Ismaning

Vermietete, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 26118080

PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58.5 m^2 • ROOMS: 2

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

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

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

At a glance

Property ID	26118080
Living Space	ca. 58.5 m²
Floor	5
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	370.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Buyer commission 3.00 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	21.11.2028
Power Source	District heating

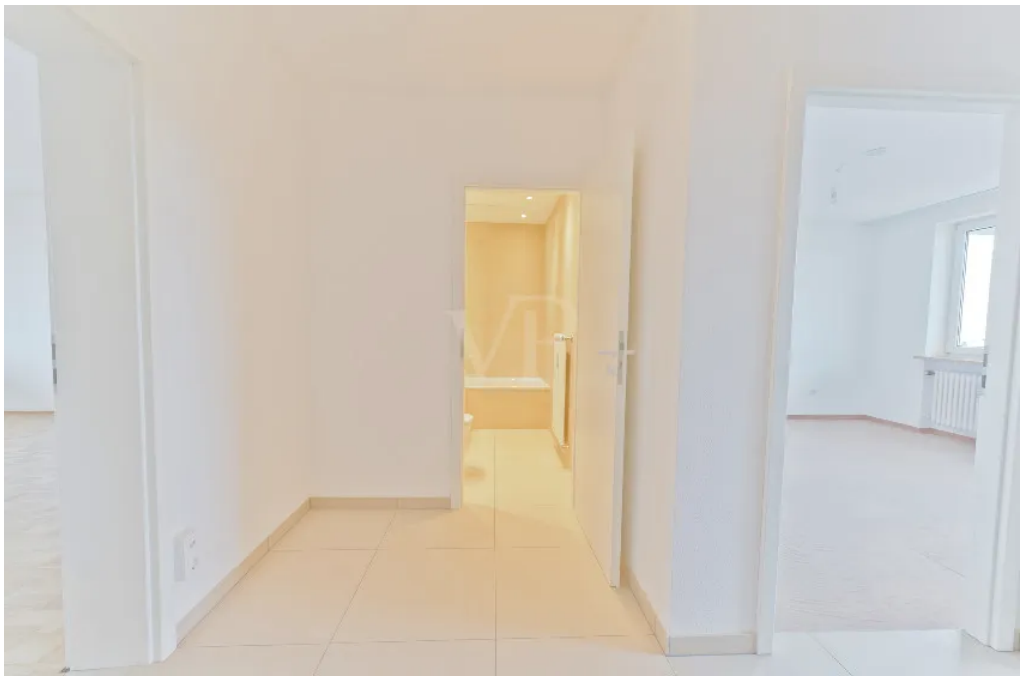
Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	90 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

The property

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

The property

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

The property

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

A first impression

Diese rund 59 m² große Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine gepflegte Ausstattung. Das Herzstück bildet das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und Parkettboden. Der natürliche Lichteinfall sorgt für eine freundliche Wohnatmosphäre und unterstreicht den offenen Charakter des Raumes. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon, der sich über die gesamte Breite des Wohnzimmers erstreckt. Er bietet zusätzlichen Freiraum und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Küche präsentiert sich zeitlos und funktional. Weiße Fronten, klare Linien und pflegeleichte Fliesen schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Dank der durchdachten Gestaltung sind die Arbeitsbereiche gut erreichbar, während das Fenster für angenehmes Tageslicht und eine gute Belüftung sorgt.

Das Schlafzimmer überzeugt mit seinem gemütlichen Teppichboden, einem großzügigen Fenster und einem zusätzlichen Balkon. Die angenehme Atmosphäre schafft einen idealen Rückzugsort für erholsame Stunden und ergänzt das Raumangebot der Wohnung auf harmonische Weise.

Der Eingangsbereich und der Flur sind mit hellen, großformatigen Fliesen ausgestattet, die den gepflegten Gesamteindruck unterstreichen. Auch das Badezimmer fügt sich mit seiner modernen Gestaltung stimmig in das Wohnkonzept ein. Beigefarbene Fliesen, eine Badewanne mit integrierter Duschmöglichkeit sowie ein breiter Spiegel sorgen für ein zeitloses Ambiente. Dezente Deckenspots ergänzen die Ausstattung und schaffen eine angenehme Beleuchtung.

Das Badezimmer sowie die Innenausstattung der Wohnung wurden zuletzt im Jahr 2020 renoviert und präsentieren sich entsprechend gepflegt.

Das im Jahr 1971 errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine solide Bausubstanz. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zu den einzelnen Etagen. Die zentrale Wärmeversorgung wurde modernisiert und entspricht dem technischen Stand der 1990er Jahre. Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft belief sich zum Stand 2025 auf insgesamt 848.217,88 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 296,00 € und umfasst die laufenden Kosten gemäß Wirtschaftsplan der Eigentümergemeinschaft.

