

Ismaning

Attraktives Wohnungspaket in Ismaning – Kapitalanlage mit stabilen Erträgen und Potenzial

Property ID: 26225047



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.365.000 EUR

Property ID: 26225047 - 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: 26225047 - 85737 Ismaning

At a glance

Property ID	26225047	Purchase Price	1.365.000 EUR
Year of construction	1972	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Total Space	ca. 310 m ²
		Construction method	Solid

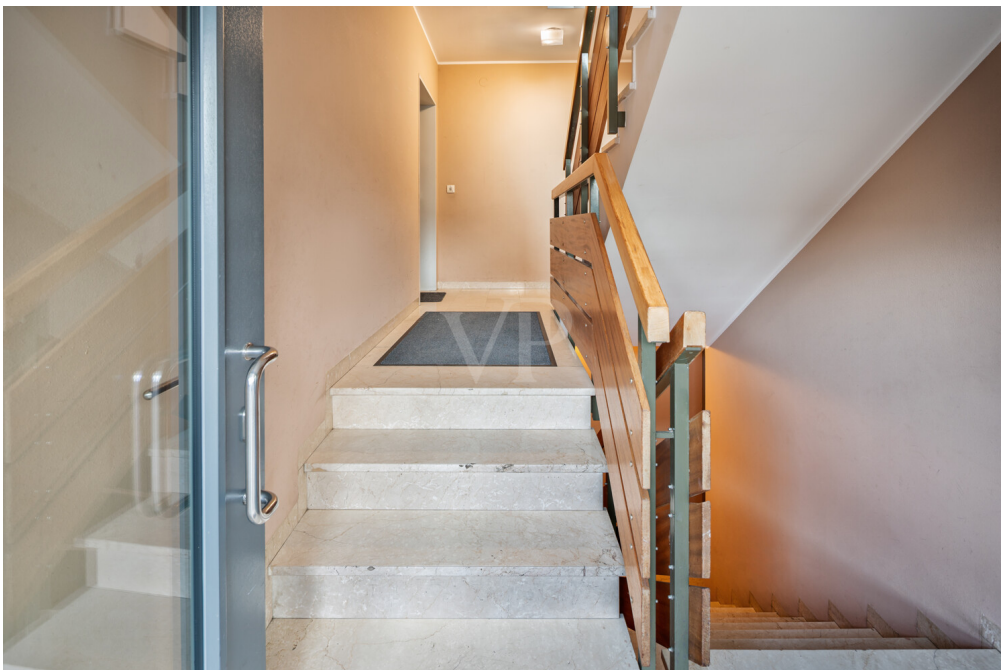
Property ID: 26225047 - 85737 Ismaning

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	29.08.2028	Final energy consumption	85.00 kWh/m ² a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26225047 - 85737 Ismaning

