

Exposé

Wohnung in Ismaning

Schöne 2-Zimmer-Wohnung in Ismaning mit Balkon



Objekt-Nr. OM-294223

Wohnung

Verkauf: **398.500 €**

85737 Ismaning
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	105 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ruhige Wohnung (Baujahr 1972) befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Hochpaterre mit insgesamt 10 Wohneinheiten und bietet eine Wohnfläche von 57 qm. Das Haus ist am Ortsrand von Ismaning gelegen und somit ohne störenden Durchgangsverkehr. Eine sehr gute Infrastruktur ist ebenfalls vorhanden. Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerraum. Im Jahr 2023 wurde die Heizung auf Geothermie erneuert. Somit ist zu erwarten, dass sich die NK für die Heizung und das Warmwasser noch etwas günstiger darstellen könnten als bisher. Diese Umstellung ist auch der Grund dafür, dass aktuell noch kein neuer Energieausweis vorgelegt werden kann. Um diesen ausstellen zu können benötigt man 3 repräsentative Heizperioden.

Ausstattung

Die Wohnung ist in einem guten, gepflegten Zustand und verfügt über eine Küche, Badezimmer mit WC und Duschbadewanne, Waschbecken und Platz für eine Waschmaschine, Wohnzimmer mit Ausgang auf einen schönen, ruhigen Balkon in Westlage. Ebenso verfügt die Wohnung über eine kleine, separate Abstellkammer. Im Gemeinschaftsbereich steht ein Trockenraum zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden am Gebäude umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt, wie z. B. Fenstererneuerung, Fassadenanstrich, Streichen des Treppenhauses, Erneuerung der Klingel- und Sprechanlage, Umstellung auf Geothermie. Die großen Sanierungsvorhaben am kompletten Gebäude sind abgeschlossen, somit kommen keine erheblichen Kosten in den nächsten Jahren hinzu.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung ist provisionsfrei.

Derzeit ist sie an einen zuverlässigen Mieter vermietet.

Sie eignet sich sowohl für Kapitalanleger, wie auch für Selbstnutzer.

Eine funktionierende Hausmeisterei sorgt dafür, dass Sie sich weder um das Treppenhaus, noch um die Außenanlagen kümmern müssen.

Lage

Hier wohnen Sie am Ortsrand von Ismaning. Es befinden sich alle notwendigen Geschäfte/ Discounter und die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz in unmittelbarer Nähe (5 Gehminuten zu S-Bahn und Bus).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

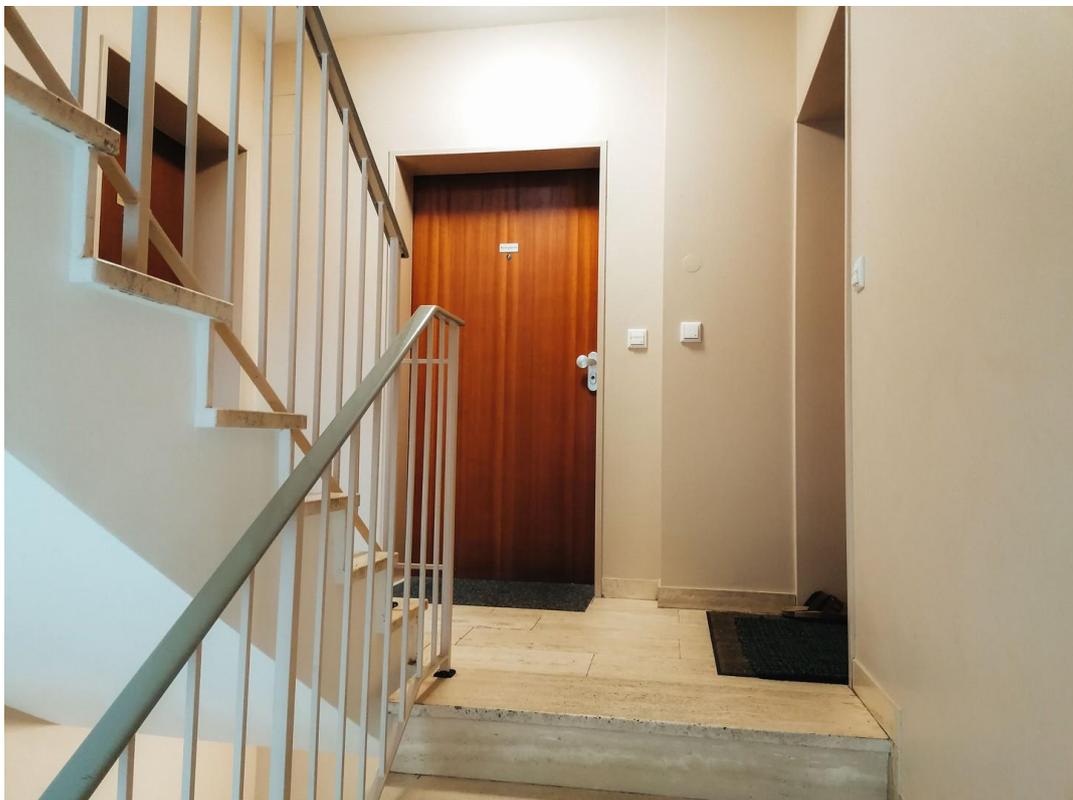


Frontseite

Exposé - Galerie



Hauseingang

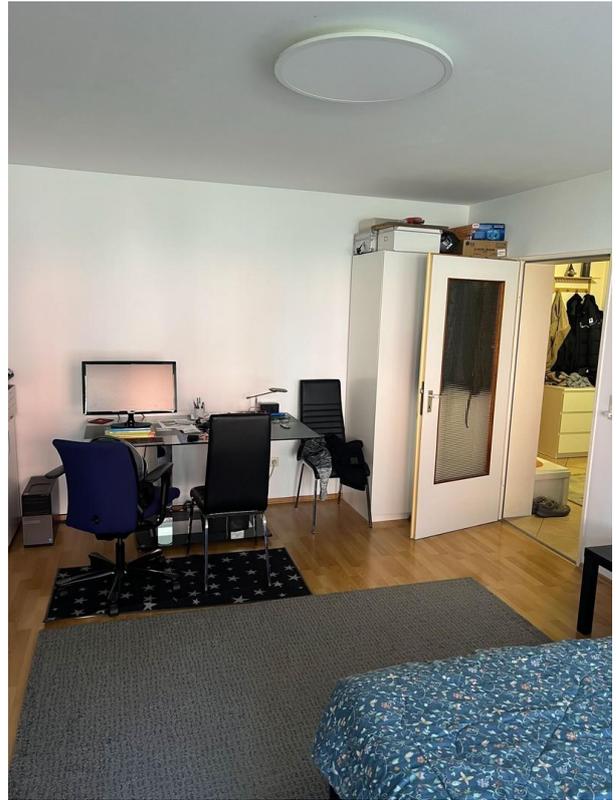


Innenansicht Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Ausgang zum Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Flur mit Ausgang Wohnungstüre



Flur

Exposé - Grundrisse

