

Objekt-Nr.: 4444

## Bezugsfreie, helle 2-3 Zimmer-Wohnung in Ismaning



# Exposé

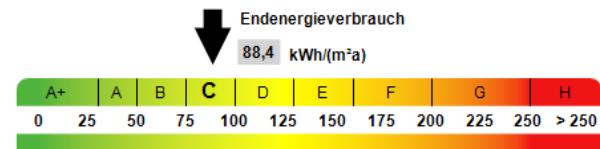
**Eckdaten**

Baujahr:	ca. 1972
Bauart:	Massivbau
Verfügbar ab:	sofort
Verwendungszweck:	Wohnen
Derzeitige Nutzung:	frei
Wohnfläche:	ca. 78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,0
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Endenergieverbrauch:	88,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	C
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Fernwärme
Fußbodenbelag:	Teppich, Fliesen
<b>Kaufpreis:</b>	<b>435.000,00 EUR</b>
<b>Hausgeld:</b>	<b>306,00 EUR/Monat</b>
Käuferprovision:	2,38 % inkl. ges. MwSt.

**Ausstattung**

- \* Großzügiger Wohn-/Essbereich
- \* Wohnküche
- \* Badezimmer mit Wanne
- \* Gäste-WC mit Tageslicht
- \* Kunststofffenster
- \* Teppichboden in Wohn- sowie Schlafzimmer
- \* Fliesenboden in Badezimmer, Diele und Küche
- \* Abstellkammer außerhalb der Wohnung (nebenan)
- \* Südbalkon (Balkone/Außenterrasse in saniertem Zustand)
- \* Kellerabteil
- \* Modernisierung auf Geothermie erfolgt

**Kaufpreis: 435.000,00 EUR**



## Objektbeschreibung

Die ca. 78qm große Wohnung überzeugt durch Ihre flexible Raumaufteilung und ein freundliches, helles Wohnambiente. Die 2-Zimmer-Wohnung ist bei Bedarf leicht zu einer 3-Zimmer-Wohnung erweiterbar.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, der dem Baujahr entspricht, und bietet eine ideale Basis für Ihre persönlichen Gestaltungsideen.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Ideen und Raum für einen kleinen Frühstückstisch.

Der großzügige Wohnbereich mit fast ca. 35qm kann perfekt in Wohn- und Esszimmer aufgeteilt werden.

Über den zentral gelegenen Flur sind alle Räume bequem erreichbar.

Genügend Raum finden Sie im Schlafzimmer für Bett, einen großen Kleiderschrank und weitere Möbel.

Der Balkon der einen schönen Blick in Richtung Süden bietet, ist ideal zum Entspannen und Genießen der frischen Luft.

Das innenliegende hell geflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Ein separates Gäste-WC rundet das Ganze ab.

Zusätzlich sorgt ein Abstellraum außerhalb der Wohnung für praktischen Stauraum.

Die Wohnung ist frei verfügbar und kann sofort bezogen werden.

Die Wohnanlage ist in einem sehr guten Zustand und wird regelmäßig instand gehalten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Lage

Eine absolut begehrte, gesuchte und ruhige Wohnlage von Ismaning.

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen! In nur 5 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof in Ismaning.

Hier steht Ihnen folgendes zur Verfügung:

S-Bahn Linie:

S8 Richtung Flughafen - Münchener Innenstadt - Herrsching am Ammersee

Bus:

230 Richtung Garching, Forschungszentrum (U)

230 Richtung Haar (S)

231 Richtung München, Studentenstadt (U)

236 Richtung Ismaning, Waldorfschule

236 Richtung Ismaning, Hirtgrasstraße

531 Richtung Erding, Klinikum Nord

Die Nähe zu München macht Ismaning zu einem gefragten Wohnort. Die abwechslungsreiche Umgebung ist ideal für verschiedenste sportliche Aktivitäten ebenso für gemütliche Spaziergänge. Ismaning bietet auch eine sehr gute Infrastruktur. Ein gehobenes Freizeitangebot steht ebenso zur Verfügung.

