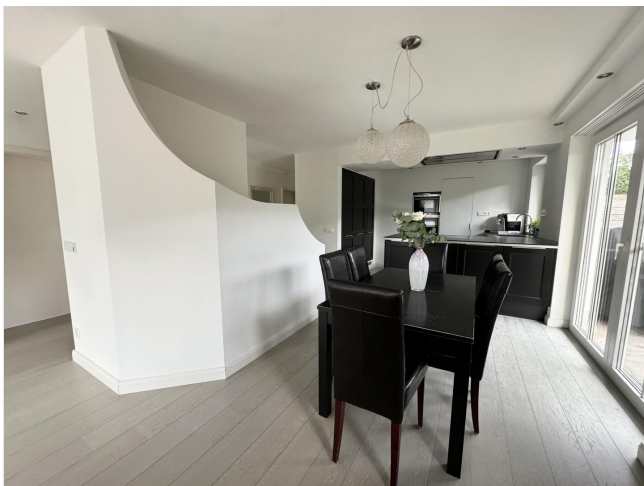


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ismaning

### Erdgeschosswohnung mit Hobbyraum und großem Garten auf 146qm



Objekt-Nr. **OM-314377**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Hayirli

85737 Ismaning  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	385 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss erwarten Sie 3 Zimmer:

- Schlafzimmer
- Arbeits-/Kinderzimmer
- WC1 mit begehbare Dusche + Badewanne
- Wohnzimmer mit
- offener Küche
- Speisekammer
- großem Garten mit Alleinnutzungsrecht

Im Untergeschoss:

- Waschraum
- WC2 mit Dusche
- großer Hobbyraum/Kinoraum
- Diele für Arbeitsbereich oder Sportecke

Insgesamt verfügt die Wohnung über 146qm Nutzfläche.

Die Wohnung hat optimale Lichtverhältnisse durch viele Fenster und zwei Gartenzugänge. Des Weiteren ist eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss eingebaut.

Für Parkmöglichkeiten steht ein Stellplatz außen (10.000€) sowie ein Duplexstellplatz (15.000€) in einer Garage zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

2023 wurde die Heizung auf Fernwärme umgebaut und erneuert. Seither ist der Energieverbrauch deutlich gesunken. Ein aktueller Verbrauchs-Energieausweis kann jedoch erst nach 3 Jahren Betrieb erstellt werden. Die Energieeffizienzklasse wird dann voraussichtlich im Bereich C-D liegen.

Das Mehrfamilienhaus hat insgesamt 3 Eigentümer mit 3 Wohneinheiten wobei der Garten zur Alleinnutzung zur Verfügung steht.

Eine Wohnung in Top Lage inmitten eines breiten Spektrums an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, attraktiven Arbeitsmarkt, breit aufgestellte medizinische Versorgung, zahlreiche Kinderbetreuungs- und Sozialeinrichtungen sowie eine hochwertige Bildungslandschaft.

## Lage

Wer Ismaning kennt, möchte nicht mehr wegziehen.

Eine vorbildliche Gemeinde, das ländliche kombiniert mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt.

Eisweiher, Isar, Feringa See und Poschinger Weiher sowie die zahlreichen kulturellen und historischen Gegebenheiten bieten Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Bushaltestelle ist in 5 Min. Fußmarsch erreichbar und fährt direkt zur U-Bahn Studentenstadt oder zur S-Bahn S8 München/Flughafen in Ismaning.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

