

# Exposé

## Reihenhaus in Ismaning

### Großes helles Reihenhaus in guter Lage mit Südterrasse



Objekt-Nr. OM-315409

**Reihenhaus**

Verkauf: **1.180.000 €**

Ansprechpartner:  
Torsten Schütz  
Mobil: 0178 3124946

Max-Josef-Str. 43  
85737 Ismaning  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	317,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	49,06 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helles und freundliches Reihenmittelhaus mit Sonnenterrasse, zwei Gärten, Dachstudio und Kachelofen in gepflegtem Zustand.

Im Erdgeschoß befindet sich das Gäste WC, eine große Küche mit Kachelofen sowie einer Durchreiche zum Essbereich im Wohnzimmer.

Das sehr helle südseitige Wohnzimmer kann ebenso vom Kachelofen beheizt werden. Durch die große Fensterfront kommt viel Licht und Wärme in den Raum, über die Terrassentür erfolgt von hier der Zugang zur Sonnenterrasse und zum vorderen Garten.

Auf der Nordseite befindet sich die Haustüre mit angebautem Windfang, der über eine separate Tür verfügt. Hinter dem Haus ist der zweite Garten, mit Gartenhütten zur Holzlagerung sowie Grundwasserbrunnen mit Schwegelpumpe und Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung.

Im 1. Stock befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großes Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC.

Im Dachgeschoß ist das ausgebaute Studio mit separatem Bad mit Dusche und WC. Sämtliche Anschlüsse für den Einbau einer Küchenzeile sind vorhanden.

Größe Studio inkl. Bad 43 qm, Bad im Dachgeschoß ca. 7 qm.

Im Keller befindet sich ein großer beheizter Hobbyraum mit 25,77 qm, ein Heizraum sowie ein Hauswirtschaftsraum mit ca. 10 qm und der Tankraum mit dem Heizöltank.

Die Anschlussmöglichkeit für Fernwärme ist gegeben, die Leitung liegt direkt vor dem Haus.

Das Haus wurde über die Zeit immer gut gepflegt und umfangreich renoviert und ausgebaut sowie in Stand gehalten. Das Haus ist in gutem Zustand und kann sofort bewohnt werden. Ein neuer Anstrich innen ist nötig, auch sollte man das Parkett aufgrund der dunklen Stellen an denen Möbel standen abschleifen und neu versiegeln.

Das Haus ist leer und ohne Küche und kann bei höheren Ansprüchen sehr gut umgebaut werden.

Zu besserer Übersicht hier die Auflistung der meisten Maßnahmen:

1984 Einbau zweiter Kamin und Kachelofen

1987 neues Satteldach

1993 Dämmung Dach, Einbau von Dachfenstern

1993 Ausbau Dachgeschoß zu großem Studio mit eigenem Bad sowie sämtlichen Installationen zum Einbau einer Küche

1993 Neue Heizungsanlage

1995 Neue Haustüre und Bau eines Windfangs mit separater Tür

1995 Neue Verglasung sämtlicher Fenster

1996 Vollständige Sanierung Gäste WC und Hauptbad

1998 Neue Parkettböden im gesamten Haus

2000 Keller teilweise neu gefliest

2002 Einbau Satanlage

2015 Einbau Rauchmelder

2017 Satanlage erneuert

Eigener Brunnen im Garten zur Versorgung mit Gartenwasser, Brennholz und Gartengeräteschuppen.

## **Ausstattung**

Gepflegt und in gutem Zustand, teilweise nicht mehr dem neuesten Standard entsprechend.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Ruhige Lage, 5 Minuten zur Fuß zur S-Bahn. Grundschule 900 m, Realschule 800 m, Gymnasium 500 m, Kindergarten in unmittelbarer Nähe, Ortszentrum 1300 m.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Windfang



Flur EG vom Eingang

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Übersicht



Wohnzimmer Essecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Fensterfront



