



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Geräumiges Reiheneckhaus mit Wintergarten und Südgrundstück in ruhiger Lage von Ismaning!



Martina Schwarz Immobilien GmbH
Illtissstraße 60 ♦ 81827 München-Trudering

Telefon | 089 2554 9072
Mobil | 0171 529 3123
Fax | 089 2554 9073
@ | info@martina-schwarz-immobilien.de



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

OBJEKTDATEN

Objekt-ID: 1426

Lage: 85737 Ismaning

Objektart: Reiheneckhaus

Baujahr: 1976

Grundstücksfläche: ca. 333 m²

Wohnfläche: ca. 154 m²

Nutzfläche: ca. 60 m²

Zimmeranzahl: 4,5 (5,5)

Badezimmer: 1

Terrasse, Garten: ja

Wintergarten: ja

Garage: ebenerdig

Keller: ja

Objektzustand: teilsaniert

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Energieausweis: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 130,3 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzkl. : E

Kaufpreis: 995.000 €

bezugsfrei: nach Vereinb.

Provision:

Die vom Käufer an uns im Erfolgsfall - Kauf des Objekts - zu zahlende Käuferprovision beträgt 1,785 % incl. 19% MwSt. und errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Die Maklergebühr ist mit Vertragsabschluss (Notartermin) verdient und fällig.



MARTINA SCHWARZ

IMMOBILIEN

OBJEKTDESCHEIBUNG

Ihre Familie wird das Haus lieben:

Das von uns exklusiv angebotene Reiheneckhaus erstreckt sich über 4 Ebenen und bietet auf 333 m² Grundstück rund 154 m² Wohnfläche.

In einer ruhigen Anliegerstraße gelegen wurde es 1976 in Massivbauweise errichtet. In optimaler Süd-Ausrichtung gibt es eine herrliche, große Terrasse, sowie einen liebevoll angelegten Garten.

Der thermisch isolierte Wintergarten ist ein zusätzliches Schmankerl und bietet, ebenso wie der hochwertige offene Kamin im Wohnzimmer, einen enormen Mehrwert für die anspruchsvollen Bewohner.

Die Eigentümer haben in den vergangenen Jahren zahlreiche Renovierungsmaßnahmen getätigt, sodass notwendige Umbaumaßnahmen überschaubar sind.

Aktuell befinden sich im Obergeschoss neben dem großen Tageslichtbad 2 Schlafzimmer. Mit wenig Aufwand ist es ein Leichtes das ehemalige 3. Zimmer wieder zu realisieren.

Im großen Studio im Dachgeschoss wurden erst kürzlich zwei große Dachaustrittsfenster für noch mehr Licht und Platz eingebaut. In den Dachschrägen findet sich viel Platz für Stauraum und im kleinen Flur ist aktuell ein kleiner Arbeitsplatz.

Im Untergeschoss sind zwei Kellerräume für noch mehr Stauraum, Heizung, Vorrat und Waschküche, sowie ein Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Komplettiert wird das attraktive Haus mit einer ebenerdigen Garage, die sich auf dem Grundstück befindet.

Das Haus wird nach Absprache mit dem Eigentümer frei!



MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger und beliebter Lage von Ismaning.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

Den S-Bahnhof (S8 Flughafenlinie) und das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Fachgeschäften, Ärzten und Apotheken erreichen Sie fußläufig in ca. 15 Minuten.

Die nächste Bushaltestelle (Nr. 236) ist nur ein 4 Gehminuten entfernt.

Mit dem PKW ist man in 3 Minuten auf der B471 mit Autobahnanschluss in alle Richtungen. Bis zum Flughafen München fährt man nur rund 15 Minuten.

Ismaning ist mit 7 Kindergärten, zwei Grundschulen, der Hauptschule, einer Realschule, dem neuen Gymnasium und zahlreichen Sporteinrichtungen wie dem neuen, beliebten Hallenbad, Tennis- und Fußballplätzen und dem Eisweiher für alle Altersgruppen attraktiv.

Die Isarauen in der Nähe runden die Freizeitmöglichkeiten ab.





Kurzbeschreibung

- ◆ massive Ziegelbauweise
- ◆ eingewachsenes Süd-Grundstück mit großer Terrasse
- ◆ Wintergarten (thermisch isoliert), im Winter große Heizersparnis durch Sonneneinstrahlung zur Ost und Südseite (1995)
- ◆ offener Kaminofen (Rüegg, 1998)
- ◆ funktionale Einbauküche
- ◆ Fußbodenheizung im Wintergarten und im Wohnzimmer
- ◆ Parkettböden (Vollholz im Wohnzimmer)
- ◆ teilweise hochwertige Portugallo-Marmorböden
- ◆ Teppichboden und Fliesen in den anderen Räumen
- ◆ Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- ◆ Gäste-WC im Retro-Look
- ◆ Rollläden im ganzen Haus (außer im DG)
- ◆ Hobbyraum im UG
- ◆ zusätzlicher Stauraum in den Dachschrägen
- ◆ voll unterkellert
- ◆ Kupferdachrinne
- ◆ Viessmann Brennwertheizung (1996)
- ◆ Öffnung für Klimaanlage auf der Ostseite
- ◆ ebenerdige Garage auf dem Grundstück
- ◆ Doppelwand zum Nachbarhaus
- ◆ Geothermie in der Strasse
- ◆ Haus realgeteilt

