

Ismaning

# Stilvoll möblierte 1-Zimmer-Wohnung in Ismaning – hochwertig renoviert & hell gestaltet

Objektnummer: 25225059



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

MIETPREIS: 950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25225059 - 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: 25225059 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 25225059     |
| Wohnfläche   | ca. 36,22 m² |
| Etage        | 2            |
| Zimmer       | 1            |
| Schlafzimmer | 1            |
| Badezimmer   | 1            |
| Baujahr      | 1989         |
| Stellplatz   | 1 x Garage   |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Mietpreis                  | 950 EUR             |
| Nebenkosten                | 150 EUR             |
| Wohnung                    | Etagenwohnung       |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                |
| Bauweise                   | Massiv              |
| Nutzfläche                 | ca. 1 m²            |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25225059 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 85.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.08.2028 | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1989          |

Objektnummer: 25225059 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225059 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225059 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



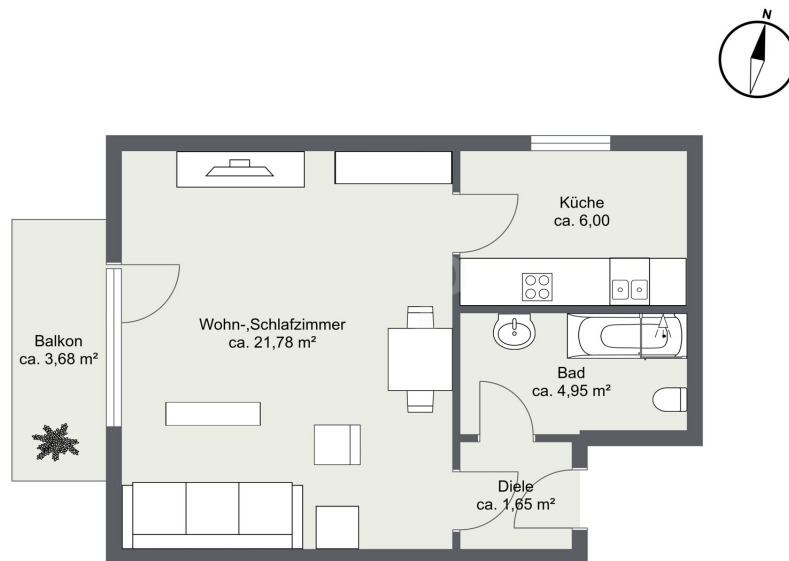
Objektnummer: 25225059 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225059 - 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: 25225059 - 85737 Ismaning

## Ein erster Eindruck

Diese stilvoll möblierte und hochwertig renovierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Ismaning. Auf rund 36 m<sup>2</sup> vereint sie modernes Design, hochwertige Materialien und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Einzug ist ab dem 1. Dezember 2025 möglich.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein kleiner, einladender Flur, der in das elegant gestaltete Badezimmer sowie den lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafbereich führt. Das Badezimmer wurde im Zuge der Renovierung im Jahr 2021 modernisiert und mit hochwertigen Fliesen sowie stilvollen Armaturen ausgestattet.

Der Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die Balkontüren fällt reichlich Tageslicht in den Raum und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der durchgehend verlegte Parkettboden unterstreicht den hochwertigen Charakter und schafft ein warmes Wohngefühl. Die moderne, auf den Grundriss abgestimmte Möblierung verleiht der Wohnung einen stilvollen, zeitlosen Charakter.

Vom Wohnraum aus gelangt man auf den Balkon mit Blick ins Grüne sowie in die separate, helle Küche mit Fenster und hochwertigen Oberflächen. Im Zuge der Renovierung wurden zudem sämtliche Wände und Decken neu verputzt und gestrichen, was der Wohnung ein frisches Erscheinungsbild verleiht.

Die Wohnung wird komplett möbliert vermietet. Eine Garage steht zusätzlich zur Verfügung.

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen: 900 € Kaltmiete + 50 € für die Garage + 150 € Nebenkosten. Der Mietvertrag ist auf zwei Jahre befristet.

Ismaning überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu München sowie vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Ideal für Singles oder Berufspendler, die modernes Wohnen in ruhiger und begehrter Lage suchen.

Objektnummer: 25225059 - 85737 Ismaning

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Komplett möbliert – stilvolles, modernes Interieur inklusive
- \* Einzug ab 1. Dezember 2025 möglich
- \* Hochwertige Renovierung (2021) mit edlen Materialien
- \* Helle Wohnatmosphäre und durchgehend verlegter Parkettboden
- \* Separate, moderne Küche mit Fenster
- \* Balkon mit Blick ins Grüne
- \* Miete: 900 € Kaltmiete + 50 € Garage + 150 € Nebenkosten
- \* Ruhige, zentrale Lage mit hervorragender Anbindung nach München

Objektnummer: 25225059 - 85737 Ismaning

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Ismaning, einem charmanten Ort im nördlichen Umland von München. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Gärten und viel Grün – eine Umgebung, die Ruhe und Lebensqualität auf harmonische Weise verbindet. Hier genießt man ein angenehmes, naturnahes Wohngefühl, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit kaum Verkehr, was für ein besonders entspanntes und sicheres Wohnumfeld sorgt. Die Umgebung ist ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft legen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der zentralen Lage innerhalb des Ortes – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gemütliche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten und Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen im Ort und in den angrenzenden Gemeinden.

Für Freizeit und Erholung bietet Ismaning vielfältige Möglichkeiten: Spaziergänge entlang der Isar, sportliche Aktivitäten im nahegelegenen Sportpark oder Ausflüge in die umliegende Natur laden zum Abschalten ein. Kulturelle Veranstaltungen, Vereine und ein aktives Gemeindeleben verleihen dem Ort eine lebendige und zugleich persönliche Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der fußläufig erreichbare S-Bahnhof verbindet Ismaning direkt mit der Münchener Innenstadt und dem Flughafen, beide in rund 20 Minuten erreichbar. Zudem gewährleisten die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen eine optimale Anbindung an das gesamte Münchener Umland sowie an die Freizeitregionen im Süden Bayerns.

Nicht zuletzt zeichnet sich Ismaning durch eine attraktive kommunale Infrastruktur und eine vergleichsweise moderate steuerliche Belastung aus – ein weiterer Grund, warum diese Lage besonders bei Eigentümern und Kapitalanlegern geschätzt wird.

Objektnummer: 25225059 - 85737 Ismaning

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### 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: 25225059 - 85737 Ismaning

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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