

Ismaning

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

Número da propriedade: 24236035



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

PREÇO DE COMPRA: 1.649.000 EUR • ÁREA: ca. 145,39 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 615 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## Numa vista geral

Número da propriedade	24236035	Preço de compra	1.649.000 EUR
Área	ca. 145,39 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 79 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	85.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.11.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

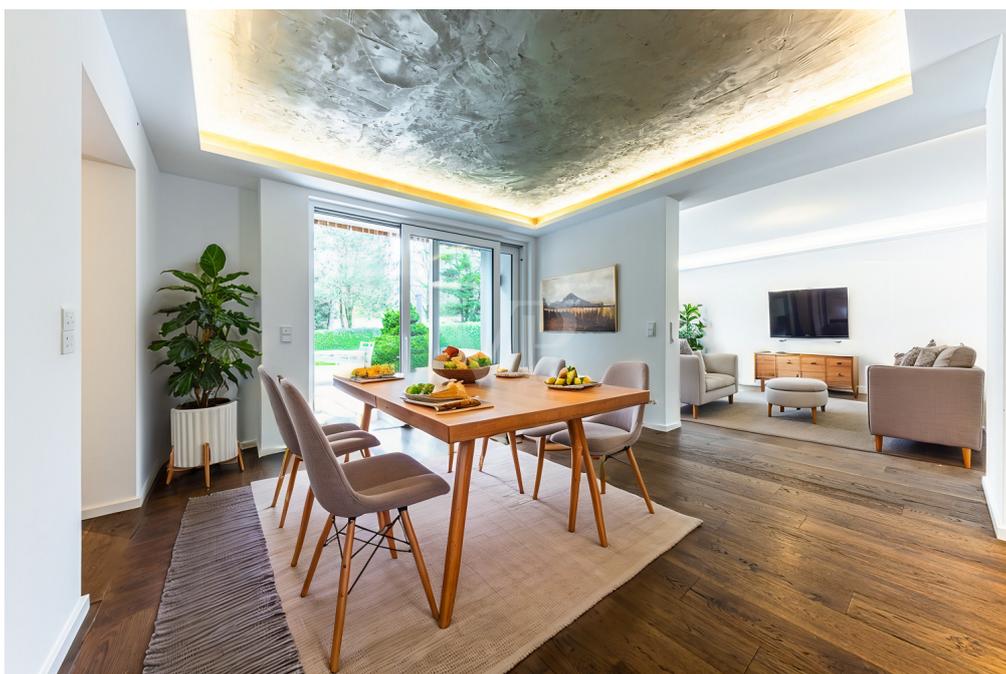
Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## O imóvel



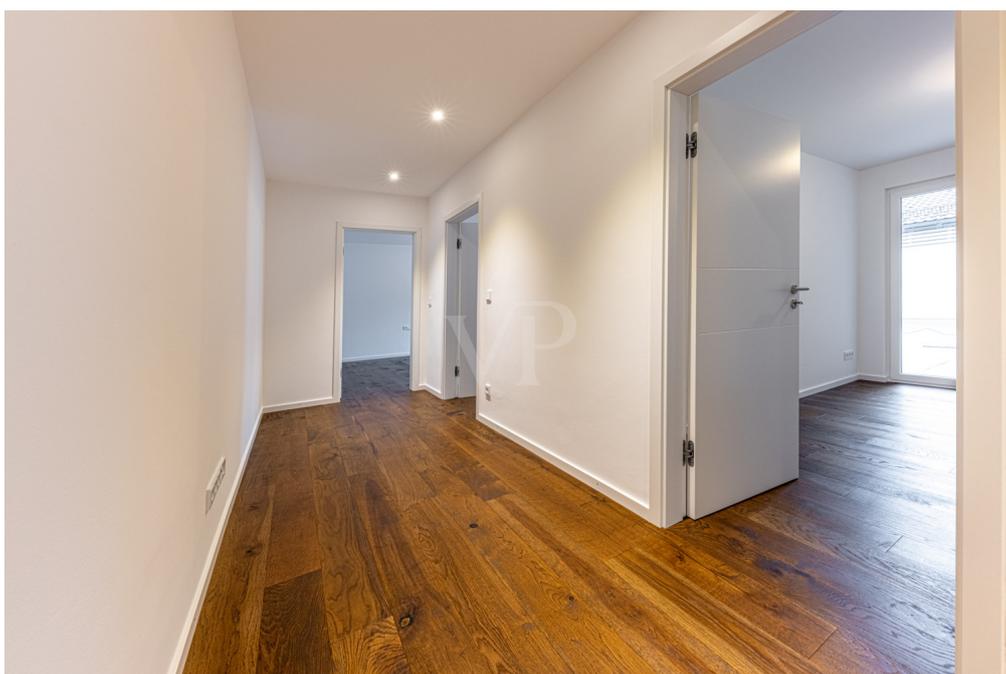
Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

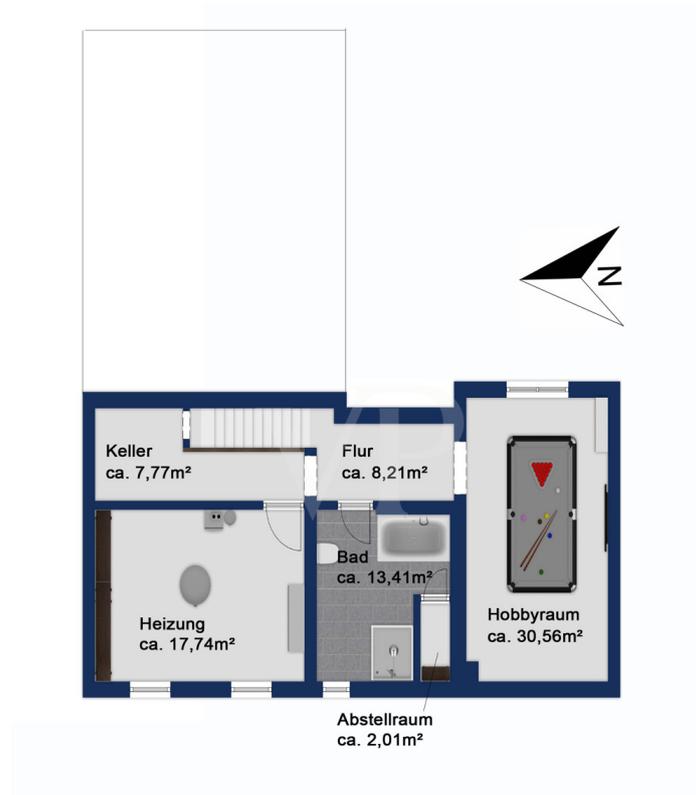
## O imóvel



Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24236035 - 85737 Ismaning

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Munique - Sudeste/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)