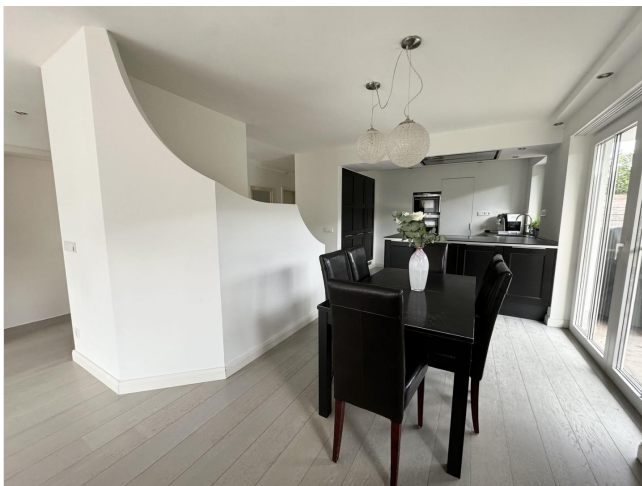


Exposé

Erdgeschosswohnung in Ismaning

Erdgeschosswohnung mit Hobbyraum und großem Garten auf 146qm



Objekt-Nr. **OM-314377**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:
Hayirli

85737 Ismaning
Bayern
Deutschland

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

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 sowie ein Duplexstellplatz 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