The property



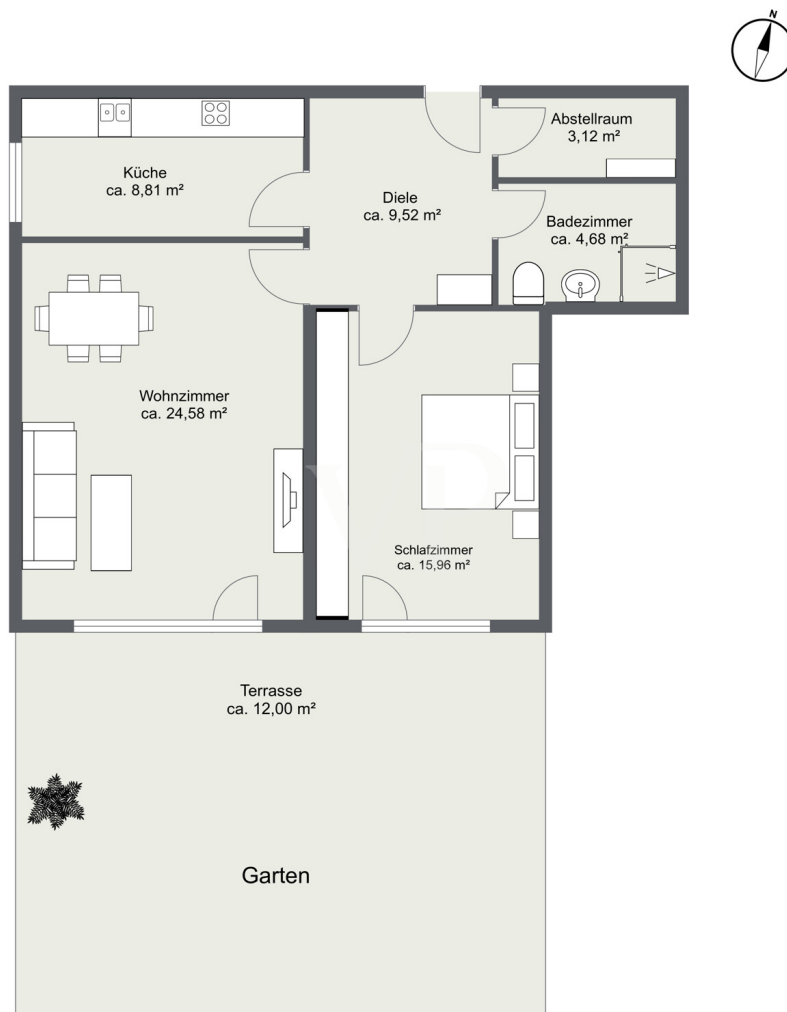
Property ID: 26225047 - 85737 Ismaning

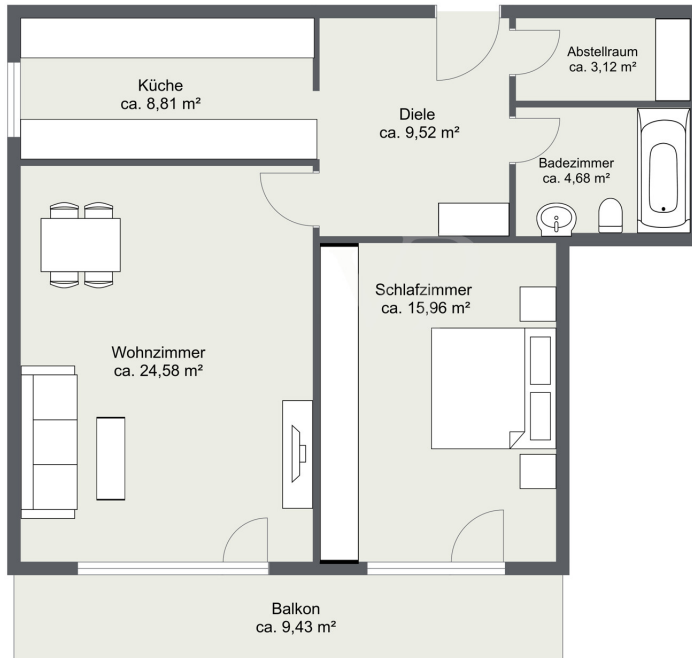
The property

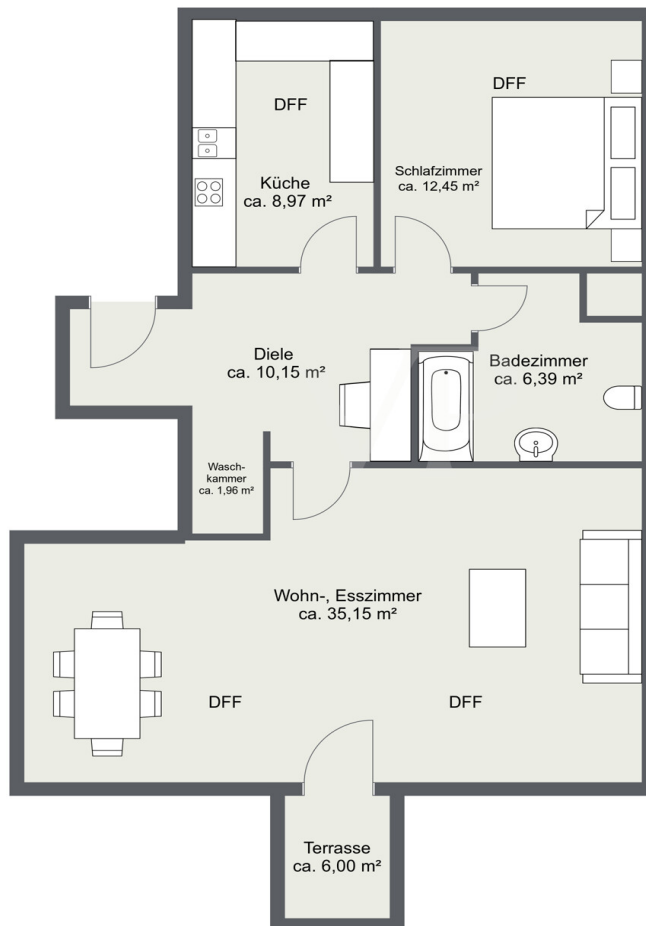
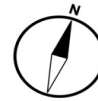


