85737 Ismaning

Kaufen & Sofortbezug I DG-ETW I Südbalkon & Stellplatz



Kaufpreis
479.000 €

Wohnfläche
74,5 m²

Zimmer
2,5

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

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

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Hausgeld	404,2 €
Kaufpreis	479.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Austattung

Dachform	Satteldach
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	21.04.2030
Primär-Energieträger	ERDWAERME
Energieverbrauchkennwert	114.40

Objekt-Titel

Kaufen & Sofortbezug I DG-ETW I Südbalkon & Stellplatz

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

Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an der Wohnung
** 2018/ 2019 Einbau von 2 VELUX Holz-Dachfenstern
** 2011 Neuer Laminatboden
** 2011 Komplettsanierung Badezimmer

Online-ID:
SGDYLXTT

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

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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 gut geschnittene 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 74,5 m². Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten.

Die ETW überzeugt bereits beim Betreten durch eine angenehme und freundliche Wohnatmosphäre. Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verfügt zudem über eine praktische Abstellkammer, die wertvollen zusätzlichen Stauraum schafft.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit einem sonnigen Südbalkon. Direkt an das Wohnzimmer angeschlossen befindet sich einerseits die Wohnküche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Esstisch und andererseits ein weiterer Raum der sich flexibel nutzen lässt und sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Das Schlafzimmer bietet genug Raum für einen großen Kleiderschrank.
Weiters verfügt die Wohnung über ein Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC, sowie einem Anschluss für die Waschmaschine.

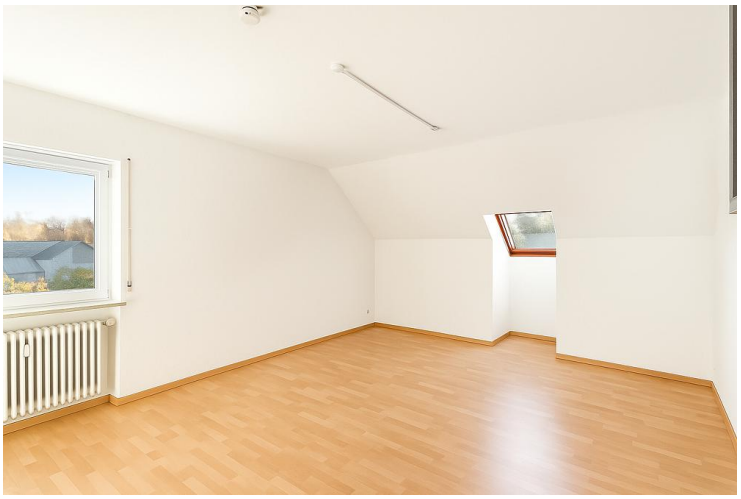
Ein Kellerabteil und ein PKW-Außenstellplatz runden das Angebot ab.

Insgesamt präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde über die Jahre hinweg laufend modernisiert. Seit dem Jahr 2022 erfolgt die Wärmeversorgung des Hauses über energieeffiziente Geothermie. Bitte beachten Sie, dass die derzeit ausgewiesenen Energiewerte noch auf dem Verbrauch der ehemaligen Ölheizung beruhen. Ein neuer Energieausweis wird erstellt, sobald entsprechende Verbrauchsdaten des neuen Heizsystems vorliegen.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet somit ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Kaufpreis: 479.000 € inklusive Außenstellplatz.

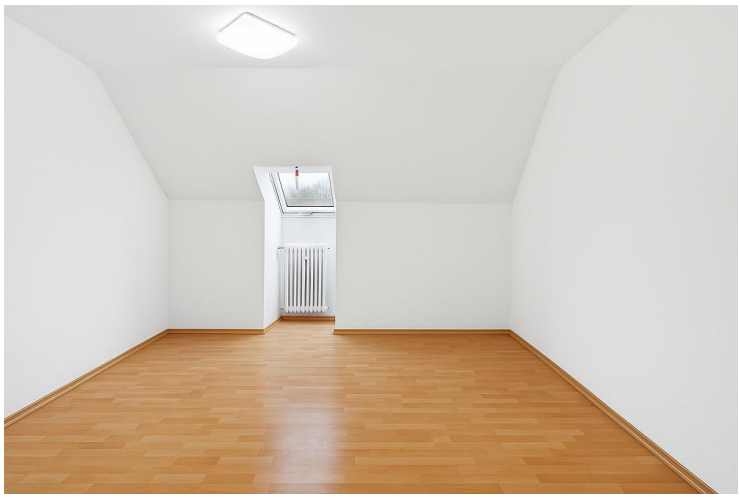
Impressionen
























Hoval