

Ismaning

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

CODICE OGGETTO: 24236035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 1.649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,39 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 615 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24236035	Prezzo d'acquisto	1.649.000 EUR
Superficie netta	ca. 145,39 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Vani	4	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 79 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Garage		

**CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	85.78 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.11.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

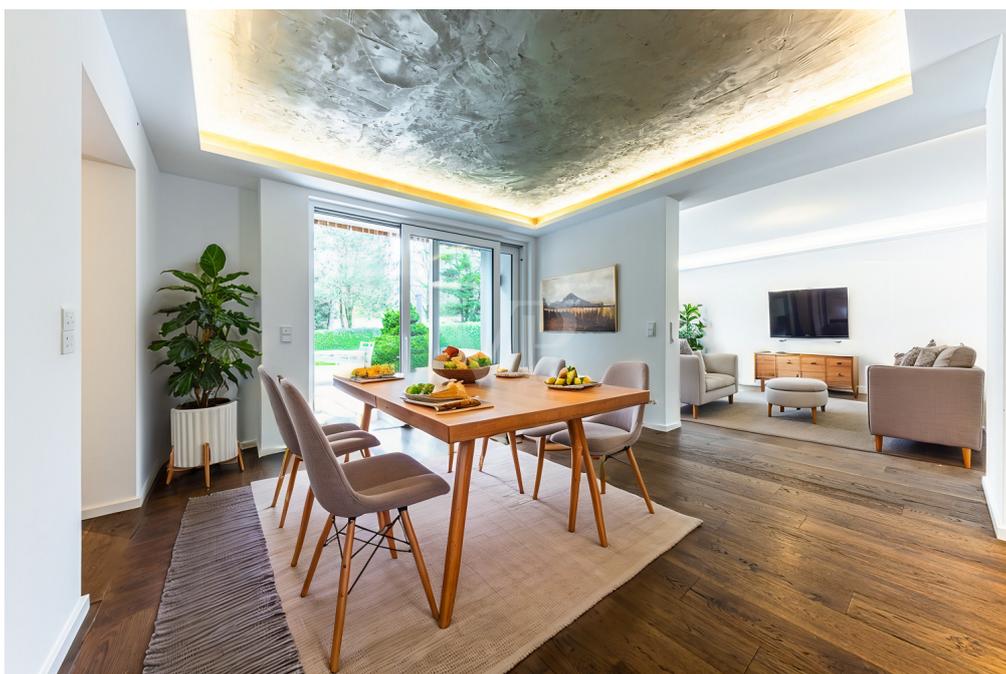
CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

## La proprietà



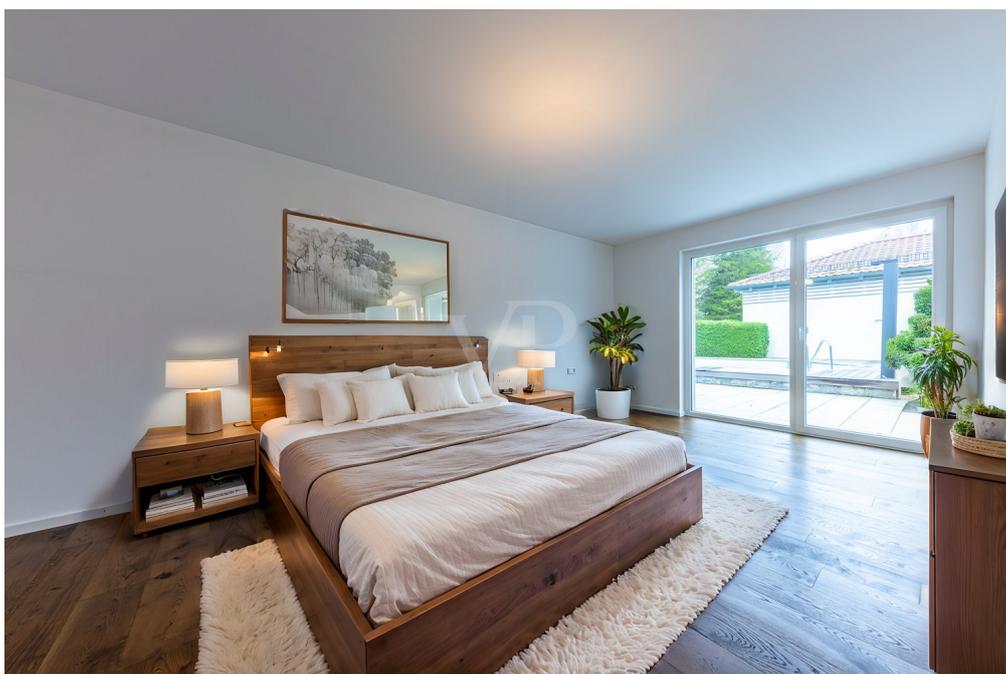
CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

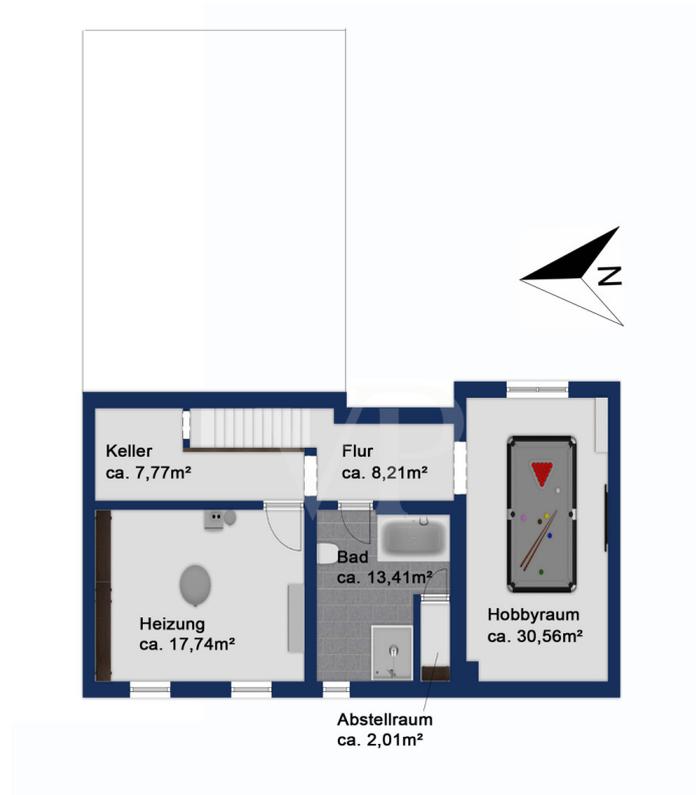
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 85.78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 24236035 - 85737 Ismaning**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Monaco - Sud-Est/Ottobrunn

**E-Mail:** [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)