



85737 Ismaning

FREIE 2,5-Zimmer-Wohnung in Ismaning inkl. Stellplatz



499.000 €

Kaufpreis

74,5 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,5 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	6

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Hausgeld	247 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.04.2030
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	114.40
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDWAERME



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Erdwärme ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

unterkellert

unterkellert ja

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Helles Ambiente
- ** Tageslichtbad mit Badewanne und WC
- ** Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- ** Balkon in Südausrichtung
- ** Dachflächenfenster in Küche, Schlafzimmer und Bad
- ** Außenstellplatz

Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an der Wohnung

- ** 2018/ 2019 Einbau von 2 VELUX Holz-Dachfenstern im DG
- ** 2011 Neuer Laminatboden
- ** 2011 Komplettsanierung Badezimmer
- ** 1991 Erneuerung der Dachflächenfenster

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



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 74,50 m² Wohnfläche. Sie liegt im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur 6 Wohneinheiten.

Das Gebäude befindet sich in bester Lage in Ismaning, in direkter Nähe zum Ismaninger Schlosspark, eine liebevoll gestaltete Parkanlage, durch die der Seebachkanal fließt.

Die zahlreichen Dachflächenfenster sorgen für eine einladend helle Wohnatmosphäre. Neben einem lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer und einem weiteren Schlaf-/ Gästezimmer oder Büro überzeugt die Wohnung außerdem durch einen Südbalkon, eine Abstellkammer, eine separate Küche sowie ein 2011 komplett saniertes Tageslichtbad mit Badewanne und WC.

Das gesamte MFH befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand - es wurde stetig umfangreich modernisiert.

Beheizt wird das Haus heute über eine Geothermie-Wärmepumpe aus dem Jahr 2022.

Die angegebenen Energiewerte beziehen sich noch auf einen alten Wärmeerzeuger (Ölheizung). Inzwischen ist auf Erdwärme umgestellt worden. Ein neuer Energieausweis wird erstellt, sobald Vergangheitswerte im Verbrauch verfügbar sind.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 499.000,- € inkl. eines Außenstellplatzes.

Lage

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.











