

4 Zimmer Wohnung mit sonnigen Balkon im obersten Stockwerk in sehr guter Lage



Johann-Theodor-Str. 4
85737 Ismaning

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 490.000,00 EUR

Scout-ID: 116752349



Ihr Ansprechpartner:

FA Krausz
Herr Francois Krausz
E-Mail: immo-muenchen@email.de
Tel: +49 1520 2602391

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	81,00 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1972
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	117,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 304,00 EUR
Vermietet: Ja
Mieteinnahmen pro Monat: 958,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 18.500,00 EUR
Provision für Käufer: 3,57

Die vom Käufer zu tragende Provision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Alle Objektdaten beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

4 Zimmer Wohnung mit sonnigen Balkon im obersten Stockwerk in sehr guter Lage



Johann-Theodor-Str. 4
85737 Ismaning

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 490.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese helle, familienfreundliche und gut geschnittene 4 Zimmer Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines 1972 erbauten Mehrfamilienhauses. Sie überzeugt durch eine hervorragende Raumaufteilung und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und 2 Kinderzimmern, sowie einem Badezimmer und einem separaten WC. Über den Flur sind alle Räume direkt erreichbar.

Ihre neue Wohnung verfügt über 86m² Wohnfläche, einen geräumigen Balkon in Süd-Westausrichtung, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer begehbar ist.

Das Gebäude, die Wohnung und die Außenanlagen befinden sich allesamt in einem sehr gepflegten Zustand. 2018/19 wurden die Fassade und der Balkon saniert.

Zum Wohneigentum gehören zudem ein abschließbares Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz), welcher zusätzlich abgelöst werden soll.

Gemeinschaftlich können der Fahrradkeller sowie die Außenanlage mit Spielplatz genutzt werden. Im Keller befindet sich ebenfalls eine Waschküche mit zugehörigem Trockenraum. Ein Waschmaschinenanschluss ist aber bereits auch in der Wohnung vorhanden.

Raumaufteilung:

+Abstellraum: ca. 2,36m²
+Badezimmer: ca. 3,5m²
+Balkon: ca. 5,1m²
+Flur: ca. 12,6m²
+Gäste-WC: ca. 1,4m²
+Kinderzimmer 1: ca. 9,1m²
+Kinderzimmer 2: ca. 9,1m²
+Kochen/Essen: ca. 8,2m²
+Schlafzimmer: ca. 13,1m²
+Wohnzimmer: ca. 23,8m²

Ausstattung:

- Badezimmer mit Wanne, deckenhoch gefliest
- Gäste WC
- großer, sonniger Balkon
- großzügiges Kellerabteil
- Einzelstellplatz in der zum Haus gehörenden Tiefgarage (wird separat Mitverkauft)
- Parkettboden im Schlaf- und Wohnzimmer
- Laminat im Flurbereich
- Heizungsmodernisierung aus 2004
- sehr gute Rücklagenbildung
- Erneuerungen der Fenster, Bad/WC bereits erfolgt

Falls Sie noch mehr Platz benötigen, ist es möglich, einen 17m² großen Hobbyraum in der Mayerbacherstr. 34, 85737 Ismaning, 1. UG zusätzlich für einen Preis von € 21.500 zu erwerben. Dieser Hobbyraum ist mit einem Fenster ausgestattet, beheizbar und mit Strom versorgt. Der Raum befindet sich lediglich 500m von der Wohnung entfernt.