In nächster Nähe befinden sich die Autobahnanschlüsse A9 und A99. Bis München benötigen Sie ca. 20 Autominuten und den Flughafen erreichen Sie ebenfalls nach ca. 20 Fahrminuten.

Alle Schulen, Grund-, Mittel-, Realschule, sowie das neue Gymnasium sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Des Weiteren sind mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten vorhanden.

Im nahe gelegenen Ortszentrum sind für den täglichen Bedarf natürlich auch mehrere Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte vorzufinden.

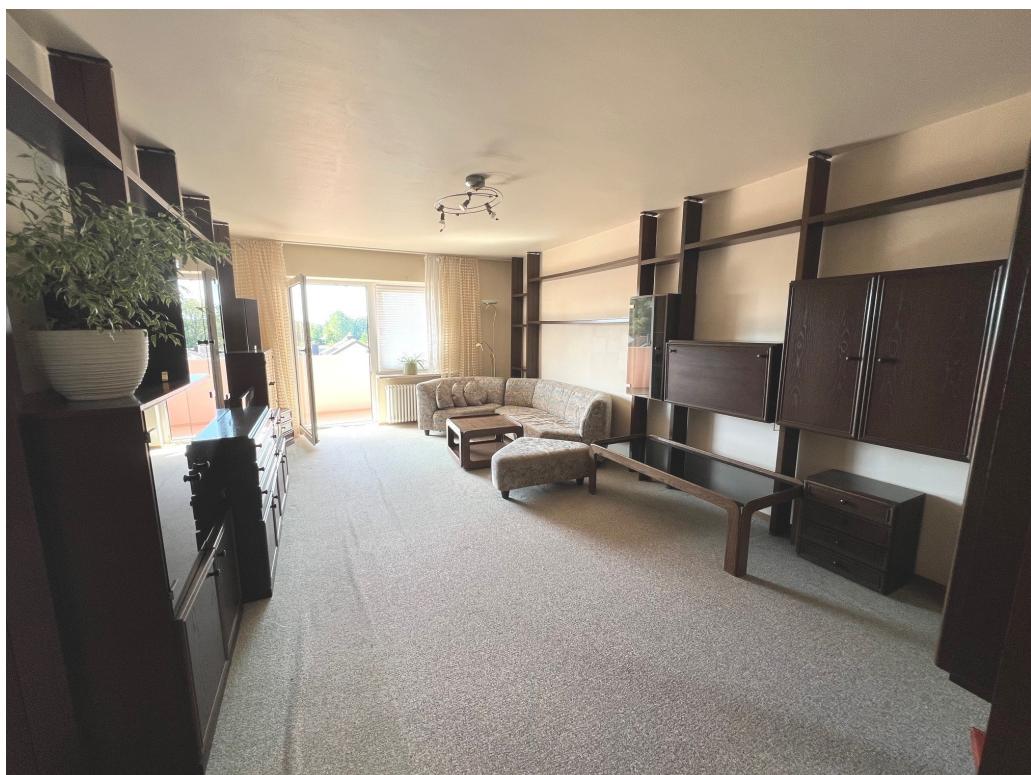
Außerdem bietet Ismaning auch eine Vielzahl von Vereinen oder auch kulturelle Möglichkeiten.



Balkon mit Südblick



**Essplatz**



**Großes Wohnzimmer**



Großes Wohnzimmer



Küche



großzügiger Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Hausansicht



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss - nicht maßstabsgetreu

## Ihr Ansprechpartner:

Hans-Jürgen Gruber  
Tel.: 089 96095-652  
E-Mail: [hans-juergen.gruber@vrbank-ihn.de](mailto:hans-juergen.gruber@vrbank-ihn.de)

## Notizen

# Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung

Fassung: Januar 2016

- 1** Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
- 2** Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat – unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche - Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.
- 3** Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.
- 4** Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis in Textform mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.
- 5** Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
- 6** Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.
- 7** Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags (z. B. Kauf, Miete, Pacht), wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrags von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.

Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.