

Ismaning

# Gut geschnittene, vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ismaning

Property ID: 26225070



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

**PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 36,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 26225070 - 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: 26225070 - 85737 Ismaning

## At a glance

Property ID	26225070	Purchase Price	220.000 EUR
Living Space	ca. 36,22 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1	Modernisation / Refurbishment	2013
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1972	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Usable Space	ca. 1 m <sup>2</sup>
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

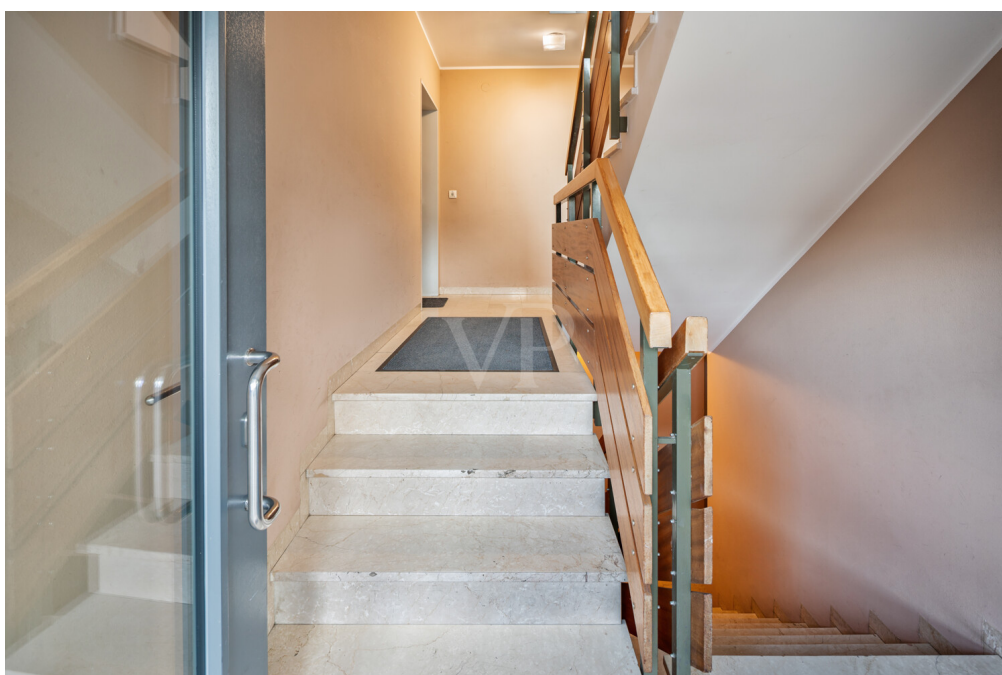
Property ID: 26225070 - 85737 Ismaning

## 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	2013

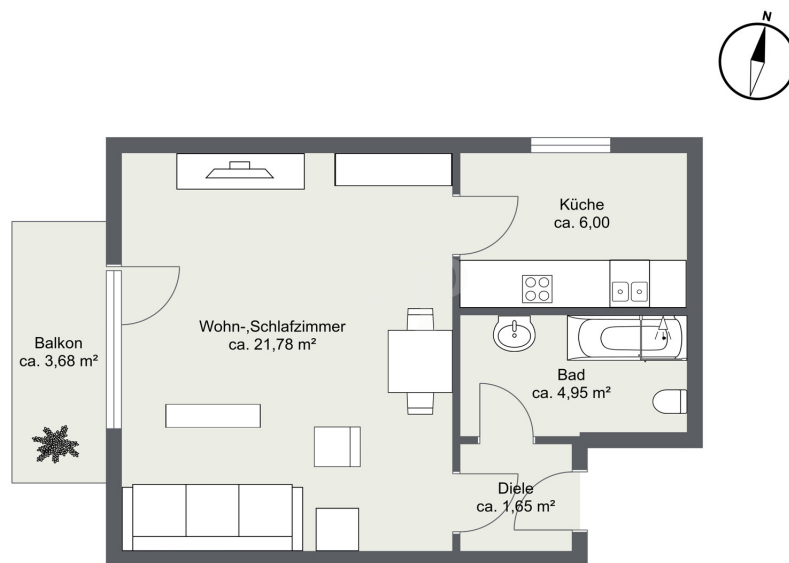
Property ID: 26225070 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 26225070 - 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: 26225070 - 85737 Ismaning**

## **A first impression**

Diese 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> Wohnfläche vereint sie einen durchdachten Grundriss, hochwertige Materialien und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein kleiner, einladender Flur, von dem aus sich das elegant gestaltete Badezimmer sowie der helle Wohn- und Schlafbereich erschließen. 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. Große Balkontüren lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche, wohnliche Atmosphäre. Der durchgehend verlegte Parkettboden unterstreicht den hochwertigen Charakter und sorgt für ein warmes Wohngefühl.

Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf den Balkon mit schönem Blick ins Grüne sowie in die separate, helle Küche mit Fenster und hochwertigen Oberflächen. Im Rahmen der Renovierung wurden zudem sämtliche Wände und Decken neu verputzt und gestrichen, wodurch die Wohnung ein besonders gepflegtes und frisches Erscheinungsbild erhält.

Eine Garage steht zusätzlich zur Verfügung und rundet das Angebot komfortabel ab.

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

**Property ID: 26225070 - 85737 Ismaning**

## **Details of amenities**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Hochwertig renovierte 1-Zimmer-Wohnung**
- \* **Ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Zweites Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses**
- \* **Ruhige und zugleich zentrale Lage in Ismaning**
- \* **Heller Wohn- und Schlafbereich mit Balkonzugang**
- \* **Separater Küchenbereich mit Fenster**
- \* **Modernisiertes Badezimmer aus dem Jahr 2021**
- \* **Hochwertige Fliesen und stilvolle Armaturen**
- \* **Durchgehend verlegter Parkettboden**
- \* **Neu verputzte und gestrichene Wände und Decken**
- \* **Garage zusätzlich vorhanden**

**Property ID: 26225070 - 85737 Ismaning**

## All about the location

Diese Wohnung 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: 26225070 - 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: 26225070 - 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)**