Lage:

Die Gemeinde Ismaning liegt im Norden des Landkreises München. Der Reiz der Gemeinde begründet sich u. a. durch die Lage am rechten Isarufer und den dadurch sehr hohen Freizeitwert. Über die B 471 sind alle Gemeinden im Landkreis Nord zu erreichen, die Autobahnen Richtung Süden und Norden befinden sich in unmittelbarer Nähe, sie sind jeweils nur ein paar Kilometer vom Ortskern entfernt. Eine ausgezeichnete Verbindung zum Flughafen Franz-Josef-Strauß bietet die Flughafen-S-Bahn, mit der man bequem in 15 Minuten die Terminals erreicht. Die Neue Messe Riem im Münchener Osten ist ca. 10 Kilometer entfernt. Neben der sehr guten Wohnqualität und den angesprochenen wirtschaftlichen Vorteilen bietet Ismaning einen sehr hohen Freizeitwert, der sich nicht nur auf die exponierte Lage an der Isar beschränkt. Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, die Waldorf Schule in Ismaning sowie ein Gymnasium decken das Bildungsangebot ab.

Der S-Bahnhof Ismaning ist nur 500m von Ihrer neuen Wohnung entfernt. Auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Viele Freizeitangebote, wie das Hallenbad Ismaning, sind ebenfalls im Umkreis von nur 1 Kilometer erreichbar. Freizeit und Erholung werden in Ismaning groß geschrieben: Für Abkühlung sorgen im Sommer die Isar, der Eisweiher oder der Garchingener See, im Winter das örtliche Hallenbad. In den weitläufigen renaturierten Isarauen finden die Ismaninger Erholung und Entspannung. Insgesamt ist Ismaning ein moderner Medienstandort mit ländlichem Charme; eine familienfreundliche und schmucke Wohngegend am Isarufer in der Nähe der Großstadt.

Sonstiges:

Zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter wurde auf Innenaufnahmen der Wohnung für das Exposé verzichtet. Die beiden Mieter haben bereits signalisiert sich nach einer neuen, kleineren Wohnung umzusehen. Der freundliche Eindruck des Objektes wird Sie dann bei einer Besichtigung überzeugen. Vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin mit mir - ich freue mich auf Ihre Anfrage.

