

# Exposé

## Wohnung in Ismaning

**Helle 1,5-Zi.-Whg. in Ismaning, Bj. 2014, großer Balkon, TG+Wallbox, nahe S-Bahn, provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-318434

### Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

85737 Ismaning  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	45,57 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	159 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung in Ismaning, Baujahr 2014, in einem ruhigen Wohnviertel nahe der S-Bahn. Die Wohnung bietet einen überdachten West-Balkon, der besonders nachmittags und abends zum Verweilen einlädt. Der Boden ist mit Parkett ausgestattet, und dank der Fußbodenheizung herrscht in allen Räumen eine angenehme Wärme.

Die Einbauküche ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet, darunter Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen, Herd und Mikrowelle. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche mit Glaswand. Ein eigener Waschraum für Waschmaschine und Trockner sowie ein Kellerabteil mit 7 qm bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort. Ein Satellitenanschluss für Fernsehen ist ebenfalls vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist der Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox und separatem Stromzähler – optimal für E-Mobilität. Die Wohnung wird nur zusammen mit diesem Tiefgaragenstellplatz verkauft. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme.

Durch die Nähe zur S-Bahn-Station ist eine gute Anbindung nach München und zum Flughafen gegeben. Die Wohnung ist barrierefrei durch einen Aufzug erreichbar und wird provisionsfrei verkauft.

## Ausstattung

Wohnfläche: großzügiger, überdachter West-Balkon

Bodenbelag: Parkett im Wohnbereich, Fliesen im Küchenbereich, Fliesen im Bad- und Flurbereich

Heizung: Fußbodenheizung (Fernwärme)

Küche: Einbauküche inkl. Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen, Herd und Mikrowelle

Bad: Dusche mit Glaswand

TV-Anschluss: Satellitenanschluss

Stellplatz: Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox und eigenem Stromzähler

Keller: Eigenes Kellerabteil (7 qm)

Waschraum: Gemeinschaftlicher Waschraum für Waschmaschine und Trockner

Aufzug: Barrierefreier Zugang zur Wohnung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

- Ruhiges Wohnviertel

- ca. 8 min zu Fuß zur S-Bahn (S8 Flughafen/Herrsching)

- ca. 10 min zu Fuß zu Einkaufsmöglichkeiten (dm, Aldi, Lidl, Bäcker)

- ca. 15 min mit Fahrrad nach Garching

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	57,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche und Wohnbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Tiefgarage und Wallbox

# Exposé - Grundrisse



Grundriss