

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Verhandlungspreis: 1.490.000,00 EUR
Scout-ID: 136917314



Ihr Ansprechpartner:

Thomas Thaller

Herr Thomas Thaller

E-Mail: thomas@tollesleben.com

Tel: +49 89 32928360

Mobil: +49 172 8212222

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	404,00 m ²
Nutzfläche ca.:	365,00 m ²
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1976
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

Provision für Käufer: 4,5 %

Die Verkaufsprovision richtet sich nach dem aktuellen Verkaufspreis und beinhaltet 19% MWST. Diese ist fällig 14 Tage nach Rechnungstellung des Maklers

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Alle Informationen auch mit detaillierten Grundriss und mehr Bilder finden Sie auf: www.der-goldthaller.de/ismaning

- Immobilienart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Kategorie: Doppelhaushälfte mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen
- Grundstückfläche inkl. Einfahrt und Garagen: 404 m²
- Nutzfläche: 365 m²
- Wohnfläche: ca. 298 m²
- Davon Wohnfläche für Einliegerwohnung ca. 46 m²
- Grundstückfläche: 404 m²
- Zimmer: 14
- Bezugsdatum / Übergabedatum: Januar 2023
- Käuferprovision: 4,5%
- Einfamilienhaus - Doppelhaushälfte
- 3 Vollgeschoße
- Baujahr: 1976
- Zustand: sehr gut erhalten

Ausstattung:

- großer Süd- und Westgarten
- Südterrasse
- Wintergarten mit Südausrichtung
- 2 Garagen mit separatem Hobbyraum (ca. 17m²)
- 2 Stellplätze vor den Garagen
- insgesamt 3 Bäder inkl. je eine Toilette
- 3 x Gäste WC, im Erdgeschoß, im Schwimmbadbereich und im 1. OG
- Schwimmbad innenliegend mit Toiletten und Duschbereich
- Sauna
- Wellnessbar im Sauna und Schwimmbadbereich
- Ruheecke im Schwimmbadbereich
- offener Kamin

AUFTEILUNG ERDGESCHOSS:

- großzügiger Eingangsbereich mit offenem Treppenhaus
- Küche möbliert
- Esszimmer
- großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Gäste WC
- Büro

AUFTEILUNG ERSTES OBERGESCHOSS:

- 3 x Gäste- oder Kinderzimmer
- Extra Toilette
- Eltern - Umkleideraum
- Elternschlafzimmer
- großzügiges Badezimmer

AUFTEILUNG ZWEITES OBERGESCHOSS:

- (Einliegerwohnung)
- sehr hohes Dachgeschoß (Mansarde)
- Wohnzimmer mit integrierter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Weitere Stauräume in der Dachschräge - verschlossen und

über kleine Türen zugänglich

Lage:

In gewachsener und sehr ruhiger Wohnlage in Ismaning (München - Nord) befindet sich das oben beschriebene Grundstück und Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte). Es befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone (Anliegersiedlung), ideal nach Süden ausgerichtet. Das Grundstück ist mit einem großzügigen Haus bebaut und wird derzeit noch vom Eigentümer bewohnt. Nach München-Nord sind es 5 km.

Eine Räumung bzw. Übergabe ist nach Vereinbarung für Januar 2023 geplant.

Geschäfte, diverse Bäcker, Metzger und Supermärkte, Biergarten und viele Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Ärzte, Kindergärten, Waldorfschule sowie alle Schularten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Wander- und Radwege bieten zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten. Die S-Bahn befindet sich ca. 10 Gehminuten entfernt. Ein kleines Erholungsgebiet mit dem Ismaninger Eisweiher (Badesee) rundet das ganze ab. Zum bekannten "Isar-Radelweg" sind es ca. 1 km - mit dem Fahrrad ideal zu erreichen.

Mehr über Ismaning und seine Aktivitäten, bzw. Vereine finden Sie hier: www.ismaning.de

Sonstiges:

Beschreibung - Viel Platz für Sie und Ihre Familie!

Beim Eintreten in das Haus, begrüßt einen gleich das Gefühl daheim angekommen zu sein.

