85737 Ismaning

Helle 3-Zimmer-Wohnung in Ismaning / Kauf zur Kapitalanlage / vermietet seit 2007

599.000 €
Kaufpreis

107 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	19.000
Wohneinheiten	6

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Hausgeld	427 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

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

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Erdwärme	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse		unterkellert	
Süden	✓	unterkellert	ja

Dachform	
Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Helles Ambiente
** Tageslichtbad mit Badewanne
** Separates Gäste-WC
** Großzügiges Wohn- und Esszimmer
** Balkon in Südausrichtung
** Garagenstellplatz im Kaufpreis enthalten

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

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972 liegt diese gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 107 m² Wohnfläche. Das Gebäude umfasst lediglich 6 Wohneinheiten und befindet sich in einer begehrten Lage in Ismaning, unmittelbar am Ismaninger Schlosspark – eine reizvolle, parkähnliche Anlage, durch die der Seebachkanal verläuft.

Ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente zeichnet die Wohnung aus. Der großzügige Flur eröffnet den Zugang zum sonnigen Wohn- und Essbereich sowie zu zwei weiteren Räumen, die als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können.

Ein Südbalkon, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-WC und eine Abstellkammer gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Das gesamte Gebäude ist in einem sehr guten Zustand und wurde kontinuierlich 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 Vergangenheitswerte im Verbrauch verfügbar sind.

Die Wohnung ist seit 02/2007 für monatlich 1.456,- € Nettokaltmiete vermietet.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 599.000,- €inkl. eines Garagenstellplatzes.

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.

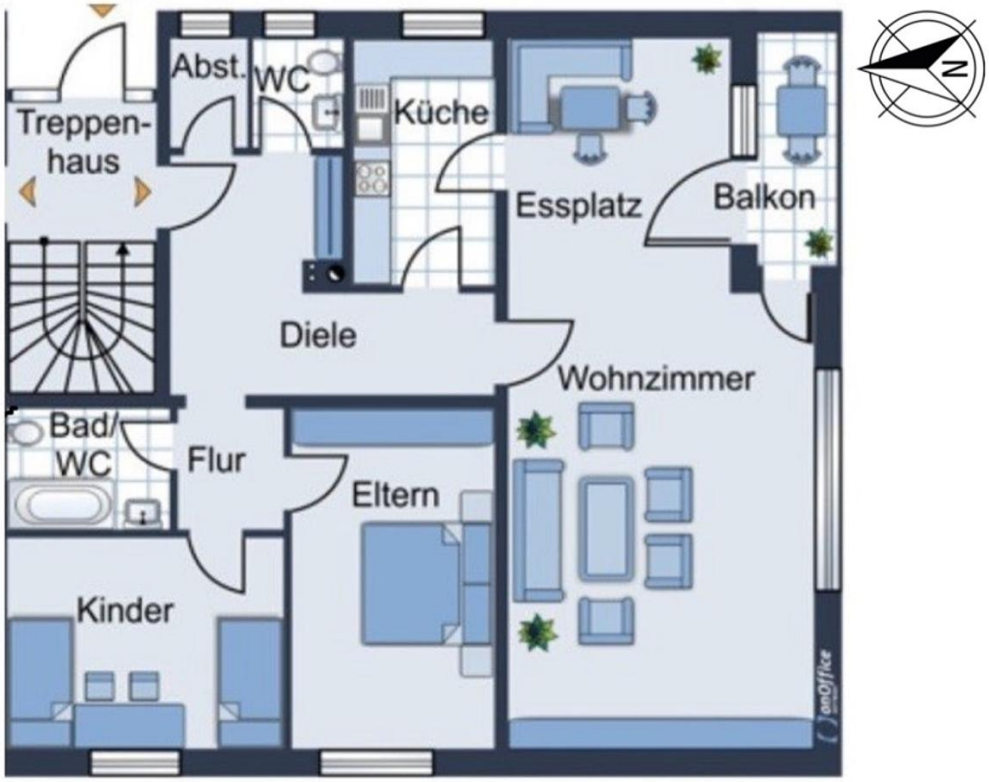
Sonstige Angaben

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.


Abst.
WC
Küche
Treppen-
haus
Essplatz
Balkon
Diele
Wohnzimmer
Bad/
WC
Flur
Eltern
Kinder
N