Attraktive Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis

Die Wohnung ist seit dem 1. Juli 2020 an einen zuverlässigen Mieter vermietet und eignet sich damit insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine bereits vermietete Immobilie legen.

Die monatlichen Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete Wohnung: 980,00 €
Miete für den Tiefgaragenstellplatz: 65,00 €
Monatliche Nettomiete gesamt: 1.045,00 €
Nebenkostenvorauszahlung des Mieters: 200,00 €

Die Kombination aus gepflegtem Wohnraum, großzügigem Balkon, Tiefgaragenstellplatz und bestehendem Mietverhältnis macht diese Immobilie zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit. Mit ihrer funktionalen Raumaufteilung, der zeitlosen Ausstattung und dem soliden Gebäudebestand bietet sie eine attraktive Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage.

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

Details of amenities

* Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Aufzug
* Tiefgaragenstellplatz
* Einbauküche inklusive aller gängigen Elektrogeräte
* Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken und Spiegelschrank
* Badezimmer im Jahr 2020 renoviert
* Wohnzimmer mit gepflegtem Parkettboden
* Schlafzimmer mit Teppichboden
* Flur und Küche mit großformatigen, hellen Fliesen aus dem Jahr 2020
* Wohnung seit dem 01.07.2020 zuverlässig vermietet
* Monatliche Kaltmiete Wohnung: 980,00 €
* Monatliche Miete Tiefgaragenstellplatz: 65,00 €
* Monatliche Nebkostenvorauszahlung: 200,00 €
* Monatliche Gesamtmiete inklusive Stellplatz und Nebenkosten: 1.245,00 €

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

All about the location

Ismaning verbindet die Nähe zur Landeshauptstadt mit einer gewachsenen, wirtschaftlich starken Struktur und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Der Standort profitiert von der S-Bahn-Anbindung, der kurzen Distanz nach München sowie der guten Anbindung an den Flughafen. Zugleich sorgt die breite lokale Wirtschafts- und Dienstleistungsbasis für ein stabiles, hochwertiges Umfeld, das besonders von qualitätsbewussten Eigentümern geschätzt wird. Die begrenzte Flächenverfügbarkeit und die etablierte Siedlungsstruktur unterstreichen die langfristige Werthaltigkeit des Standorts.

Der Ort selbst präsentiert sich als ruhige, gepflegte Gemeinde mit hoher Wohnqualität und einem angenehmen, verlässlichen Umfeld. Für Seniorinnen und Senioren ist vor allem die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einem souveränen, entspannten Lebensgefühl überzeugend. Ismaning bietet damit ein Umfeld, das Komfort, Sicherheit und Alltagstauglichkeit auf elegante Weise verbindet.

Im direkten Umfeld stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung. Für die gesundheitliche Versorgung sind mehrere Apotheken und Arztpraxen bequem erreichbar, darunter die Korbinian Apotheke in etwa 9 Minuten zu Fuß, die Apotheke Dr. Aurnhammer in rund 11 Minuten sowie Allgemeinärzte und weitere medizinische Ansprechpartner in etwa 12 Minuten. Ergänzend liegt das AWO Seniorenzentrum in ungefähr 13 Minuten Fußweg, was die gute soziale und medizinische Einbindung des Quartiers zusätzlich betont. Auch die Nahversorgung ist angenehm nah: Ein Netto Marken-Discount ist in rund 11 Minuten erreichbar, weitere Supermärkte wie Rewe und Lidl ergänzen das Angebot im weiteren Umfeld. Für entspannte Momente sorgen Cafés und Restaurants wie Restaurant Safran in etwa 8 Minuten, ISAR BUCH in rund 9 Minuten sowie Backhaus und Cafe Waldeck jeweils in etwa 11 Minuten zu Fuß. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls komfortabel: Die Bushaltestelle Ismaning, Wasserturmstraße liegt nur rund 3 Minuten entfernt, die Station Ismaning ist in etwa 17 Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch für Bildung und ein lebendiges, zugleich geordnetes Umfeld ist bestens gesorgt. Ein Gemeindekindergarten befindet sich bereits in rund 3 Minuten Entfernung, die Grundschule an der Camerloherstraße in etwa 6 Minuten und das Gymnasium Ismaning in rund 16 Minuten zu Fuß. So entsteht ein Standort, der generationsübergreifend überzeugt und im Alltag durch kurze Wege und eine angenehme Übersichtlichkeit punktet.

Ismaning bietet Seniorinnen und Senioren damit ein wertstabiles, gut angebundenes und komfortables Umfeld mit hoher Lebensqualität und sehr guter Versorgung im direkten

Nahbereich.

Property ID: 26118080 - 85737 Ismaning

Other information

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.

Property ID: 26118080 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com