Dies wird ermöglicht durch den sehr gemütlichen und doch funktional gehaltenen, sehr großzügigen Eingangsbereich. Hier hat man die Möglichkeit, rechts über das frei gestaltete Treppenhaus in die Küche mit angrenzenden Esszimmer zu gehen, oder direkt geradeaus in den gemütlichen großen Wohnbereich mit offenem Kamin und auch mit Esszimmerzugang einzutreten. Über das Wohnzimmer können Sie in den Südgarten, den Wintergarten oder die Südterrasse gehen. Das Treppenhaus wirkt durch seine luftig gestaltete Holztreppe sehr großzügig und weit.

Das Haus an sich bietet mit seinen 13 Zimmern großzügigen Platz für die ganze Familie mit 2-3 Kindern. Zusätzlich befindet sich im zweiten Obergeschoß eine Einliegerwohnung, zugänglich über das gemeinsame Treppenhaus, für ein selbständiges Familienmitglied.

Im Erdgeschoss befindet sich der Essbereich in Verbindung mit dem Wohnzimmer, welches aufgrund seiner Bauart ein gemütliches und heimeliges Flair ausstrahlt.

Wenn man durch das Wohnzimmer im Erdgeschoss schreitet, kommt man sofort in den großzügig gestalteten Wintergarten, hier besteht dann auch die Möglichkeit auf die daneben

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer:	14,00
Wohnfläche ca.:	298,00 m²
Kaufpreis:	1.590.000,00 EUR

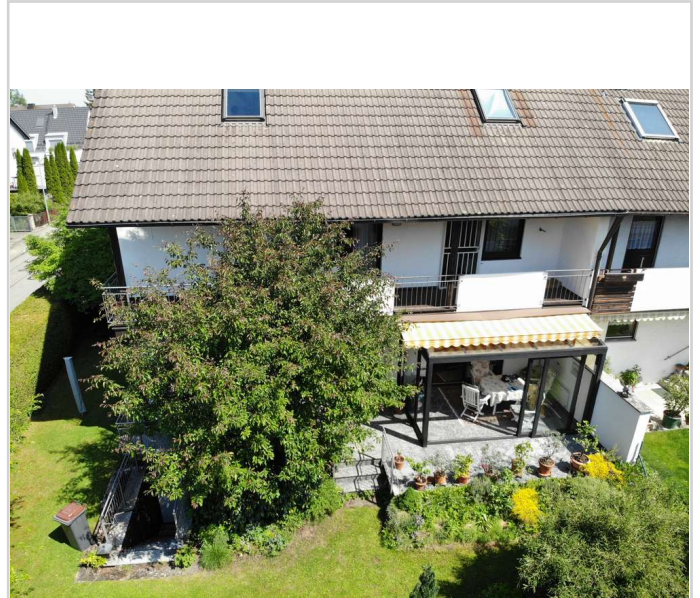
liegende Terrasse zu gehen.

Hier verweilend auf einer gemütlichen Sitzecke und einem freien Blick auf den Garten kann man sagen, dass dies als eines der Highlights des Hauses bezeichnet werden kann. Bei jedem Wetter können sie hier die Natur genießen.

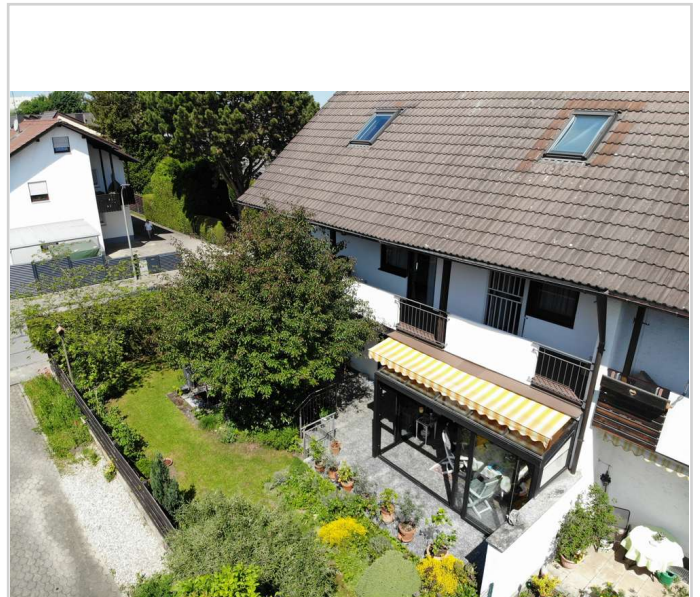
Das Besondere in diesem Haus: Im Untergeschoß befindet sich der Wellnessraum. Hier haben Sie die Möglichkeit, in einem 7 Meter langen Schwimmbad ihre Bahnen zu ziehen, in der Sauna sich auszuschwitzen oder in der Ruheecke das besondere in diesem Haus zu genießen. In der Wellnessbar für 6-8 Personen können Sie Champagner oder auch ein kühles Bier oder alkoholfreies Erfrischungsgetränk mit Ihren Liebsten genießen. Eine extra Ausgangstür ermöglicht hier auch den Zugang zum Westgarten. Sehr gut geschützt durch Sträucher und Hecken.