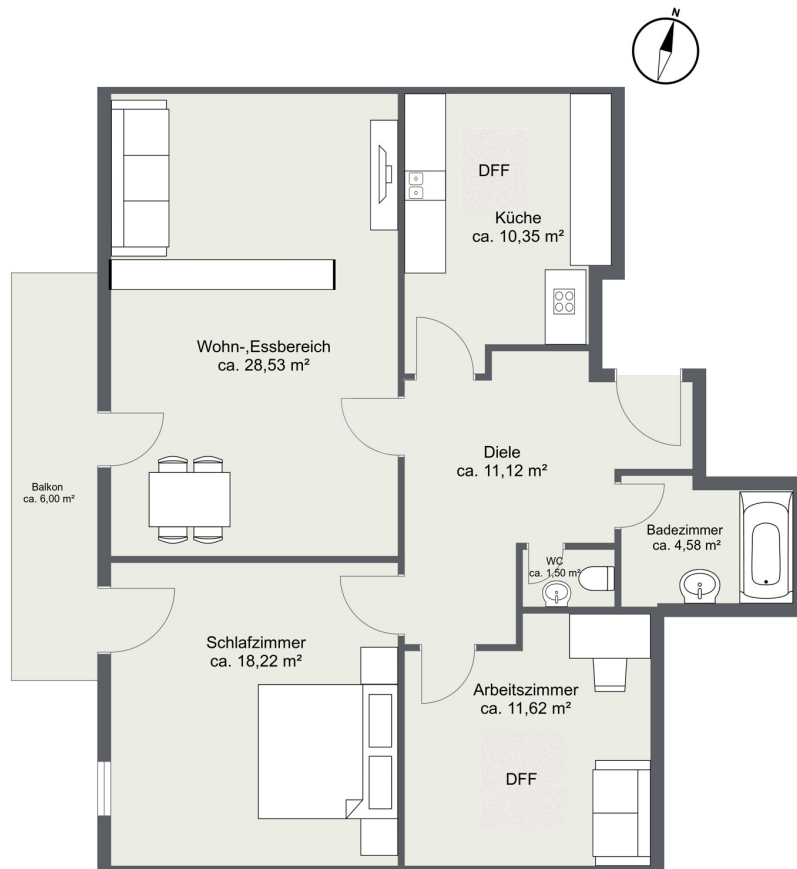
Property ID: 26225047 - 85737 Ismaning

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: 26225047 - 85737 Ismaning

A first impression

Attraktives Wohnungspaket in Ismaning – Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

In begehrter Lage von Ismaning bietet sich diese seltene Gelegenheit zum Erwerb eines attraktiven Wohnungspakets in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das Paket umfasst insgesamt vier vollständig vermietete Wohneinheiten und richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die Wert auf stabile Mieteinnahmen, langfristige Vermietbarkeit und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial legen.

Die Einheiten verteilen sich auf unterschiedliche Wohnungstypen und sprechen damit eine breite Mieterzielgruppe an. Im Erdgeschoss befindet sich eine attraktive Gartenwohnung mit ca. 72,67 m² Wohnfläche, die insbesondere durch ihren direkten Bezug ins Grüne überzeugt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Etagenwohnung mit ca. 71,39 m² Wohnfläche, die mit ihrem klassischen Zuschnitt und ihrer guten Vermietbarkeit eine ideale Ergänzung des Portfolios darstellt. Zwei weitere Einheiten befinden sich im Dachgeschoss und verfügen über ca. 78,07 m² bzw. ca. 88,62 m² Wohnfläche. Sie überzeugen durch ihre großzügigen Grundrisse und die besondere Wohnatmosphäre auf oberster Ebene.

