

Ismaning

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Ideal für Singles oder Paare, ab 01.11.2025

*Property ID: 25118045*



RENT PRICE: 1.190 EUR • LIVING SPACE: ca. 54,57 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25118045 - 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: 25118045 - 85737 Ismaning

## At a glance

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Property ID          | 25118045                    |
| Living Space         | ca. 54,57 m <sup>2</sup>    |
| Floor                | 1                           |
| Rooms                | 2                           |
| Bedrooms             | 1                           |
| Bathrooms            | 1                           |
| Year of construction | 2004                        |
| Type of parking      | 1 x Car port, 40 EUR (Rent) |

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Rent price            | 1.190 EUR                 |
| Additional costs      | 200 EUR                   |
| Condition of property | Well-maintained           |
| Construction method   | Solid                     |
| Usable Space          | ca. 4 m <sup>2</sup>      |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25118045 - 85737 Ismaning

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 62.60 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 02.05.2034       | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2004                           |

Property ID: 25118045 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25118045 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25118045 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25118045 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25118045 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 25118045 - 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: 25118045 - 85737 Ismaning

## A first impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Jahr 2004 befindet sich in einem modernen 9-Parteien-Mehrfamilienhaus und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 54,57 m². Sie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eine zeitgemäße Ausstattung, die besonders Singles oder Paare anspricht.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen praktischen Flur, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. An den Flur schließt sich direkt das geräumige Wohnzimmer an, das aufgrund seines klaren Zuschnitts vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten erlaubt. Von hier aus haben Sie Zugang zur angrenzenden Loggia, welche ein schöner Ort für entspannte Stunden im Freien ist. Die Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet auch Platz für einen kleinen Tisch oder gemütliche Sitzgelegenheiten.

Die Einbauküche ist mit üblichen Elektrogeräten wie Herd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet.

Das separate Schlafzimmer ist gut dimensioniert und eignet sich hervorragend als Rückzugsort. Hier findet ein Doppelbett sowie ein Kleiderschrank problemlos Platz. Große Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Einzelraumlüftung ausgestattet, was für eine gute Luftzirkulation und ein angenehmes Raumklima sorgt. Zusätzlich befindet sich hier ein eigener Waschmaschinenanschluss, sodass Sie den Komfort des Wohnens in den eigenen vier Wänden in vollen Zügen genießen können.

Ein hochwertiger Parkettboden zieht sich durch den Großteil der Wohnung und verleiht den Räumen eine warme und moderne Ausstrahlung. Die Beheizung erfolgt durch eine zuverlässige Fernwärmeheizung, was zu einem angenehmen Wohnklima und überschaubaren Energiekosten beiträgt.

Praktisch ist das zugehörige Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände oder saisonale Utensilien bietet. Zudem steht ein Carport-Stellplatz zur Verfügung, der einen sicheren und geschützten Platz für Ihr Fahrzeug garantiert.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ist ab dem 01.11.2025 bezugsfrei.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien bitten wir eine vollständige Bewerbungsmappe mit folgendem Inhalt vorzubereiten.

- \* Mieterselbstauskunft
- \* Gehaltsnachweise der letzten 2 Monate
- \* Bestätigung Arbeitgeber über ungekündigtes Arbeitsverhältnis
- \* Schufa Auskunft

Bei Vertragsabschluss:

- \* Personalausweis
- \* Bestätigung Vorvermieter, keine Mietrückstände
- \* Nachweis Police Haftpflichtversicherung

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Die Maklercourtage wird gemäß der aktuellen gesetzlichen Regelung vom Vermieter getragen.

Property ID: 25118045 - 85737 Ismaning

## Details of amenities

- \* Einbauküche mit üblichen Elektrogeräten
- \* Parkettboden
- \* Loggia
- \* Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- \* Badezimmer mit Dusche und Einzelraumlüftung
- \* Caport-Stellplatz
- \* Kellerabteil

Property ID: 25118045 - 85737 Ismaning

## All about the location

Der Welfenweg befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Ismaning, einer beliebten Gemeinde im Norden von München. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ismaning zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen direkt vor Ort.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Mit der S-Bahn-Linie S8 gelangen Sie in rund 25 Minuten bequem in die Münchner Innenstadt und auch zum Flughafen München. Zudem sind die Autobahnen A9 und A99 in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das gesamte Münchner Umland gewährleistet.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten finden sich in unmittelbarer Nähe: die Isarauen, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Sportvereine und kulturelle Einrichtungen machen Ismaning besonders attraktiv für Natur- und Sportliebhaber.

Insgesamt bietet der Standort eine ideale Kombination aus naturnaher, ruhiger Wohnlage und gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Metropolregion München.

Property ID: 25118045 - 85737 Ismaning

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
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: 25118045 - 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)