Im ersten Obergeschoß befinden sich 3 Kinderzimmer oder Gästezimmer mit je ca. 10 m². Hier im ersten Obergeschoß gibt es auch ein extra Gäste-WC. In das Elternschlafzimmer können Sie über die Ankleide oder über das angrenzende große Bad eintreten. Über das Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer können Sie auf den großflächigen, überdachten Balkon gehen und die Natur und Ruhe genießen.

Im zweiten Obergeschoß befindet sich eine extra Einliegerwohnung, die keine Wünsche offen lässt. Der Zugang ist über das gemeinsame Treppenhaus und ein selbstständiges Familienmitglied hat hier seinen komplett eigenen Bereich. Wohnzimmer mit Einbauküche, extra Schlafzimmer und Badezimmer mit Toilette lassen keine Wünsche offen. Im Treppenhaus ist hier auch zusätzlich ein Einbauschränk für Stauraum montiert.



Südseite



Südseite

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Süd-West Ansicht



Südwestseite



Westseite



Eingang Nordseite

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

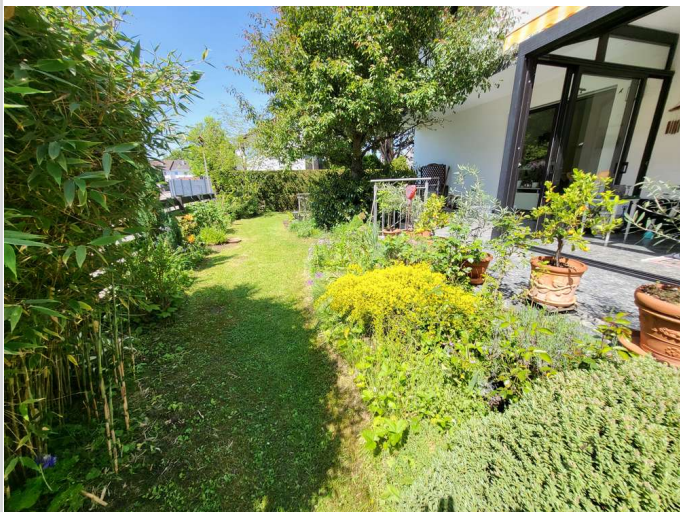
Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Einfahrt - Garagen



Garten - Westseite



Garten - Südseite



Terrasse - Südseite

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Wintergarten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Esszimmer



Esszimmer



Küche



Küche

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

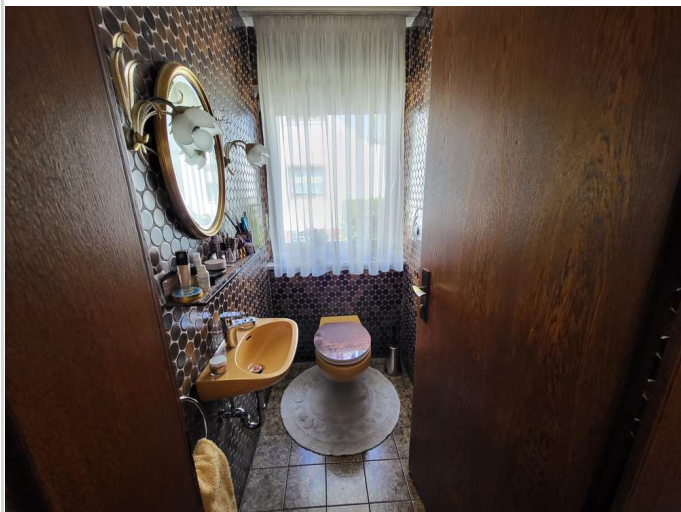
Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Küche