Renovierungen/Neuerungen:

- Dämmung auf Ost- und Nord-Seite (2003)
- Solarwechselrichter 2,5 KV (2015)
- Holz-Alu Fenster (1998)
- Dachsanierung inkl. Dachdämmung (2015)



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Wintergarten





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



großer Wohnbereich

Wintergarten



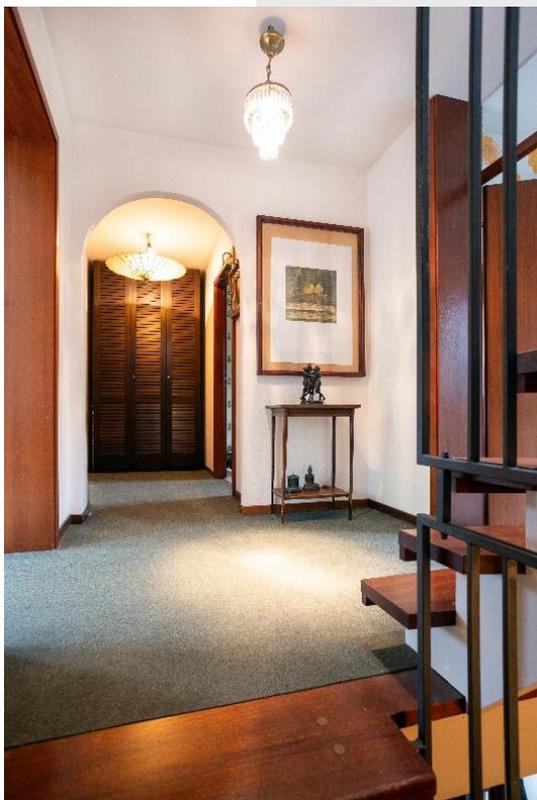


MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



große Wohnküche

Diele im 1. OG



Gäste- WC im Retro-Stil



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Schlafzimmer im OG mit Balkon





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Kleines Schlafzimmer im OG

Tageslichtbad





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



ausgebautes Dachgeschoss



Ausblick vom Dachaustrittsfenster



GRUNDRISSE



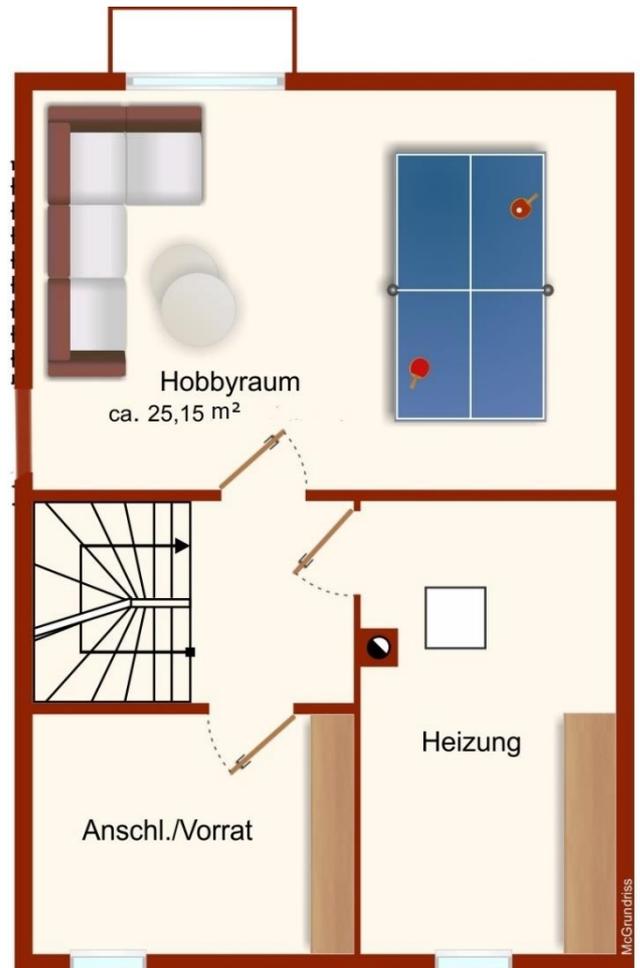


MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

GRUNDRISSE



Dachgeschoss



Untergeschoss



MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN



Hauseingang mit Vorgarten

HINWEISE

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen

Unsere Angebote sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadensersatz in Höhe der Gesamtprovision. Diese Vereinbarung gilt auch, falls ein Lebensgefährte oder ein Familienmitglied bzw. Verwandter diese Immobilie erwirbt. Kommt ein anderer als der vorgesehene Vertrag (z. B. Kaufvertrag) zustande, so wird die ortsübliche Gebühr zur Zahlung fällig. Wir sind berechtigt auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer) provisionspflichtig tätig zu sein. Sollte Ihnen dieses Objekt von anderer Seite angeboten worden sein, bitten wir um schriftliche Nachricht innerhalb von 3 Tagen.