4 Zimmer Wohnung mit sonnigen Balkon im obersten Stockwerk in sehr guter Lage

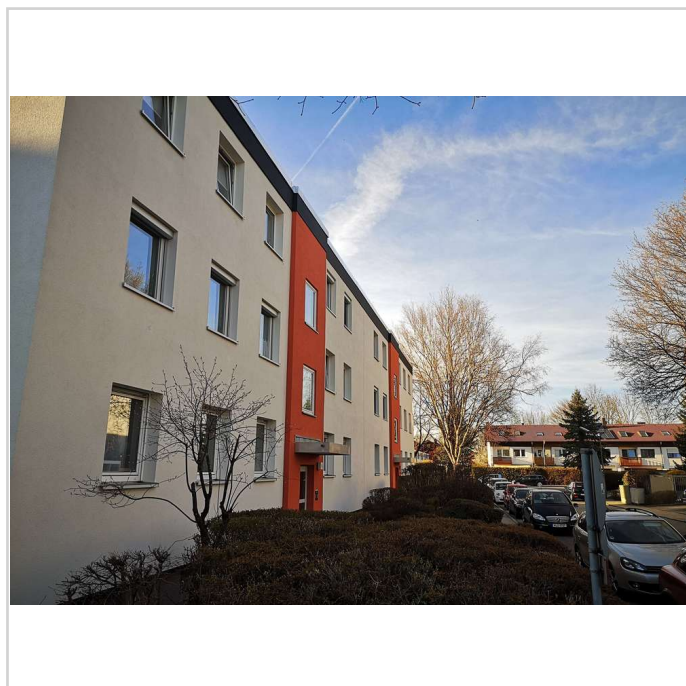


Johann-Theodor-Str. 4
85737 Ismaning

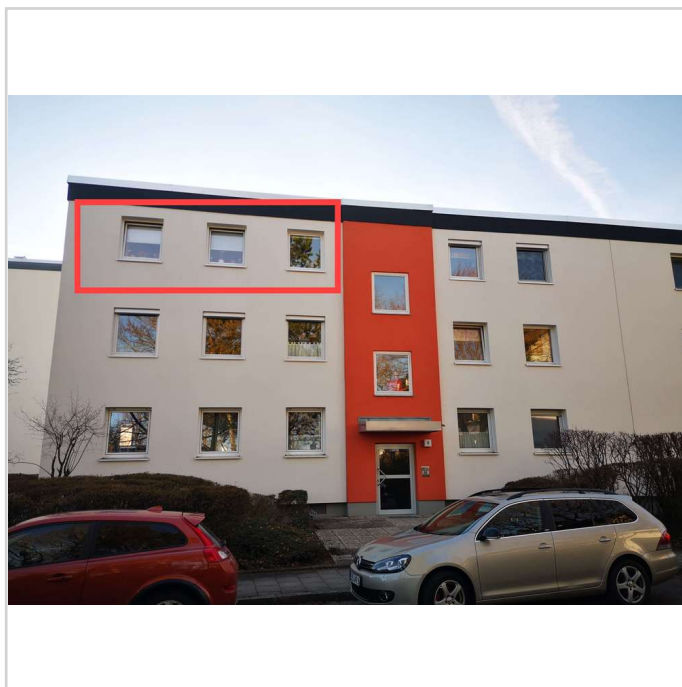
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 490.000,00 EUR

Um Ihnen als Käufer eine fundierte Prüfung für den Kauf dieser Immobilie zu ermöglichen, können wir folgende Unterlagen für Sie bereit stellen:

- + Energieausweis
- + Teilungserklärung
- + Wirtschaftspläne
- + Einzelabrechnungen
- + Eigentümerprotokolle
- + derzeitiger Mietvertrag



Hausansicht



Hausansicht Straßenseite



Hausansicht Rückseite

4 Zimmer Wohnung mit sonnigen Balkon im obersten Stockwerk in sehr guter Lage



Johann-Theodor-Str. 4
85737 Ismaning

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 490.000,00 EUR



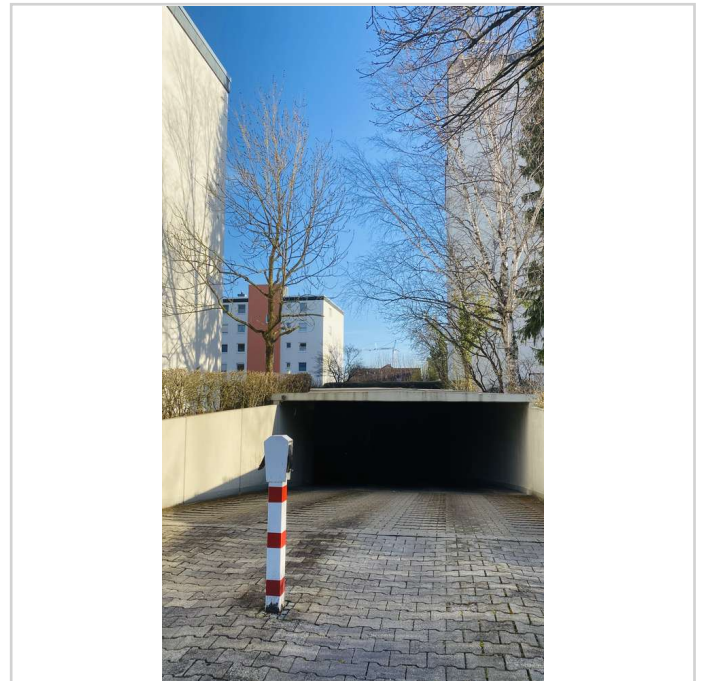
Ausblick Balkon



Ausblick Balkon



Rückseite mit Garten



Tiefgarageneinfahrt

4 Zimmer Wohnung mit sonnigen Balkon im obersten Stockwerk in sehr guter Lage



Johann-Theodor-Str. 4
85737 Ismaning

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 490.000,00 EUR



TG Stellplatz

4 Zimmer Wohnung mit sonnigen Balkon im obersten Stockwerk in sehr guter Lage



Johann-Theodor-Str. 4
85737 Ismaning

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 490.000,00 EUR