Küche



Gästetoilette EG



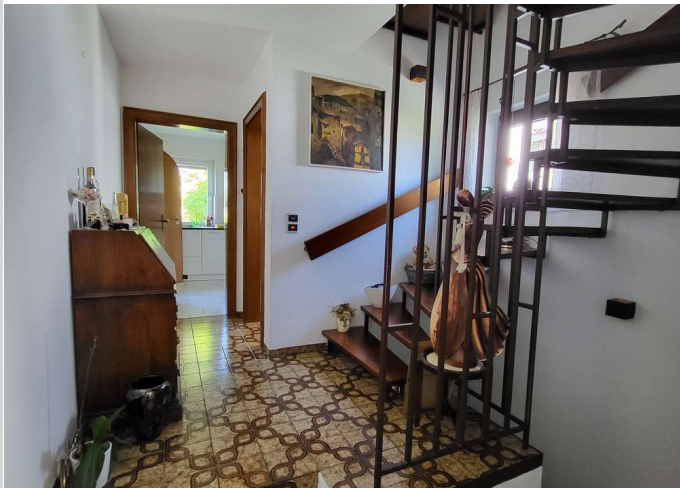
Eingangsbereich

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

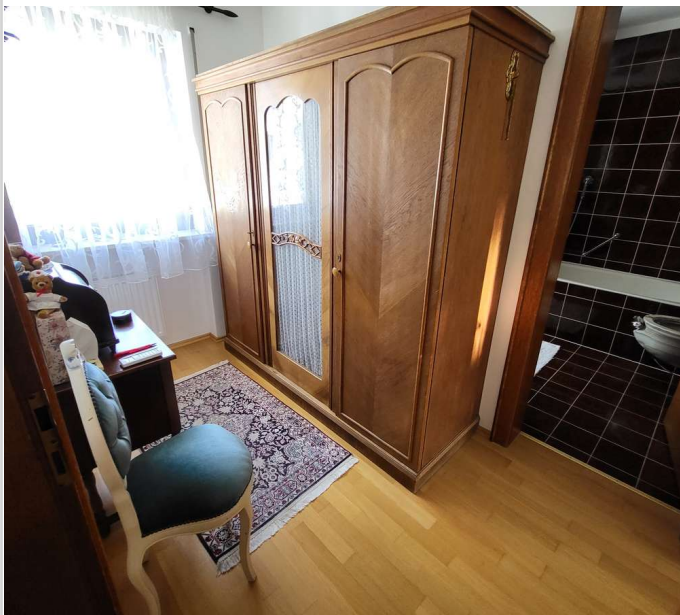
Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Treppenaufgang