Südgarten

# Exposé - Galerie



Südgarten



Wohnzimmerterrasse Südseite

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Kind 1 OG

# Exposé - Galerie



Kind 2 OG



Eltern OG

# Exposé - Galerie



Eltern OG



Balkon Eltern OG

# Exposé - Galerie



Bad OG Richtung Tür



Bad OG Richtung Fenster

# Exposé - Galerie



Bad OG zum Garten Nord



Treppenhaus DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Studio DG Süd



Studio DG Nord

# Exposé - Galerie



Studio DG Nord

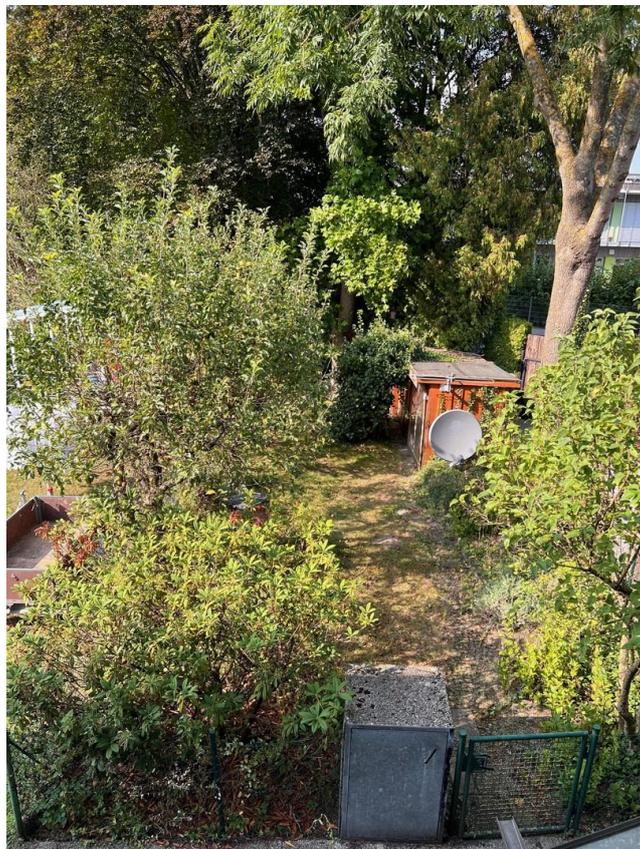


Hobbyraum Keller

# Exposé - Galerie



Garten Nord