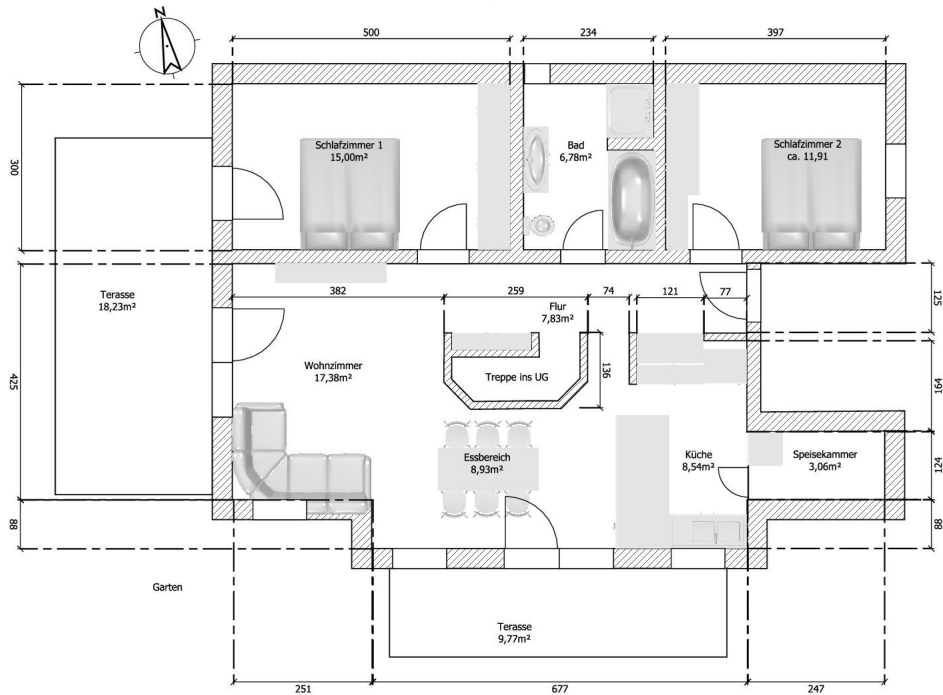


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

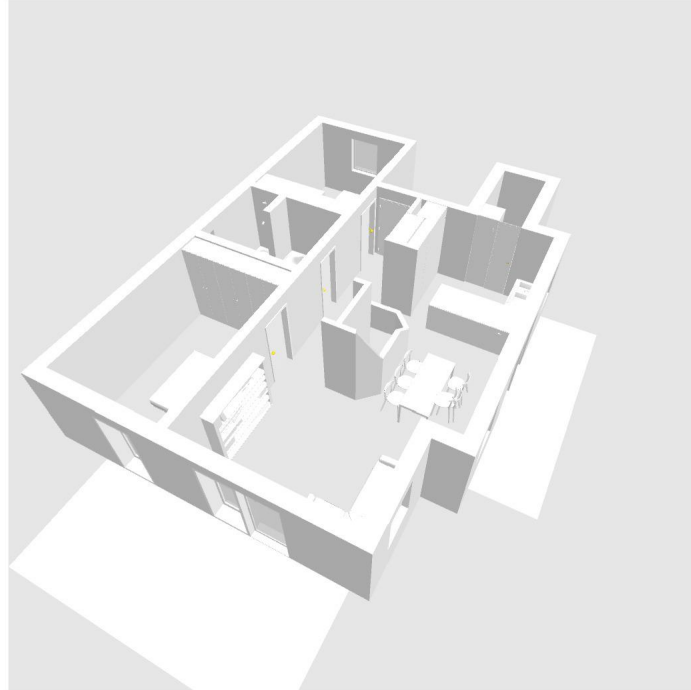
Grundriss Erdgeschoss



Angaben ohne Gewähr

# Exposé - Grundrisse

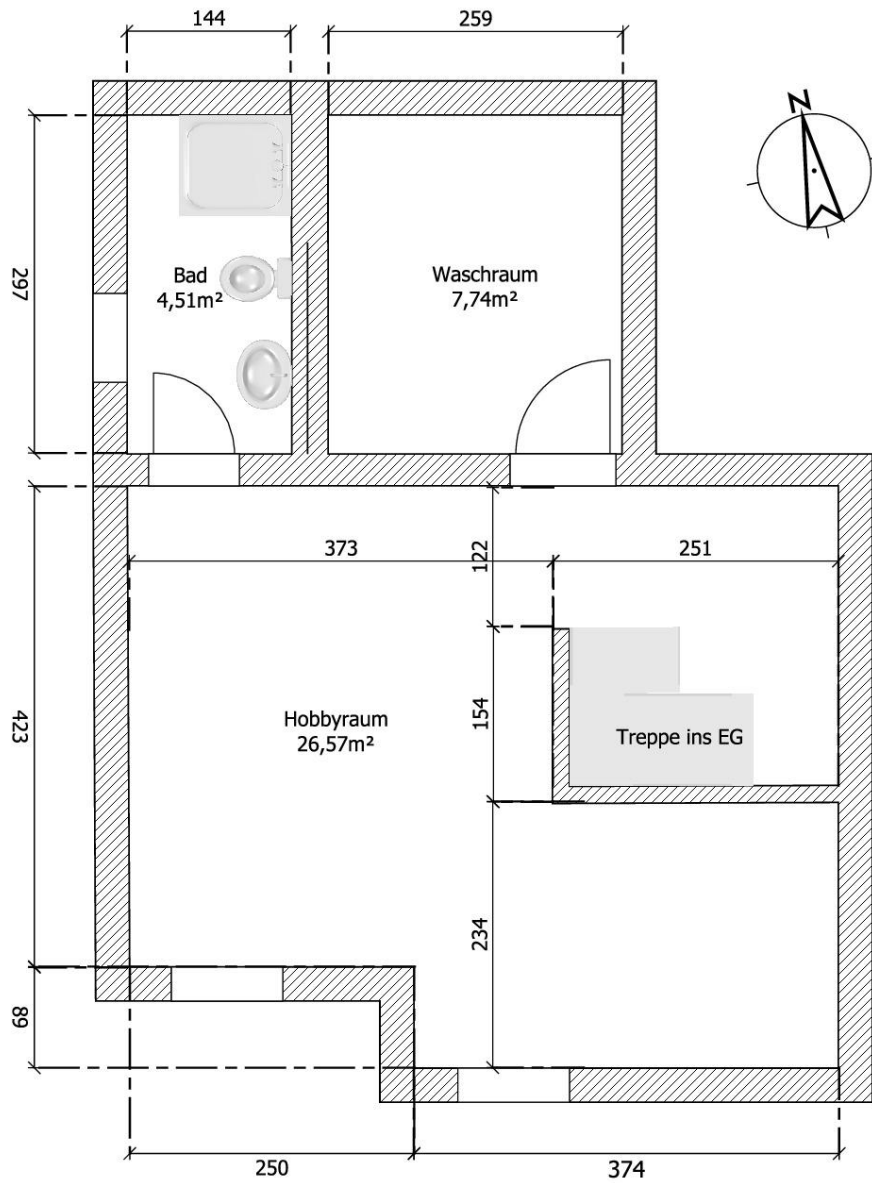
Grundriss Erdgeschoss



Angaben ohne Gewähr

# Exposé - Grundrisse

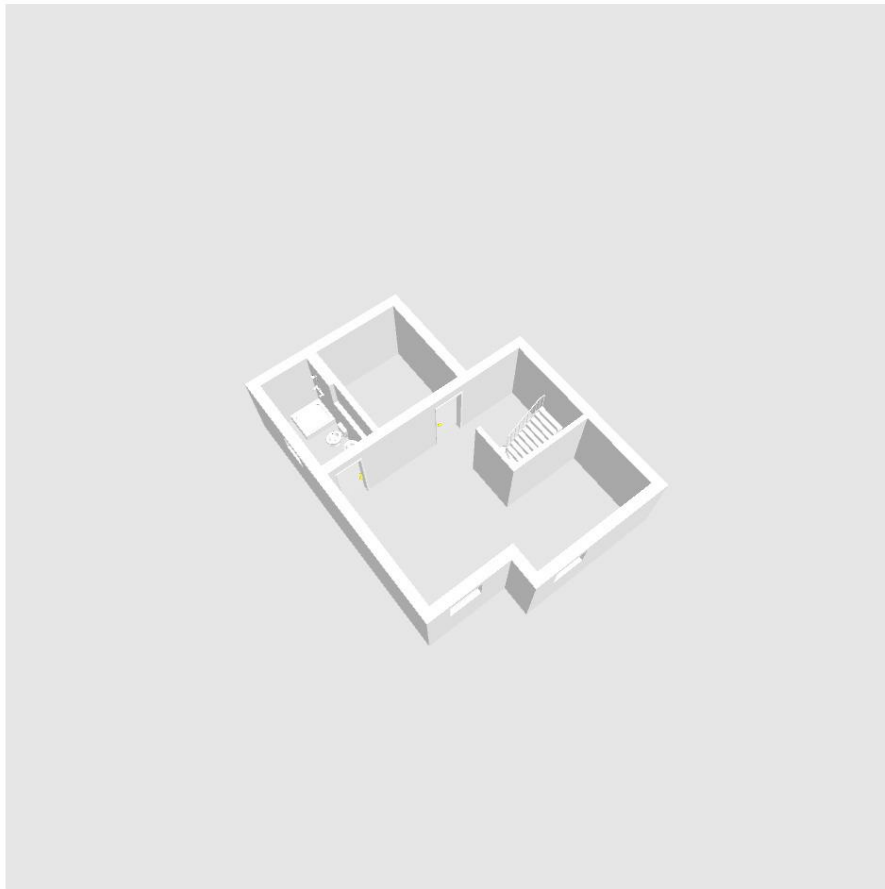
Grundriss Untergeschoss



Angaben ohne Gewähr

# Exposé - Grundrisse

Grundriss Untergeschoss



Angaben ohne Gewähr

# Exposé - Grundrisse

Zusammenstellung Flächen

	NF	Faktor WFL	WFL
Flur	7,83	1,00	7,83
Wohnen	17,38	1,00	17,38
Küche	8,54	1,00	8,54
Essen	8,93	1,00	8,93
Speisekammer	3,06	1,00	3,06
Schlafzimmer 1	15,00	1,00	15,00
Schlafzimmer 2	11,91	1,00	11,91
Bad EG	6,78	1,00	6,78
Terasse 1	18,23	0,50	9,11
Terasse 2	9,77	0,50	4,89
Bad UG	4,51	0,00	0,00
Hobbyraum	26,57	0,00	0,00
Waschraum	7,74	0,00	0,00
<b>Geamt</b>	<b>146,25</b>		<b>93,42</b>

Angaben ohne Gewähr