Ismaning

# ** Kapitalanlage, langfristig vermietetes Einfamilienhaus in Fischerhäuser - Energieeffizienz A+

***VP azonosító: 23118042***

**VÉTELÁR:** 1.149.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 138 $m^2$ • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 438 $m^2$

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23118042 |
| Hasznos lakótér | ca. 138 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| Szobák | 5 |
| Hálószobák | 4 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2016 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 1.149.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Újszer? |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 40 m² |
| Bérelhet? terület | ca. 138 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat |

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Padlóf?tés |
| Energiaforrás | H?szivattyú |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 28.03.2026 |
| Energiaforrás | H?szivattyú |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 42.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2016 |

VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning

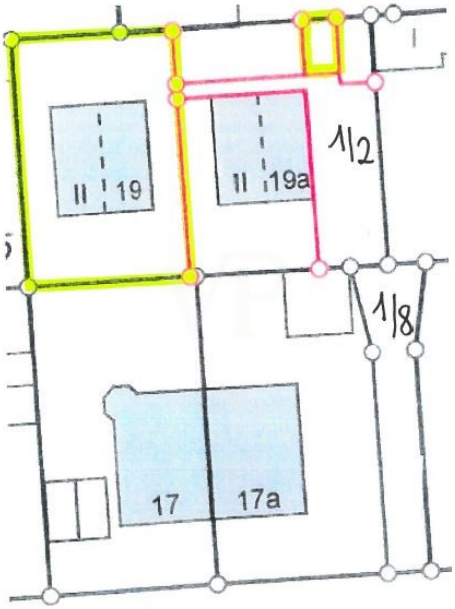
# Az ingatlan

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# Alaprajzok

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# Az elso benyomás

In einer ruhigen Lage in Fischerhäuser bei Ismaning befindet sich dieses neuwertige Einfamilienhaus, das im Dezember 2016 fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 138 m² und einer Grundstücksfläche inkl. Miteigentumsanteile von ca. 438,75 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie ist seit 06/2019 solide zu einer Kaltmiete von 2.480 Euro inkl. Garage pro Monat Euro vermietet. Die Mieterin bezahlt sehr zuverlässig Ihre Miete und eine Eigenbedarfskündigung ist laut Mietvertrag bis 2034 ausgeschlossen. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Drei Schlafzimmer befinden sich im Obergeschoss und ein Zimmer im Ergeschoss, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Des Weiteren stehen den Bewohnern 1 Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss sowie ein Badezimmer im Obergeschoss mit Doppelwaschtisch, Dusche, WC und Badewanne zur Verfügung. Die Ausstattung der Badezimmer ist hochwertig und modern. Der offene Grundriss im Erdgeschoss des Hauses schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet genügend Platz für gemeinsame Aktivitäten. Die Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen. Im Wohnzimmer gibt es die Möglichkeit einen Holzofen nachträglich anschließen zu lassen. Die liebevoll angelegte Außenanlage sowie eine großzügige Terrasse bieten Platz für entspannte Stunden im Freien und ist gleichzeitig pflegeleicht gestaltet. Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Eine hochwertige Ausstattung zeichnet dieses Haus aus und bietet den Bewohnern einen hohen Wohnkomfort. Es wurden in der Bauphase bereits Leerrohre für eine mögliche PV-Anlage und Glasfaserkabel vorbereitet.
Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine moderne Wohnfläche von ca. 138 m² auf einem ca. 438,75 m² großen Grundstück. Mit 4 Schlafzimmern, 2 Badezimmern, einer Einzelgarage und zwei Stellplätzen bietet es genügend Platz für eine Familie. Die hochwertige Ausstattung, die ruhige Lage und die langfristige Vermietung machen dieses Haus zu einer attraktiven Anlage Immobilie. Gerne senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten per E-Mail über das jeweilige Portal auf dem sie sich befinden und erhalten in wenigen Minuten unser großes und ausführliches Exposé mit allen Bildern, Plänen und Informationen. Weiterführende Unterlagen die unter anderem auch zur Finanzierung benötigt werden, erhalten Sie gerne gesammelt in unserem Download nach einem Besichtigungstermin. Wir bitten um Verständnis dass wir diese persönlichen Daten nicht vorab übermitteln können. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# Részletes felszereltség

- Lechner Massiv- Haus
- KlimaPOR Bausystem
- Untergeschoss Stahlbeton WU Keller
- Erdgeschoss und Obergeschoss 26,5 cm KlimaPOR
- intelligente Lüftungsanlage im Untergeschoss
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Elektrogeräten
- EG Gäste-WC mit Dusche
- OG Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche, WC und Badewanne
- EG und OG Fussbodenheizung, Untergschoss Heizkörper
- Leerrohrer für PV-Anlage und Glasfaserkabel vorbereitet
- Erdgeschoss mit hellen Fliesen 60*60 cm
- Obergeschoss Parkettboden
- Untergeschoss Fließen

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# Minden a helyszínr?l

Fischerhäuser ist ein Ortsteil der Gemeinde Ismaning und liegt im Norden des Landkreises München im Regierungsbezirk Oberbayern. Fischerhäuser grenzt an den Landkreis Freising im Norden und an den Landkreis Erding im Osten. Der Ort hat 1267 Einwohner.[1] Fischerhäuser liegt etwa zehn Kilometer nordöstlich von München und wird allgemein auch Grüne Heide genannt. Der Schörgenbach passiert die südliche Ortseinfahrt von Fischerhäuser. Fischerhäuser grenzt an die Orte Erching (Gemeinde Hallbergmoos) 5 km im Norden, Ismaning 3 km im Süden, Garching bei München 4,5 km im Südwesten, Eichenried (Gemeinde Moosinning) 7 km im Osten und Finsing 8 km und Neufinsing (Gemeinde Finsing) 7 km im Südosten. Fischerhäuser liegt an der Gabelung von Straßen nach Erding und nach Freising. Der Ort liegt an der Isar mit vielen Radwegen und befindet sich nahe der Landeshauptstadt München, in Oberbayern. Der Flughafen München liegt 10 km nordnordöstlich. Der Gedenkstein für die Opfer des Floßunglücks vom 21. Mai 1907 in den Isarauen zwischen Ismaning und Fischerhäuser gilt als Baudenkmal.

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 42.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 23118042 - 85737 Ismaning**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning
Tel.: +49 89 - 41 11 927 0
E-Mail: ismaning@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com