Garten Nord

# Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



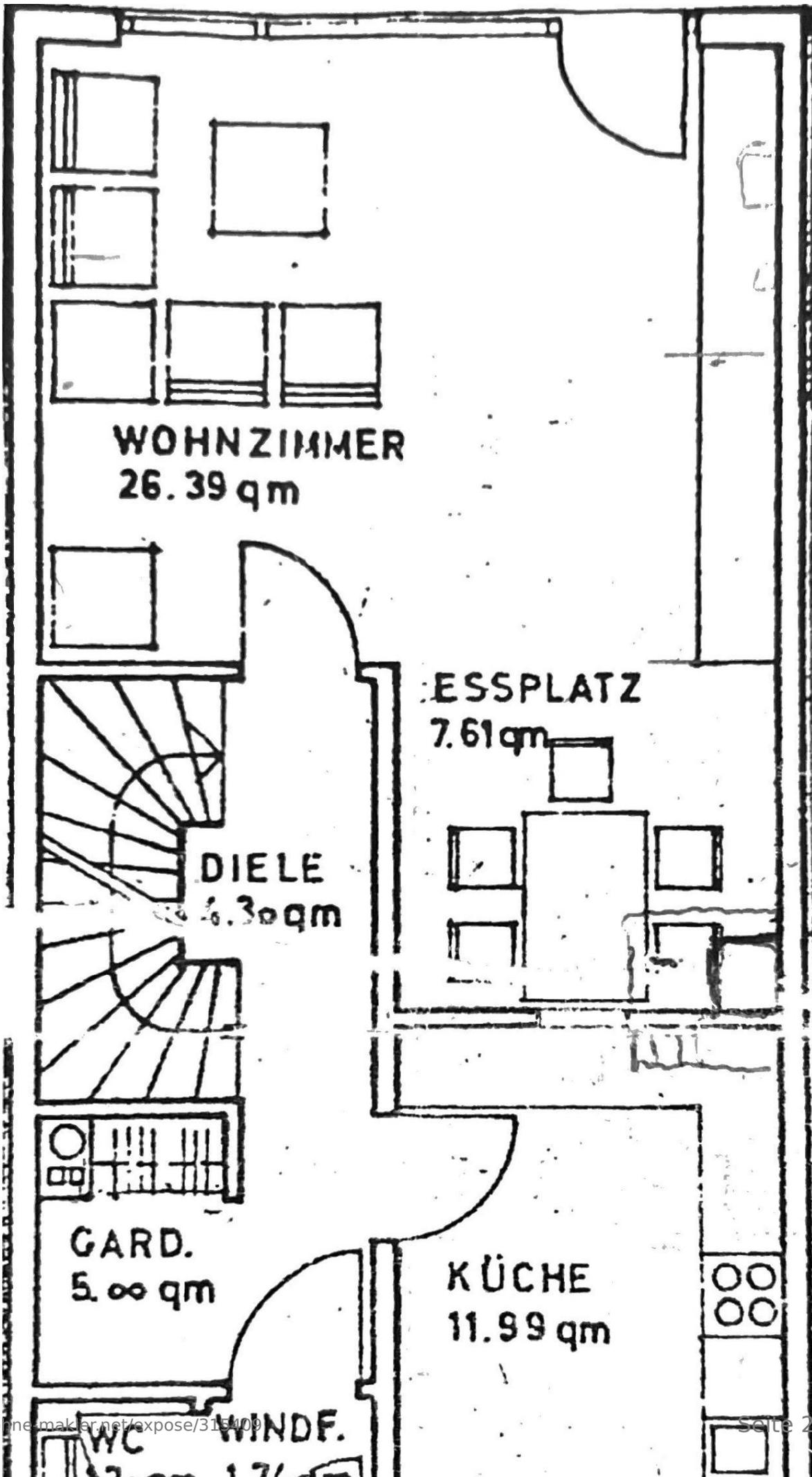
Waschraum/Hauswirtsch. Keller

# Exposé - Galerie



Heizraum Keller

# Exposé - Grundrisse



**WOHNZIMMER**  
26.39 qm

**ESSPLATZ**  
7.61 qm

**DIELE**  
6.30 qm

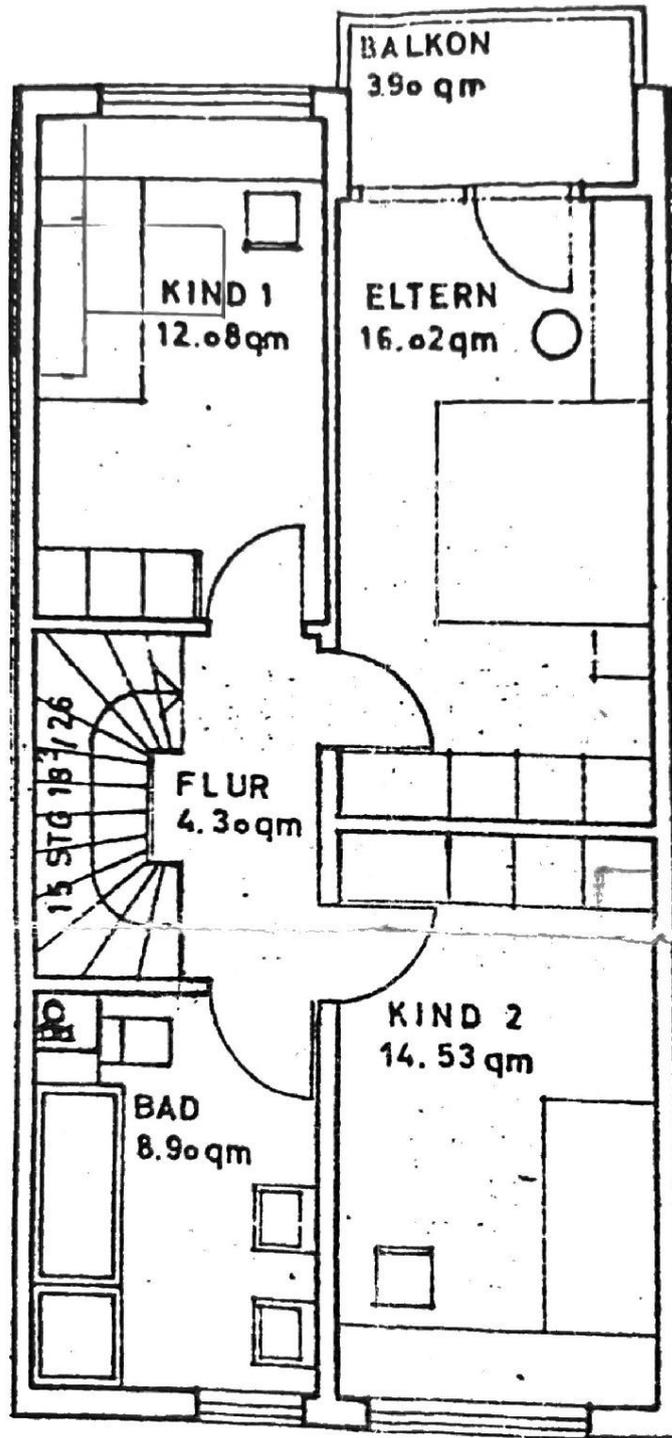
**GARD.**  
5.00 qm

**KÜCHE**  
11.99 qm

**WC**  
1.70 qm

**WINDE.**  
1.70 qm

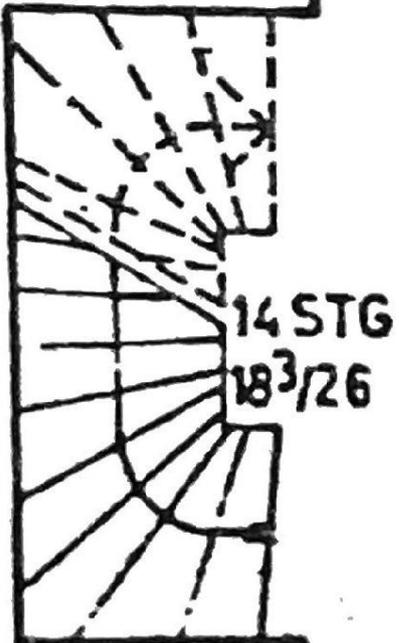
# Exposé - Grundrisse



ohnflächenzusammenstellung

# Exposé - Grundrisse

HOBBYRAUM  
25.72 qm



TANKRAUM

FHL

BO

FHT

