

Ismaning

# Wohnen mit Wohlfühlfaktor – Solide vermietete, helle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und zwei Bädern

Objektnummer: 25118057



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick

|              |                                                      |
|--------------|------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25118057                                             |
| Wohnfläche   | ca. 96,1 m <sup>2</sup>                              |
| Etage        | 2                                                    |
| Zimmer       | 4                                                    |
| Schlafzimmer | 3                                                    |
| Badezimmer   | 2                                                    |
| Baujahr      | 2000                                                 |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage, 20000 EUR<br>(Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 665.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,00 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 73.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.08.2027 | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befeuernng                 | Erdwärme   | Baujahr laut Energieausweis | 1998          |

Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie

**Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und professionell.**

VON POLL IMMOBILIEN



Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 2000 bietet auf ca. 96,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt vier gut geschnittene Zimmer und vereint Komfort mit funktionaler Raumaufteilung. Sie befindet sich in einem modernen, gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten in diesem Hauseingang. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich dank kontinuierlicher Instandhaltung in sehr gutem Zustand. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf großzügige Räume legen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine angenehme Atmosphäre, die durch den durchdachten Grundriss unterstrichen wird. Vom einladenden Flur aus erschließen sich alle Zimmer. Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fenster mit Tageslicht durchflutet wird und viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Loggia, die zusätzliche Wohnqualität und einen sonnigen Rückzugsort im Freien bietet. Die Raumaufteilung ermöglicht flexible Möblierungskonzepte und lädt zum Verweilen ein.

Die separate Wohnküche, die vom Flur abgetrennt ist, bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und eine kleine Sitzgelegenheit. Drei weitere Zimmer können als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden und lassen sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Besonders praktisch sind die beiden Badezimmer: Das größere Bad verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC – ideal für entspannte Abende. Das zweite Bad ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem weiteren WC ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Beide Bäder sind in neutralen, zeitlosen Farben gehalten.

Die Ausstattung der Wohnung umfasst pflegeleichte Parkett- und Fliesenböden sowie isolierverglaste Fenster, die zu einem behaglichen Wohnklima beitragen. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und sorgt für eine komfortable Raumtemperatur bei niedrigen Betriebskosten.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich auf 665.000 Euro für die Wohnung inklusive Außenstellplatz, zuzüglich 20.000 Euro für den Tiefgaragenstellplatz.



Die Wohnung ist seit dem 01.08.2021 an ein Geschwisterpaar für 1.636 Euro vermietet, wodurch sie sich sowohl für Kapitalanleger als auch für die Eigennutzung eignet.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Sowohl städtische Infrastruktur als auch erholsame Grünflächen sind bequem erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser modernen, gepflegten Wohnung mit optimaler Raumaufteilung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Ausstattung und Details

- \* Fußboden: Parkett & Fliesen
- \* Zwei Badezimmer: eines mit Dusche, eines mit Badewanne inkl. Badezimmermöbel
- \* Waschmaschieneanschluss im Wannen Bad
- \* Einbauküche inkl. üblicher Elektrogeräte
- \* Kellerraum
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Außenstellplatz
- \* Vermietet an sehr solide Mieter/innen seit 01.08.2021 für 1.636 € Kaltmiete

Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Alles zum Standort

Der Tassiloweg liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Ismanings – ruhig, grün und zugleich hervorragend angebunden. Die charmante Gemeinde im Norden von München überzeugt mit einer perfekten Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohngefühl.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der historische Ortskern mit seinen Geschäften und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Verweilen ein.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot direkt vor Ort: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie die Hochschule für angewandtes Management sind schnell erreichbar. Zahlreiche Spielplätze und Vereine unterstreichen die familienfreundliche Atmosphäre der Gemeinde.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die S-Bahn-Linie S8 bringt Sie in kurzer Zeit sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene A99 und B388 schnell die umliegenden Stadtteile und die Münchner City.

Der Tassiloweg selbst zeichnet sich durch ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, liebevoll gestalteten Gärten und einem harmonischen Miteinander. Spazier- und Radwege entlang der Isar sowie der idyllische Schlosspark bieten zusätzliche Lebensqualität und Erholung im Alltag.

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe, Sicherheit und Lebensfreude vereint – ideal für Familien, Paare und alle, die das Leben in einer gewachsenen, modernen Gemeinde mit hoher Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Objektnummer: 25118057 - 85737 Ismaning

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)