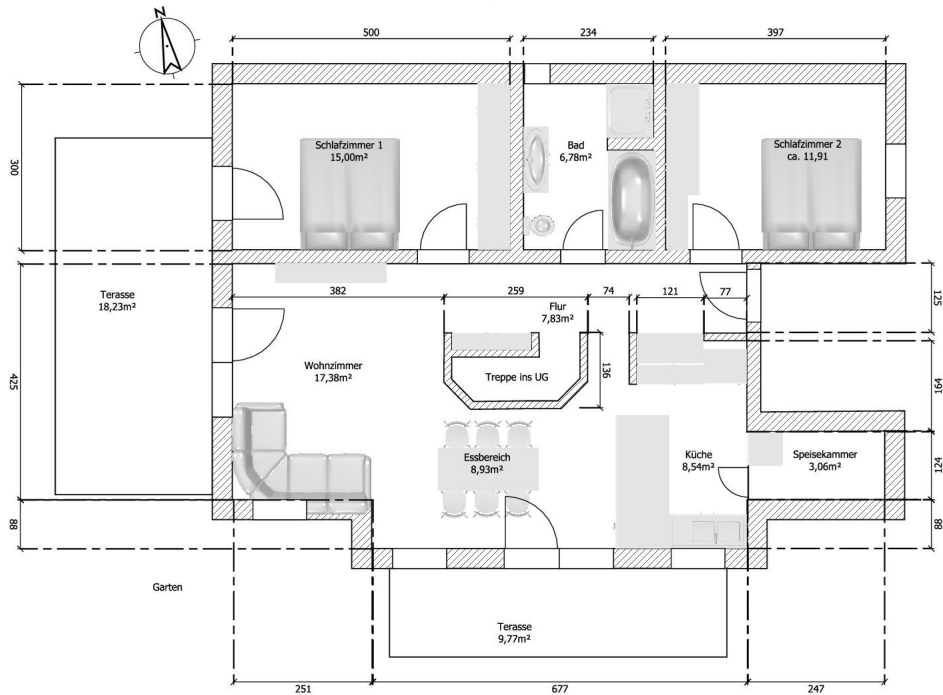


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

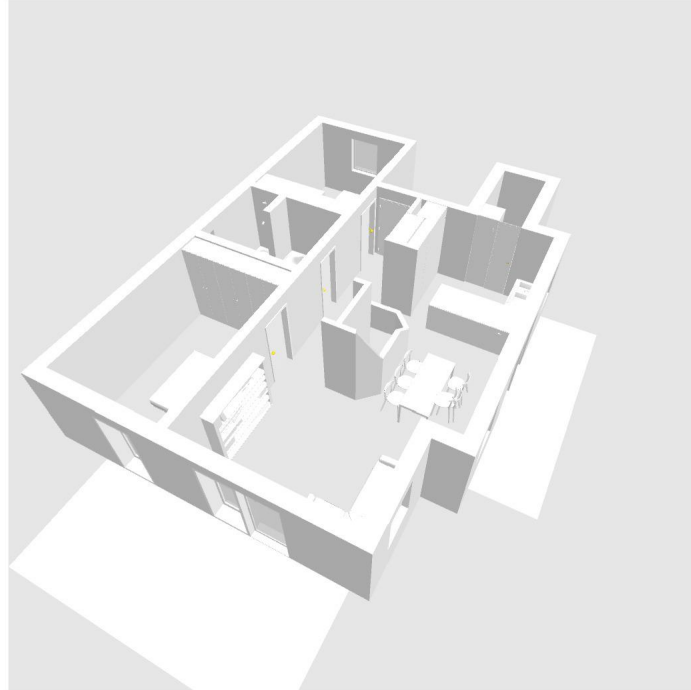
Grundriss Erdgeschoss



Angaben ohne Gewähr

Exposé - Grundrisse

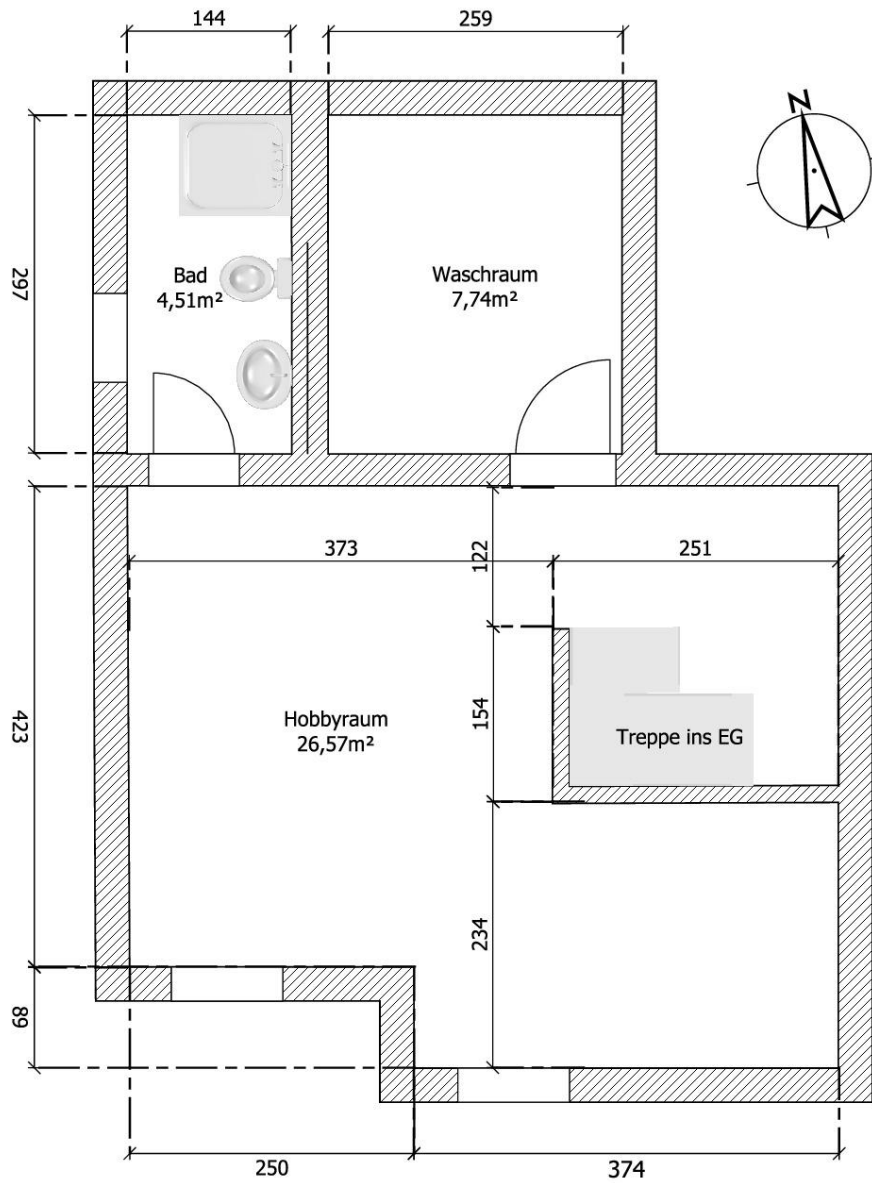
Grundriss Erdgeschoss



Angaben ohne Gewähr

Exposé - Grundrisse

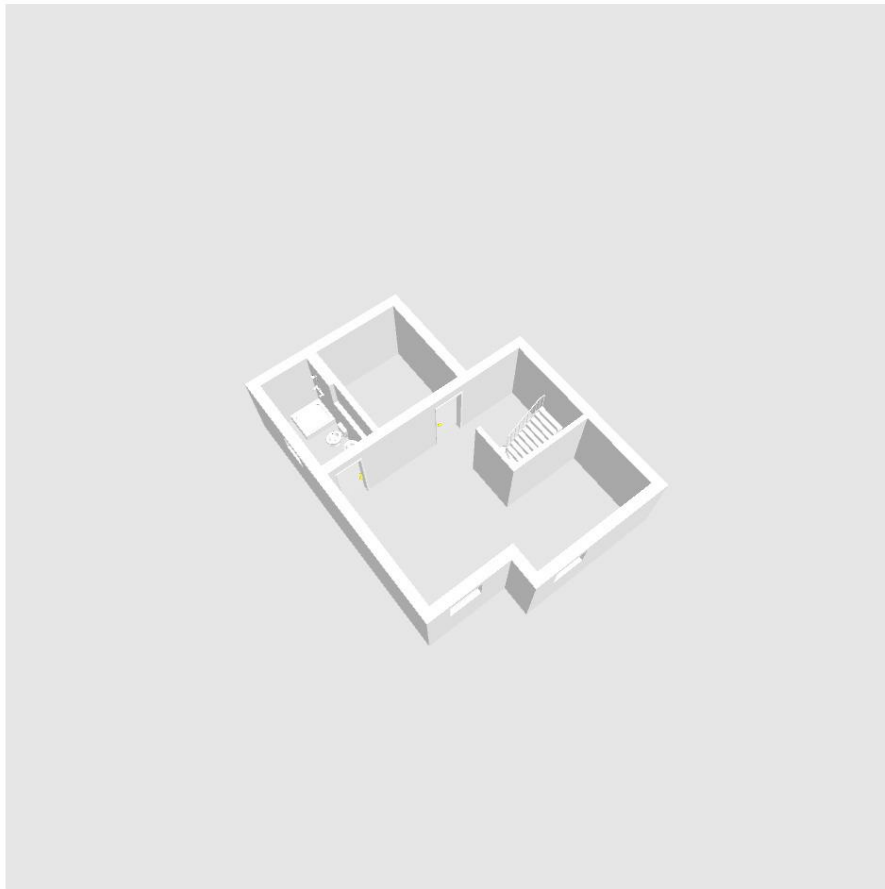
Grundriss Untergeschoss



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
Terrasse 1	18,23	0,50	9,11
Terrasse 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
Geamt	146,25		93,42

Angaben ohne Gewähr