

Ismaning

Exklusives Wohnen auf einer Ebene - Moderner Bungalow mit Pool in Ismaning

VP azonosító: 24236035



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145,39 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 615 m²

VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Áttekintés

VP azonosító	24236035	Vételár	1.649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 145,39 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Csonka kontyter?		
Szobák	4		
Hálószobák	3		
FÜRDŐSZOBÁK	2	Modernizálás / Felújítás	2023
ÉPÍTÉS ÉVE	1972	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 79 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Teljes energiaigény	85.78 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.11.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Távfűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Az ingatlan



VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

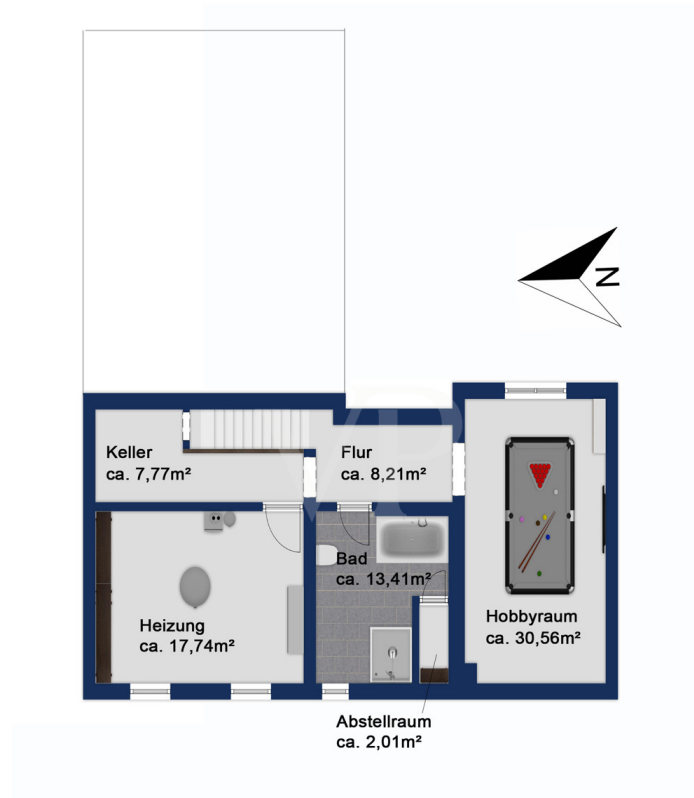
Az ingatlan



VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Az els? benyomás

Dieser frisch renovierte Bungalow ist ein wahres Juwel und bietet alles, was Sie sich für ein modernes und entspanntes Zuhause wünschen. Durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und exklusive Details sorgen dafür, dass Sie und Ihre Familie sich auf Anhieb rundum wohlfühlen. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle, offene Atmosphäre, die durch den edlen neuen Holzfußboden unterstrichen wird. Die großen Fensterfronten im Wohnbereich lassen die Sonne herein und schaffen ein warmes, einladendes Ambiente. So wird jeder Tag in diesem Bungalow zu einem kleinen Urlaub. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Design legen. Zwei charmante Kinderzimmer bieten Platz für Spiel und Ruhe, während das geräumige Elternschlafzimmer zum Entspannen einlädt. Die Schlafzimmer sind ebenfalls lichtdurchflutet und bieten viel Raum für individuelle Gestaltung – hier kann jeder seinen eigenen Rückzugsort gestalten. Das Hauptbad im Erdgeschoss besticht mit einer eleganten bodengleichen Dusche und modernen, hochwertigen Armaturen. Hier beginnt jeder Morgen mit einem Hauch von Luxus und Eleganz. Im Untergeschoss erwartet Sie ein weiteres neues Badezimmer mit einer großzügigen Badewanne und separater Dusche, ideal für ausgiebige Entspannungsmomente oder als zusätzliches Bad für Familie und Gäste. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Hobbyraum im Untergeschoss. Ob Heimkino, Fitnessbereich, kreatives Studio oder Rückzugsort für Hobbys, dieser Bereich bietet Ihnen endlose Möglichkeiten und Platz für die gesamte Familie. Hier können Sie Ihre Leidenschaften frei entfalten und einen Bereich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten. Der großzügige Garten ist eine wahre Oase, die das Herz jedes Naturliebhabers höher schlagen lässt. Ein großer Pool lädt zum Schwimmen und Entspannen ein – perfekt für heiße Sommertage oder als exklusiver Ort, um Familie und Freunde zu empfangen. Rund um den Pool gibt es reichlich Platz für Liegestühle, Lounge-Möbel und eine Essgruppe. Ein Garten, der zum Entspannen und Genießen gemacht ist! Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und mehr. Gerne öffnen wir Ihnen die Türe zu Ihrem neuen Zuhause.

VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Részletes felszereltség

- Bungalow in massiver Bauweise
- Neues Walmdach
- Neue Elektrik (incl. aller Kabel) im kompletten Haus
- Heizungsaustausch (Geothermie)
- Neue Pooltechnik und Folie (Wärmepumpe für Poolheizung)
- Neues Pooldeck aus Bankirai
- Neue Kunststoffenster (3-Fach Verglasung) in allen Räumen
- Neue Garage mit elektrischem Tor (Starkstrom für E-Autos vorhanden)
- Neue Terrasse aus Granit
- Innenwände gespachtelt und gestrichen
- Fassade gespachtelt und gestrichen
- Regenwasserablauf aus dem Haus verlagert durch neu gesetzte Wasserschächte
- LAN- und SAT-Anschlüsse in allen Räumen
- PV- Anlage mit Speicher (Untergeschoss)
- Offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit indirekter Beleuchtung
- Fußbodenheizung in allen Räumen, incl. Badezimmer und Hobbyraum im Untergeschoss
- Hochwertiges Dielenparkett im gesamten Haus
- Neues, modernes Bad im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche
- Neues, modernes Bad im Untergeschoss mit Badewanne und Dusche
- Neues Gäste-WC
- Hochwertige Natursteinfliesen in den Bädern
- Massive Zimmertüren mit hochwertigen Beschlägen
- Elektrische Rollos

VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Minden a helyszínr?!

Ismaning ist eine attraktive Gemeinde im Norden von München und vereint idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt. Die Lage an der Isar sowie das gut ausgebaute Netz aus Rad- und Wanderwegen machen Ismaning zu einem beliebten Wohnort für Naturliebhaber. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Münchner Innenstadt ideale Voraussetzungen für Berufspendler und Stadtliebhaber. Ismaning verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Mit der S-Bahn (Linie S8) ist der Münchner Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten erreichbar, und der Flughafen München liegt nur etwa 15 Autominuten entfernt. Über die Autobahn A9 ist Ismaning bestens an das Straßennetz angeschlossen, was auch das Umland und Ziele wie die Berge oder den Starnberger See gut erreichbar macht. Die Gemeinde selbst zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur aus: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind zahlreich vorhanden. Der charmante Ortskern bietet zudem etliche Restaurants, Cafés und Geschäfte, die zum Verweilen einladen. Kulturelle Highlights wie das Schlossmuseum Ismaning und regelmäßige Veranstaltungen sorgen für zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt verbindet Ismaning das Beste aus beiden Welten – ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung und die Nähe zur pulsierenden Metropole München.

VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 85.78 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 24236035 - 85737 Ismaning

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5 München - Délkelet/Ottobrunn

E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com