

Ismaning

## Well-rented, modern 3-room apartment in a sought-after location in Ismaning

*Property ID: 25118042*



**PURCHASE PRICE: 573.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78,23 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25118042 - 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: 25118042 - 85737 Ismaning

## At a glance

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| Property ID          | 25118042                        |
| Living Space         | ca. 78,23 m <sup>2</sup>        |
| Floor                | 1                               |
| Rooms                | 3                               |
| Bedrooms             | 2                               |
| Bathrooms            | 1                               |
| Year of construction | 2014                            |
| Type of parking      | 1 x Garage, 25000<br>EUR (Sale) |

|                          |                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price           | 573.000 EUR                                                                          |
| Commission               | Käuferprovision<br>beträgt 3,0 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Condition of<br>property | Well-maintained                                                                      |
| Construction<br>method   | Solid                                                                                |
| Equipment                | Balcony                                                                              |

Property ID: 25118042 - 85737 Ismaning

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote             | Final energy consumption                             | 59.00 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 20.06.2034         | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | District heating   | Year of construction according to energy certificate | 2013                           |

Property ID: 25118042 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25118042 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25118042 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25118042 - 85737 Ismaning

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25118042 - 85737 Ismaning

## A first impression

With a living area of approximately 78.23 m<sup>2</sup>, this attractive 3-room apartment impresses with both its modern layout and high-quality construction (built in 2014 to KfW 70 energy efficiency standards). Located in a quiet residential area, it is perfect for singles, couples, or small families who appreciate contemporary living in a pleasant neighborhood. The open-plan kitchen creates a spacious and light-filled living and dining area. From here, you have direct access to the large, southwest-facing balcony – an ideal spot to relax and enjoy sunny afternoons or unwind at the end of the day. The apartment also features two bedrooms, one of which also has access to the balcony. The modern, bright bathroom includes a bathtub and a shower, as well as ample space for wardrobes and storage. High-quality parquet flooring in the living areas creates a cozy atmosphere, while tiles in the kitchen and bathroom offer practical durability. Underfloor heating ensures comfortable temperatures throughout the apartment. Large windows with insulated glazing bring plenty of natural light into the rooms and significantly reduce energy consumption. The apartment's features meet the current standards of a modern property. This well-maintained multi-family building is in excellent condition and located in a quiet residential area characterized by a harmonious environment and pleasant neighbors. Shopping facilities, doctors, kindergartens, and schools are within easy reach, and public transportation provides convenient access to the city center and surrounding areas. The building includes a well-maintained laundry room for your washing machine and dryer, and the underground parking garage offers ample bicycle storage. A parking space in the garage is included in the sale (additional €25,000 = total purchase price €598,000). The apartment is currently rented reliably and with good tenants, which is why we are particularly interested in this offer from investors. We kindly ask for your understanding that, to protect the privacy of the current tenants, we have not included images of all rooms in the property details and look forward to hearing from you.

Property ID: 25118042 - 85737 Ismaning

## Details of amenities

- > Sehr gepflegte Einbauküche mit Elektrogeräten (Eigentum der Mieter)
- > Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- > Bodenbeläge Parkett und großformatige Fliesen
- > Fußbodenheizung
- > Fernwärme
- > großer Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- > Personenaufzug
- > Kellerabteil
- > Waschraum
- > Tiefgaragen-Stellplatz

Property ID: 25118042 - 85737 Ismaning

## All about the location

Ismaning, nordöstlich von München gelegen, hebt sich mit seiner Nähe zu den Nachbargemeinden Garching und Unterföhring sowie zum Flughafen als gemütliche Gemeinde mit Dorf-Charakter in Oberbayern hervor. Nach wie vor wird der Ortskern von den stattlichen Bauernhäusern und deren großartigem sommerlichen Blumenschmuck geprägt. Das Schloss, in dem heute das Rathaus beherbergt ist, sowie der Schlossgarten und die katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist bilden das Zentrum Ismanings. Die Isarauen bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, wie Radl-Fahren, Spaziergehen und Laufen. Das Schlossmuseum sowie das Kallmann-Museum gewähren kulturell Interessierten ein reichhaltiges Angebot. Verschiedenste Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Medienbereich nutzen das verkehrsgünstige Ismaning als Standort.

Mit der im Ort unterirdisch verlaufenden S8 erreichen Sie in Kürze den Flughafen und die Münchner Innenstadt. Über die Autobahnen A9 und A 99 gelangen Sie in ca. 15 Minuten nach München-Schwabing und haben einen direkten Anschluss Richtung Salzburg, Nürnberg und Stuttgart.

Mit dem Bus erreichen Sie bequem Garching und Unterföhring sowie im weiteren Verlauf die U6 in Studentenstadt oder die Tram in Oberföhring.

Die Busverbindungen sind von der Wohnung aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, die nächste Autobahnauffahrt in ca. 6 Minuten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Im Ort befinden sich unter anderen: Aldi, Lidl, Kistenpfennig als Bäcker, Rewe, Edeka, dm-Markt, ein Hallenbad und alle Arten von Schulen.

Property ID: 25118042 - 85737 Ismaning

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25118042 - 85737 Ismaning

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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