Treppenaufgang



Umkleide 1Stock



Badezimmer 1 - 1 Stock

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Badezimmer 1



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord

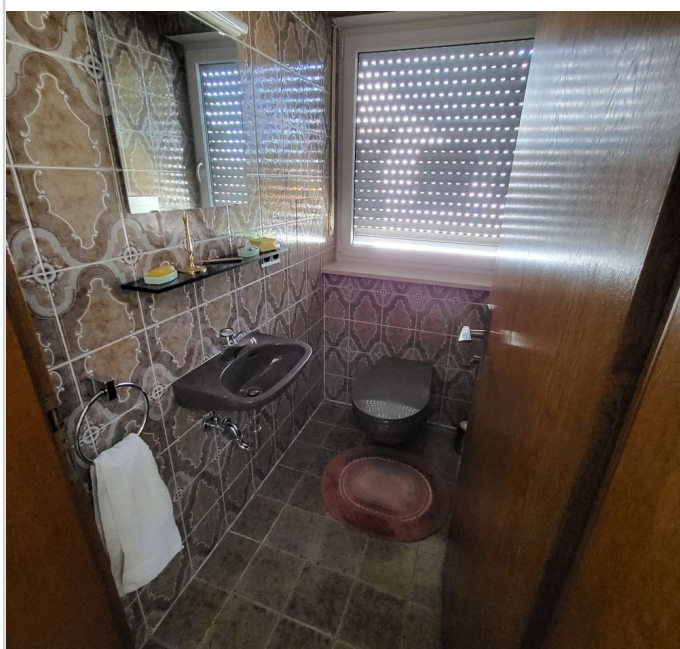


85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Gästezimmer



Gästetoilette 10G



Eingang Einliegerwohnung 20



Einliegerwohnung

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



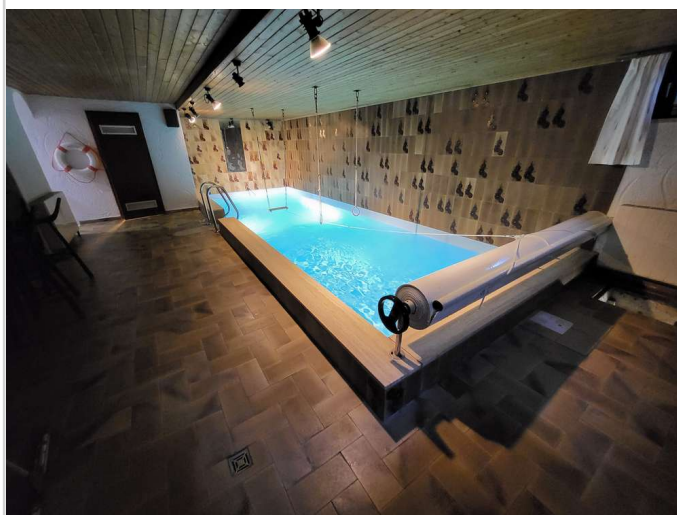
Einliegerwohnung Bad



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



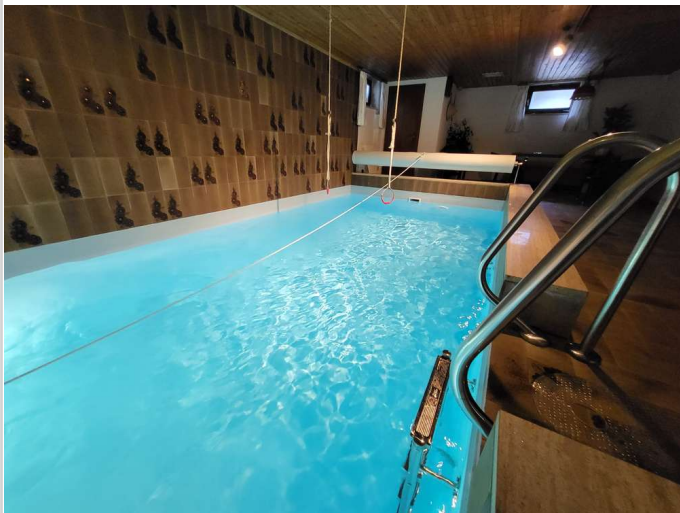
Schwimmbad

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Schwimmbad



Schwimmbad Ruhebereich



Bar im Schwimmbad



Sauna

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord

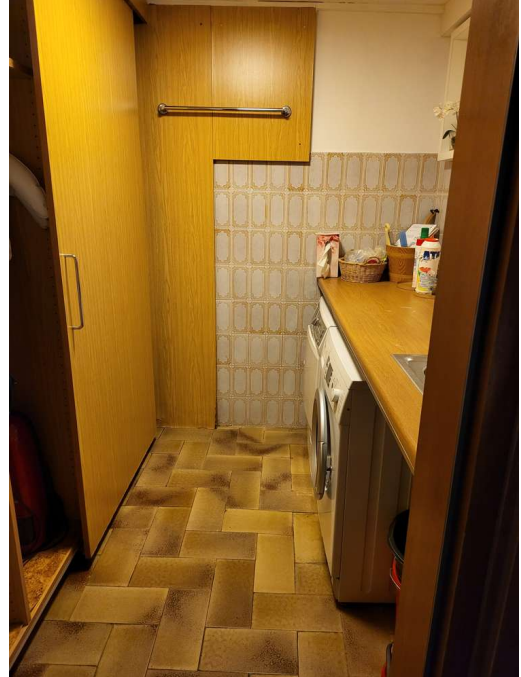


85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR



Schwimmbad Dusche und Toilet



Waschküche Keller

Traumhaus mit Innen-Schwimmbad, Sauna in sehr ruhiger Lage - München Nord



85737 Ismaning

Zimmer: 14,00
Wohnfläche ca.: 298,00 m²
Kaufpreis: 1.590.000,00 EUR

