

Ismaning

# Bezugfreies Reihemittelhaus mit Garten in begehrter Lage an den Isarauen

Objektnummer: 26118004



KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 228 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26118004 - 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: 26118004 - 85737 Ismaning**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26118004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>945.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 135,5 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2019</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>120.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>06.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1972</b>

Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning

# Grundrisse



www.von-poll.com



www.von-poll.com



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26118004 - 85737 Ismaning**

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1972 vereint eine zeitgemäße Ausstattung mit einer attraktiven Lage unmittelbar an den Isarauen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 135,5 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 228,5 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein angenehmes Wohnumfeld für unterschiedlichste Bedürfnisse.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, die sich vielfältig nutzen lassen. Vier Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Raumgestaltung – ob als private Rückzugsorte, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Badezimmer steht zur Verfügung und wurde ebenso wie der übrige Bereich regelmäßig modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2019, die als zentrale Heizungsart für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und bietet somit solide Voraussetzungen für individuelles Wohnen.

Das Haus befindet sich in einem modernisierten Zustand; die letzte umfassende Modernisierung wurde im Jahr 2019 durchgeführt. Dies beinhaltet unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage, so dass keinerlei Investitionsstau zu erwarten ist. Die klar strukturierte Raumaufteilung schafft ein wohnliches Ambiente, das sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige optimal geeignet ist.

Ein weiterer Pluspunkt dieses Angebots ist die sofortige Bezugsfreiheit des Hauses. Sie haben die Möglichkeit, nach dem Kauf ohne Wartezeiten Ihr neues Zuhause zu beziehen und Ihren Einrichtungswünschen freien Lauf zu lassen.

Die Lage an den Isarauen bietet eine attraktive Umgebung und schafft einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Spaziergänge, Sportmöglichkeiten und Erholung im Freien sind jederzeit möglich. Zugleich profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur vor Ort. Alle Schulformen – Grundschule, Mittelschule, Realschule und Gymnasium – sind im Ort vorhanden und erleichtern somit den Alltag für Familien mit Kindern. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsanbindungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Das Reihenmittelhaus eignet sich durch seine Raumaufteilung und Größe hervorragend für verschiedene Lebensphasen. Große Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die ca. 228,5 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Ob Garten, Terrasse oder Spielfläche – die Voraussetzungen sind gegeben.

**Mit ca. 135,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5,5 Zimmern und vier Schlafzimmern kombiniert diese Immobilie modernisiertes Wohnen mit einer begehrten Lage unmittelbar an den Isarauen. Die sofortige Bezugsfreiheit ermöglicht einen schnellen Einzug. Schulen aller Bildungsstufen finden Sie direkt im Ort, was den Alltag besonders angenehm macht. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses modernisierte Reihenmittelhaus mit zentraler Heizungsanlage und zeitgemäßer Ausstattung bietet, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning**

## **Ausstattung und Details**

- \* Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- \* Einbauschränk im Flur Erdgeschoss
- \* Hobbyraum ausgebaut als Partyraum mit Bar
- \* Markisse im Garten
- \* Alle Schlafzimmer im Obergeschoss mit Einbauschränk
- \* Dachgeschoss ausgebaut
- \* Sauna im Dachgeschoss

### **Renovierungen:**

- \* Heizungsanlage erneuert 2019
- \* Geothermieleitung liegt bereits in der Straße
- \* Fenster erneuert ca. 2000
- \* Küche ca. 2000
- \* Bad im Obergeschoss ca. 2000
- \* Balkon Betonsanierung 2025
- \* WC im Dachgeschoss 2026
- \* Holz-Dielen Fertigparkett Eiche und Malerarbeiten 2026

**Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning**

## **Alles zum Standort**

Ismaning besticht als begehrter Wohnort in unmittelbarer Nähe zu München durch seine stabile Bevölkerungsentwicklung, hohe Kaufkraft und eine exzellente Infrastruktur. Die Kombination aus sicherer Lage, vielfältigen Bildungsmöglichkeiten und optimaler Anbindung an die Landeshauptstadt sowie den Flughafen schafft eine ideale Grundlage für ein lebenswertes Umfeld. Besonders Familien profitieren von der harmonischen Verbindung zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen, die Ismaning zu einem der gefragtesten Standorte im Münchner Umland macht.

Der familienfreundliche Charakter Ismanings zeigt sich eindrucksvoll in seiner grünen, ruhigen Vorstadtatmosphäre mit rund 16.800 Einwohnern. Hier erleben Sie eine exklusive Wohnlage, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt und gleichzeitig durch hochwertige Schulen und eine hervorragende medizinische Versorgung überzeugt. Die Nähe zu Technologie- und Biotech-Standorten unterstreicht zudem die wirtschaftliche Stabilität der Region, während das vielfältige Angebot an Einfamilienhäusern und Baugrundstücken Raum für individuelle Wohnträume schafft. Das herausragende Haus liegt unmittelbar angrenzend an die Isarauen – eine unvergleichliche Lage, die Naturverbundenheit und Erholung direkt vor der Haustür ermöglicht. Ismaning ist somit der perfekte Rückzugsort für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes Leben zwischen Ruhe und urbaner Dynamik legen.

In unmittelbarer Umgebung finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten bis zu weiterführenden Schulen reichen und in nur 7 bis 23 Minuten fußläufig erreichbar sind. Die Grundschulen an der Camerloher Straße sowie das Gymnasium Ismaning gewährleisten eine umfassende und hochwertige Ausbildung in sicherer Nachbarschaft. Für die Gesundheit steht eine breite Palette an medizinischen Angeboten bereit: Apotheken, Fachärzte und Seniorenzentren sind bequem in 13 bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für ein beruhigendes Gefühl der Fürsorge. Die Nähe zum Bürgerpark, nur etwa 12 Minuten zu Fuß entfernt, lädt zu erholsamen Stunden im Grünen ein und bietet Raum für Spiel, Sport und gemeinsame Familienzeit. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Netto sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie verschiedene Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in 8 bis 12 Minuten Fußweg sowie den S-Bahnhof Ismaning in etwa 23 Minuten fußläufig gewährleistet, was den Alltag für Familien besonders komfortabel gestaltet.

**Für Familien, die Wert auf eine sichere, grüne und lebendige Umgebung legen, bietet Ismaning mit seiner hervorragenden Infrastruktur, den vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten sowie der ruhigen, dennoch urban gut angebundenen Lage einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier wächst Ihre Familie in einem Umfeld auf, das Geborgenheit, Entwicklung und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint.**

**Objektnummer: 26118004 - 85737 Ismaning**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26118004 - 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)**