

Ismaning

## Stylishly furnished 1-room apartment in Ismaning – high-quality renovation & bright design

*Property ID: 25225059*



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

**RENT PRICE: 950 EUR • LIVING SPACE: ca. 36,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## At a glance

Property ID	25225059	Rent price	950 EUR
Living Space	ca. 36,22 m <sup>2</sup>	Additional costs	150 EUR
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	1	Condition of property	Renovated
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 1 m <sup>2</sup>
Year of construction	1989	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.08.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## The property



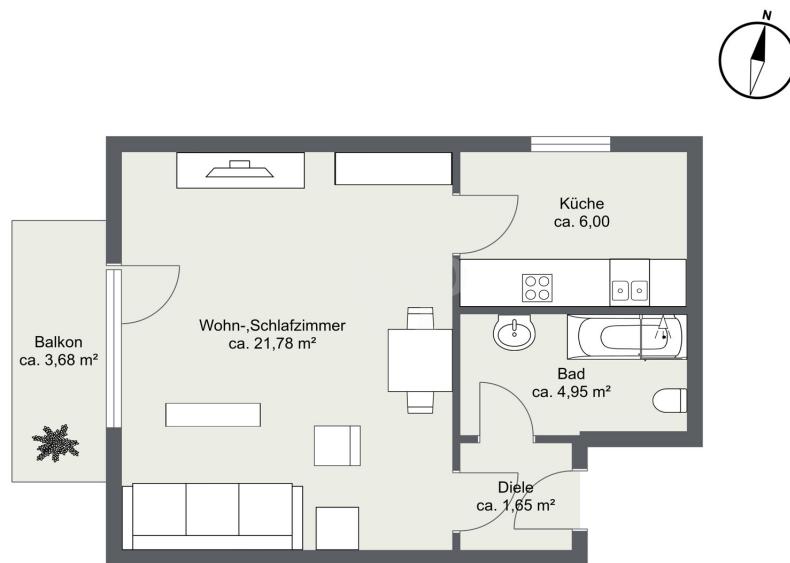
Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## A first impression

This stylishly furnished and high-quality renovated one-room apartment is located on the second floor of a well-maintained apartment building in a quiet yet central location in Ismaning. Spanning approximately 36 square meters, it combines modern design, high-quality materials, and a pleasant living atmosphere. Move-in is possible from December 1, 2025. Upon entering the apartment, a small, inviting hallway leads to the elegantly designed bathroom and the light-filled living and sleeping area. The bathroom was modernized during the 2021 renovation and features high-quality tiles and stylish fixtures. The living and sleeping area forms the heart of the apartment. Abundant natural light streams in through the balcony doors, creating a bright and welcoming atmosphere. The continuous parquet flooring underscores the high-quality character and creates a warm ambiance. The modern furnishings, tailored to the floor plan, lend the apartment a stylish and timeless character. From the living area, you can access the balcony with its view of the surrounding greenery, as well as the separate, bright kitchen with a window and high-quality surfaces. As part of the renovation, all walls and ceilings were replastered and painted, giving the apartment a fresh new look. The apartment is rented fully furnished. A garage is also available. The monthly rent is comprised of: €900 basic rent + €50 for the garage + €150 utilities. The lease is for a fixed term of two years. Ismaning boasts excellent infrastructure, proximity to Munich, and a wide range of leisure and shopping opportunities. It is ideal for singles or commuters seeking modern living in a quiet and desirable location.

Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## Details of amenities

### 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

Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## All about the location

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.

Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## Other information

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.

Property ID: 25225059 - 85737 Ismaning

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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