Zwei der angebotenen Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Außenstellplatz, an dem ein entsprechendes Sondernutzungsrecht besteht. Damit wird das Wohnungspaket um zwei komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus ergänzt. Darüber hinaus können zwei zusätzliche Garagenstellplätze erworben werden, wodurch sich das Angebot insbesondere für Kapitalanleger zusätzlich abrundet.

Sämtliche Wohnungen sind vollständig vermietet und erwirtschaften derzeit eine

jährliche Netto-Ist-Miete von ca. 43.288 €. Gleichzeitig eröffnet sich für Investoren ein attraktives Entwicklungspotenzial, denn die potenzielle jährliche Netto-Soll-Miete beläuft sich auf ca. 60.326 €. Damit verbindet dieses Wohnungspaket bereits heute gesicherte Einnahmen mit einer interessanten Perspektive zur weiteren Optimierung der Rendite.

Besonders für Kapitalanleger bietet sich hier die Möglichkeit, in einen gefragten Wohnstandort im direkten Einzugsgebiet Münchens zu investieren. Ismaning steht seit Jahren für hohe Wohnqualität, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt. Diese Kombination sorgt für eine konstante Nachfrage nach gut vermietbaren Wohnflächen und unterstreicht die Nachhaltigkeit des Investments.

Dieses Wohnungspaket vereint somit mehrere überzeugende Argumente: einen gepflegten Gesamtzustand, einen voll vermieteten Bestand, eine attraktive Lage, vorhandene Stellplatzmöglichkeiten sowie ein deutliches Mietsteigerungspotenzial. Eine interessante Investitionsmöglichkeit für Anleger, die auf Sicherheit, Substanz und Entwicklungschancen setzen.

Property ID: 26225047 - 85737 Ismaning

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

- * Vier vollständig vermietete Wohneinheiten in einem gepflegten Mehrfamilienhaus
- * Attraktive Lage in Ismaning mit hervorragender Anbindung an München
- * Jährliche Netto-Ist-Miete: ca. 43.288 €
- * Potenzielle jährliche Netto-Soll-Miete: ca. 60.326 €
- * Deutliches Mietsteigerungspotenzial und Renditeoptimierung möglich
- * Unterschiedliche Wohnungsgrößen für breite Mieterzielgruppe
- * Gartenwohnung mit ca. 72,67 m² und direktem Zugang ins Grüne
- * Etagenwohnung mit ca. 71,39 m² und guter Vermietbarkeit
- * Zwei Dachgeschosswohnungen mit ca. 78,07 m² und ca. 88,62 m² Wohnfläche
- * Solide Vermietungssituation mit laufenden Einnahmen ab dem ersten Tag
- * Gefragter Wohnstandort im Münchner Umland mit nachhaltiger Nachfrage
- * Substanzstarke Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial

Property ID: 26225047 - 85737 Ismaning

All about the location

Diese Immobilie befindet sich in äußerst begehrter Lage von Ismaning, einer der gefragtesten Wohnadressen im Münchner Norden. Die Gemeinde überzeugt seit jeher durch ihre gelungene Verbindung aus hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gepflegten, angenehmen Nachbarschaft und einer harmonischen Mischung aus ansprechender Wohnbebauung, ruhigen Straßenzügen und gewachsenen Strukturen, die ein ebenso repräsentatives wie lebenswertes Ambiente schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken sind in bequemer Reichweite vorhanden und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Lage. Auch Familien profitieren von dem attraktiven Umfeld, denn Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege sowie die Nähe zu den Isarauen verleihen dem Standort darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert und schaffen einen reizvollen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die Verkehrsanbindung erweist sich ebenfalls als ausgesprochen vorteilhaft. Über den öffentlichen Nahverkehr bestehen sehr gute Verbindungen sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen München. Darüber hinaus sorgen die schnell erreichbaren überregionalen Verkehrsachsen für eine komfortable Anbindung an das gesamte Münchner Umland. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnlage als ideale Kombination aus Ruhe, Infrastruktur, naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – eine Adresse, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger in besonderem Maße attraktiv ist.

Property ID: 26225047 - 85737 Ismaning

Other information

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: 26225047 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com