegen der Nähe zum Münchner Flughafen – ein gefragter Wirtschaftsstandort; hier haben sich in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Software- und Handelsfirmen angesiedelt. Auch den Medienpark Unterföhring erreicht man schnell. Zugleich hat sich Ismaning seinen dörflichen Charme bewahrt.

Das Objekt liegt in einer Sackstraße ohne Durchgangsverkehr, eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet und nur wenige Schritte von Wiesen und Feldern entfernt. Ismaning bietet seinen rund 17.000 Einwohnern eine gewachsene Infrastruktur. Am Ort gibt es Kitas (darunter einen Waldkindergarten), zwei Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium (nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt) sowie eine Waldorfschule. Tennis, Reiten, Golf: Es steht eine Fülle an Sportmöglichkeiten zur Auswahl. Der Golfclub Eschenried zählt zu den „Leading Golf Clubs of Germany“. Auch schnell erreichbar sind die Golfparks in Aschheim und Riem. Der fußläufig gelegene Eisweiher lädt zum Baden ein, und das Ismaninger Schloss mit seinen zauberhaften Parkanlagen ist ein beliebtes Ausflugsziel. Der S-Bahnhof liegt in Lauf- bzw. Radnähe und bietet eine ideale Anbindung in die Münchner City und zum Flughafen.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.



Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

















